|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région LUZECH**   |  | | --- | |  | | **REF : CA6774-1**  Belle maison de village en pierre, bien rénovée,sur deux niveaux.  Rez-de-chaussée exploité aujourd'hui en bar-restaurant, premier étage offrant un appartement confortable avec terrasse.  Locataire en place (loyer 930€ mensuel pour le restaurant et l'appartement avec paiement de la taxe foncière).  Le R.D.C. est composé de deux salles ( total d'environ 100 m² avec cheminée -insert)) , d'une cour ombragée, d'une grande cuisine professionnelle et d'un grand w.c. (norme handicapé); complété par une dépendance.  Ce lieu apprécié et charmant accueille sa clientèle toute l'année au coin du feu ou en terrasse...  Au premier étage, relié par un escalier extérieur : un appartement lumineux composé d'une petite cuisine ouverte sur 35 m² de terrasse, d'un séjour,de deux chambres, d'une salle de bains (avec bain, douche, w.c.).  La dépendance,composée de deux pièces de plain -pied sert de réserve.Assainissement par le tout à l'égout.  Au calme, à deux pas de la rivière.  Les informations sur les risques auquel ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr  **Prix : 170 900 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,81% soit 160 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 190 m²  **Surface Terrain :**375 m² **N° de chambres :**2  **Etat :** A rafraîchir | **Année de construction :** 1900  **Chauffage :** Bois et Fuel  **Taxe Foncière :** 790 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Village  Rez de Jardin:  Chaufferie  Cuisine 28 m² avec acces à la salle et dans la cour  Pièce à vivre 43 m².  Salon 55 m² avec cheminée insert  WC 8 m² norme handicap  1er étage:  2 Chambres 9,5m² et 10,5 m²  Cuisine 6m²  Salle de bains 9,3 m² avec baignoire d'angle, douche, w.c.  Séjour 22m²  Terrasse environ 35 m²  Dépendances:  Annexe environ 40 m² de plain pied avec électricité (réserve)  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 250,00 KWHep/m²an => Classe E  Emission de gaz à effet de serre 75,00 Kgco2/m²an => Classe F  Chauffage:  bois cheminée insert au rdc | Chauffage (suite):  CC Fuel  Données Financières:  Revenu locatif loué en activité de restaurant + "appartement "lde fonction: 930€/mois +70€de provision/ foncier et ordures ménagères;5 mois de caution ont été versé.le "fond" a été acheté :matériel et licence 4  Type de bail bail 3/6/9 a débuté en mai 2021  Equipements divers:  Insert cheminée-insert dans la salle de restaurant  Tout à l'égout  Equipements Electrique:  Eclairage jardin  Fenêtres:  Aluminium  Bois  Double vitrage pour deux porte-fenêtres  Volets  Services:  Ville la plus proche : cahors 20km  Aéroport 1h30  Autoroute 20 mn  Calme  Commerces  Ecole  Gare 20 km  Hôpital 20km  Internet / ADSL  Toiture:  Tuiles renovée en 2013 |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-