



## Bien proposé à 240 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Ensemble immobilier rénové de 375m<sup>2</sup> sur 1102m<sup>2</sup> de terrain situé à Damvillers

Actuellement composé d'un restaurant de 175m<sup>2</sup> au RDC, de deux appartements de type F5 de 125m<sup>2</sup> et F3 de 85m<sup>2</sup>, cet ensemble immobilier entièrement rénové en 2005 et très bien entretenu depuis, est édifié sur un terrain de 1102m<sup>2</sup> avec un garage extérieur, parking et terrasse au calme à l'arrière. Plusieurs possibilités s'offrent à vous pour exploiter le potentiel très intéressant de cet lieu calme et agréable: La première est de transformer facilement cet ensemble en un immeuble de rapport de 4 grands logements pour obtenir environ 28 000€ de loyer annuel hors charges. Pour cela 4 entrées au RDC et un nombre important de fenêtres double vitrage PVC avec volets roulants électriques vous évite de toucher à la façade en très bon état; L'installation de chauffage au gaz de ville de qualité peut être conservée comme chauffage et production d'eau chaude collective; Les grands volumes peuvent être facilement recloisonnés et grâce au terrain chaque locataire pourra profiter de places de stationnement et d'une terrasse; La toiture en excellent état ainsi que l'isolation vous évitera des dépenses importantes pour faire de ce bâtiment votre future retraite et un patrimoine à transmettre. La seconde est de vivre votre passion de la cuisine en continuant l'activité de restauration suite au départ en retraite du couple de restaurateur. Pour cela, aucune dépense à effectuer: Le matériel est en bon état, la cuisine est aux normes, l'accessibilité aux PMR est aisée; Le restaurant peut accueillir une soixantaine de personnes à l'intérieur; Le parking et la terrasse étant des arguments supplémentaires pour accueillir une clientèle déjà présente avec un chiffre d'affaires à accroître du fait de l'absence de concurrence environnante, et une clientèle qui est obligé de faire plus de 20km pour trouver un lieu conviviale où se restaurer; En plus, vous pourrez habiter sur place, dans le joli appartement T5 de 125m<sup>2</sup> à l'étage avec ses 4 grandes chambres, sa pièce à vivre lumineuse, ses 2 salles de bain, ses 105m<sup>2</sup> de stockage avec le grenier au dessus et rembourser votre prêt grâce à l'appartement T3 à côté loué 700€ toutes charges comprises. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site "georisques.gouv.fr".

**État général :** Aucun travaux

Date de réalisation du DPE : Non  
soumis au DPE

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

### CONTACT



Agence de Verdun  
Loic ROUYER  
03 29 85 82 14  
03 29 85 82 14

**D29\*AILS INTÉRIEUR**

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Année de construction : | <b>2005</b>             |
| Surface habitable :     | <b>375m<sup>2</sup></b> |
| Nombre de pièces :      | <b>10</b>               |
| Exposition :            | <b>SE</b>               |

**DÉTAILS EXTÉRIEUR**

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Surface du terrain : | <b>1102m<sup>2</sup></b> |
| Clôture :            | <b>Aucune</b>            |

**PARKING / GARAGE**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Possibilité de parking : | <b>Oui</b> |
|--------------------------|------------|

**CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Type de chauffage :    | <b>Individuel</b>  |
| Mode de Production :   | <b>Chaudière</b>   |
| Boucle d'eau chaude :  | <b>Oui</b>         |
| Energie principale :   | <b>Gaz naturel</b> |
| Emetteurs principaux : | <b>Radiateurs</b>  |
| Aucune climatisation   |                    |

**SURFACES**

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Salle de réception (restaurant) : | <b>55m<sup>2</sup></b>   |
| Salle d'entrée (restaurant) :     | <b>23m<sup>2</sup></b>   |
| Sanitaires (restaurant) :         | <b>9m<sup>2</sup></b>    |
| Cuisine pro (restaurant) :        | <b>42m<sup>2</sup></b>   |
| Réserve (restaurant) :            | <b>13m<sup>2</sup></b>   |
| Chaufferie (restaurant) :         | <b>11m<sup>2</sup></b>   |
| Pièce à vivre (T5 libre) :        | <b>24m<sup>2</sup></b>   |
| Sanitaires (T5 libre) :           | <b>4m<sup>2</sup></b>    |
| Chambre 1 (T5 libre) :            | <b>20m<sup>2</sup></b>   |
| Chambre 2 (T5 libre) :            | <b>20m<sup>2</sup></b>   |
| Chambre 3 (T5 libre) :            | <b>21m<sup>2</sup></b>   |
| Chambre 4 (T5 libre) :            | <b>19m<sup>2</sup></b>   |
| Salle de bain (T5 libre) :        | <b>6m<sup>2</sup></b>    |
| Combles aménageables :            | <b>105m<sup>2</sup></b>  |
| Appartement type T4 loué :        | <b>85m<sup>2</sup></b>   |
| Terrain :                         | <b>1102m<sup>2</sup></b> |

**LOCALISATION****CONTACT**

**Agence de Verdun**  
**Loic ROUYER**  
**03 29 85 82 14**  
**03 29 85 82 14**  
**loic.rouyer@123webimmo.com**