

SCI La Tangueria



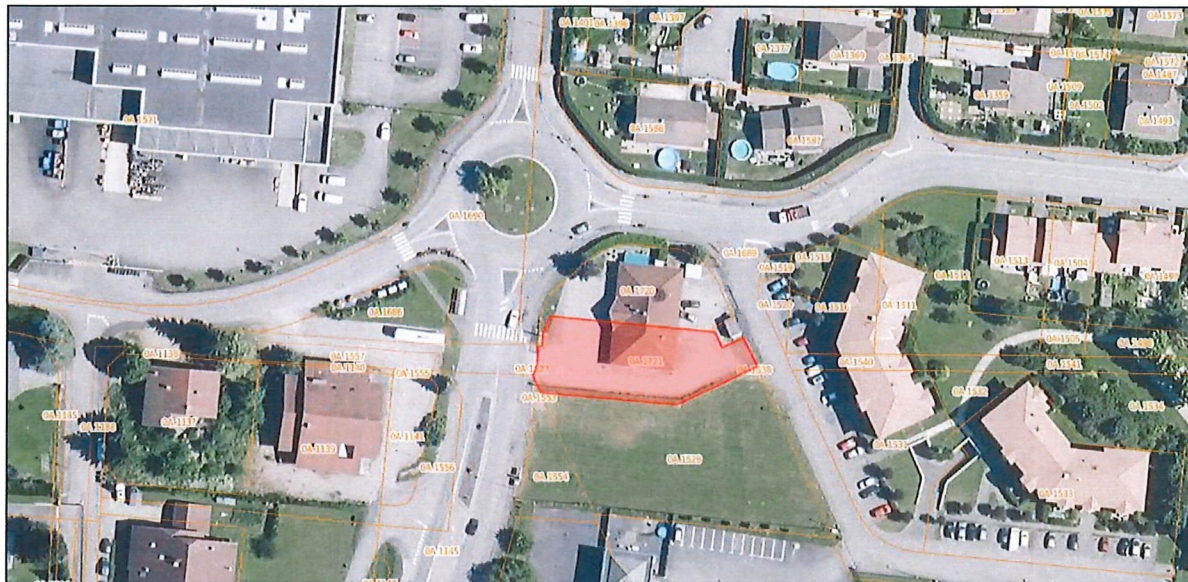
## La Tangueria

67 rue de l'Avenir  
74130 Vougy



## 1. DESCRIPTION

### 1.1 Le terrain



811 m<sup>2</sup> de superficie, en configuration polygonale, allongée et étroite, de relief plat

Limite : - à l'ouest par la Rue de l'Avenir sur laquelle il prend directement acces  
- au Nord, par une propriété bâtie supportant un bâtiment en mitoyenneté  
- à l'Est, par la Rue Marie Curie sur laquelle il ne dispose pas d'accès direct  
- au Sud, par un terrain nu en zone constructible, en attente d'urbanisation

Encombre en partie centrale Nord et en limite séparative par la construction - Surplus en nature de circulation et parking, de trottoir et d'espace vert - Ensemble clos avec propriété mitoyenne

Affecte d'une servitude reciproque de circulation et parking avec la propriété bâtie mitoyenne

### 1.2 Le bâtiment commercial

#### 1.2.1 Construction

Bâtiment édifié en 1999/2000, élevé sur terre-plein en rez-de-chaussée + combles perdus, de 149 m<sup>2</sup> environ d'emprise au sol, mitoyen au Nord avec bâtiment de mêmes type/caractéristiques

Élévations en maçonnerie traditionnelle - Façades avec crépi peint et bardage bois peint - Murs doublés - Toiture de type 3 pans sur charpente fermettes - Couvelière tuiles - Zinguerie galvanisée - Menuiseries extérieures aluminium laque avec vitrage isolant + Porte métallique

L'ensemble : - traite clans une architecture classique  
- de gros œuvre sain en apparence et en bon état d'entretien général  
- déclaré normalement raccorde aux réseaux publics y compris assainissement

### 1.2.2 Distribution intérieure

#### REZ-DE-CHAUSSEE

##### **Grande salle**

Sol parquet stratifié (2 couches)  
Murs peinture et revêtement décoratif sur ancienne faïence  
Plafond panneaux bois peints et dalles d'isolation acoustique  
Porte d'entrée 1 battant et 3 vitrines basses avec stores manuels

##### **Espace accueil / bar/ vestiaire**

Sol carrelage et moquette  
Murs faïence, revêtement décoratif sur ancienne faïence et peinture  
Plafond panneaux bois peints  
Porte de service métallique formant sortie de secours, grand placard coulissant avec ancienne plonge, meuble bar avec bloc évier en inox

##### **Réserve (ancienne chambre froide)**

Sol carrelage  
Murs peinture  
Plafond peinture

##### **Petit dégagement**

Sol moquette  
Murs peinture  
Plafond panneaux bois peints  
Placard coulissant avec tableau électrique

##### **Toilettes**

Sol carrelage  
Murs tapisserie et faïence  
Plafond panneaux bois peints  
Lavabo, wc, chauffe-eau

##### **Débarras**

Sol carrelage  
Murs peinture  
Plafond panneaux bois peints  
Trappe d'accès aux combles

COMBLES PERDUS, sans accès fixe

**Volume brut** encombré par fermettes

### 1.2.3 Observations générales

**Surface utile brute totale:** 136 m<sup>2</sup> environ

**Devanture:** 7,50 ml environ (1 porte d'entrée + 3 vitrines)

**Équipements :** usuels et appropriés pour la destination actuelle, mais limites  
Absence d'installations de chauffage et de climatisation - Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique - Absence de fermetures / protections sur entrée et vitrines - Stores extérieurs bannes manuels sur entrée et vitrines

**Prestations et aménagements intérieurs :** classiques et adaptés à l'activité logée

**État intérieur:** bon état d'usage - rafraîchissement effectuée depuis l'acquisition



### 1.3 Les abords

Propriété entièrement close avec propriété bâtie mitoyenne

Portail d'entrée métallique coulissant manuel et grillage rigide

Aire goudronnée à usage de circulation et de stationnement avec places de parking matérialisées sur l'avant et l'arrière

Trottoirs goudronnés aux droits des façades avant et arrière Petits espaces verts vers portail et en limite séparative Sud





