



## Maison Cahors + local professionnel

CAHORS 46000

**396 100 € \***

\* 396 100 € honoraires inclus  
380 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta  
46000 Cahors

**0565350067**

## Maison Cahors + local professionnel

Cahors – Croix de Fer | Immeuble à fort potentiel avec local professionnel

Située au cœur du quartier prisé de la Croix de Fer à Cahors, cette maison des années 70 développe une surface totale de 327 m<sup>2</sup> et offre de nombreuses possibilités d'aménagement, idéale pour un projet d'investissement, une activité professionnelle ou une résidence avec rendement locatif.

Le bien se compose de :

Un local professionnel en rez-de-chaussée de 163 m<sup>2</sup>, anciennement une pharmacie, bénéficiant d'une excellente visibilité et d'un accès PMR

Deux appartements à rénover :

Un appartement de 67 m<sup>2</sup> avec balcon

Un appartement de 97 m<sup>2</sup>

Un terrain de 655 m<sup>2</sup>, avec stationnements privatifs

Les + du bien

Quartier central et recherché

3 places de parking devant le local professionnel

Garage de 16 m<sup>2</sup>

Stationnement supplémentaire à l'arrière (2 à 3 véhicules)

Chauffage individuel par pompe à chaleur

Fort potentiel après travaux : habitation, location, profession libérale ou mixte

À prévoir

Des travaux de rénovation sont nécessaires, offrant l'opportunité de repenser entièrement les espaces selon vos besoins.

Classe énergétique F – logement à consommation énergétique excessive.

Informations financières

Prix de vente : 396 100 € FAI

(Prix hors honoraires : 380 000 € – honoraires acquéreur 4,24 % TTC)

Taxe foncière : 4 800 € / an

□ Un bien rare sur le secteur, idéal pour investisseurs ou porteurs de projets ambitieux souhaitant allier emplacement stratégique et potentiel de valorisation.

Logement à consommation énergétique excessive

164 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	263 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage

Radiateur

Année construction

1972

Surface terrain

655 m<sup>2</sup>

## Photos du bien





