



## Bien proposé à 84 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### 49740 La Romagne - Local à réinventer avec jardin clos, avec possibilité de commerce, habitation ou locatif à 15 minutes de Cholet.

49740 La Romagne - À seulement 15 minutes de Cholet, venez découvrir ce local de plain-pied de 110 m<sup>2</sup>, situé en plein cœur du bourg. Ancien commerce de proximité, ce bien offre aujourd'hui un fort potentiel de transformation, selon votre projet. Il se compose d'un grand espace principal, idéal pour un espace de vente (supérette, bar/ tabac, restaurant...) ou futur séjour, d'une pièce d'accueil, d'une cuisine, d'une réserve et d'un WC séparé. L'ensemble est situé entièrement au rez-de-chaussée, ce qui facilite l'accessibilité et l'aménagement. À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin clos, parfait pour créer un coin détente ou un espace vert. Plusieurs abris de jardin et une cave viennent compléter le tout, offrant de belles capacités de rangement ou d'aménagement complémentaire. Ce bien peut convenir à plusieurs projets : - Un usage professionnel ou commercial, grâce à son emplacement central, - Une transformation en maison d'habitation, avec de beaux volumes à exploiter, - Un projet locatif, dans une commune dynamique et bien desservie. Située dans un environnement calme, La Romagne dispose de commerces de proximité et de transports vers Cholet, rendant le quotidien pratique et agréable. Un bien à découvrir, aux possibilités multiples. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rénover gros œuvre

## POINTS CLÉS

Jardin, Cave, Volumes à exploiter, Seulement  
15 minutes de Cholet

## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

Référence : 55943\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1960</b>
Surface habitable :	<b>110m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>4</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>S</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>370m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>
<b>CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM</b>	
Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

## SURFACES

Accueil clientèle :	<b>15.35m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Réserve :	<b>6.55m<sup>2</sup></b>
Partie restauration :	<b>64m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Vérande :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Abri de jardin :	<b>15.3m<sup>2</sup></b>
Abri de jardin :	<b>15.75m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 416 €**

## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250