

## Immeuble, 366 m2 proche d'Angoulême (16000) en France

Annonce **C1266125** postée le **28/juin/2024**

### Description de l'activité

---

Charente, à 30 min au sud d'Angoulême (16000), dans un bourg entouré de vignobles, sur une place historique qui donne tout son charmant caractère au bourg, sous l'ombre des platanes et de la tour de l'église romane XIIème, classée monument historique, un bâtiment en pierre impressionnant de presque 400 m2 habitable.

Un ancien hôtel de poste, qui se compose d'un restaurant bien réputé, un appartement de 3 chambres avec une immense terrasse sur le toit et un appartement de 2 chambres. L'ensemble est dans un état neuf, comme les propriétaires ont fait une rénovation complète dans la période 2018/19. Toitures et charpentes neuves, double vitrage en huisseries PVC, murs et plafonds isolés, les installations électriques et sanitaires ont été refaites de scratch, nouvelles cuisines et salles de bains, nouveaux parquets, etc.

L'appartement principal de 85 m2 (à l'étage au-dessus du restaurant) s'offrant des belles vues sur la place et sur une église, se compose d'une pièce de vie spacieuse et lumineuse avec accès direct à l'immense terrasse de 100 m2, plein sud. Une chambre parentale, deux chambres plus petites, une salle d'eau et un WC. Le grenier au 2ième étage, (accessible par un escalier en bois) peut être aménagé en 2 chambres et une salle d'eau (projet et devis dispo).

Le deuxième appartement, plus petit de 60 m2, se trouve au rez-de-chaussée, et se compose de 2 chambres, une salle d'eau et une pièce de vie, actuellement loué à 450 € / mois.

Le restaurant, la partie suprême de cette offre, est aménagé d'une façon chaleureuse et conviviale.

Les 250 m2 logent confortablement une grande salle de 75 m2, une cuisine avec stockage de 50 m2, une salle pour fêtes de 75 m2, un bureau de 22 m2, etc. Une belle terrasse ombragée sur la place donne place à 25 / 30 couverts. La belle cave, en partie voutée et une belle hauteur, 100 m2 sur gravier, est bien pratique pour stocker le vin et autres utilités pour le privé et pour le restaurant. Un garage avec portail électrique, avec un accès direct à l'espace stockage restaurant, vient s'ajouter au confort qu'offre cette belle bâtisse à ses habitants.

Le prix de 386.000 € pour l'immobilier est plus que correct vu sa situation, son volume, sa finition et son excellent état ; pareil pour le prix de 190.000 € pour le fonds de commerce (les documents comptables et fiscaux sont disponibles).

Un projet haut de gamme, réaliste, prêt à continuer.

**Surface commerciale** : 366 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 366 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement (locataire en place)

Prix : **491 500 €** (prix de l'immobilier inclus)

### Localisation

---

Localisation : **Chadurie (16250), Charente, Poitou-Charentes**

Nombre d'habitants\* à Chadurie : **536 ( sos villages )**

## **Photos**

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**