

32

— *Chinchaupaud* —

ÉLIGIBLE DE NORMANDIE
DÉFICIT FONCIER

LE BÂTIMENT

Édifié au début du XX^e siècle, cet immeuble typique des faubourgs limougeauds conjugue charme ancien et potentiel de valorisation. Prochainement réhabilité, il accueillera 9 appartements — du studio au T2 — offrant des surfaces optimisées, lumineuses et adaptées aux attentes actuelles.

Doté d'une structure saine, d'une façade remise en valeur et de futures menuiseries modernes, le bâtiment représentera une adresse pérenne et un investissement patrimonial de qualité, à deux pas du centre-ville et de la gare.





03

LA VILLE

Limoges

Cœur d'une aire urbaine d'environ 300 000 habitants et premier pôle économique du Centre-Ouest, Limoges est la 2ème commune la plus peuplée de la région Nouvelle-Aquitaine après Bordeaux.

Limoges est aussi une **ville de l'innovation** dans les domaines de la domotique, de la robotique et des matériaux. Les entreprises d'envergure internationale comme **Legrand, le laboratoire XLIM et Limousin expansion, représentent 7500 emplois**

Chiffres Clés



133 627 habitants

Ville-centre d'une agglomération de **300 000 habitants**, Limoges est le **premier pôle économique** du Centre-Ouest.



8 266 entreprises

Limoges accueille des entreprises d'envergure comme **Legrand**, le laboratoire **XLIM** ou encore **Limousin Expansion**



18 900 étudiants

Avec plus de **18 000 étudiants post-BAC** répartis sur toutes les filières, Limoges affirme sa position de **ville universitaire majeure**.



Situation Géographique



Par la route

Paris > Limoges : 394 km, temps de trajet : 4h10

Bordeaux > Limoges : 222 km, temps de trajet : 2h53

Toulouse > Limoges : 289 km, temps de trajet : 2h59



Par avion

Aéroport Limoges-Bellegarde

Destinations : France, Maroc, Royaume-Uni

Près de **300 000 passagers** transitent chaque année par cet aéroport international.



Par le train

Depuis la **gare des Bénédictins**, le **Centre Intermodal d'Échanges de Limoges (CIEL)** permet d'accéder directement à tous les modes de transports terrestres : train, bus, car, etc.

LE QUARTIER

Au cœur du prestige limougeaud

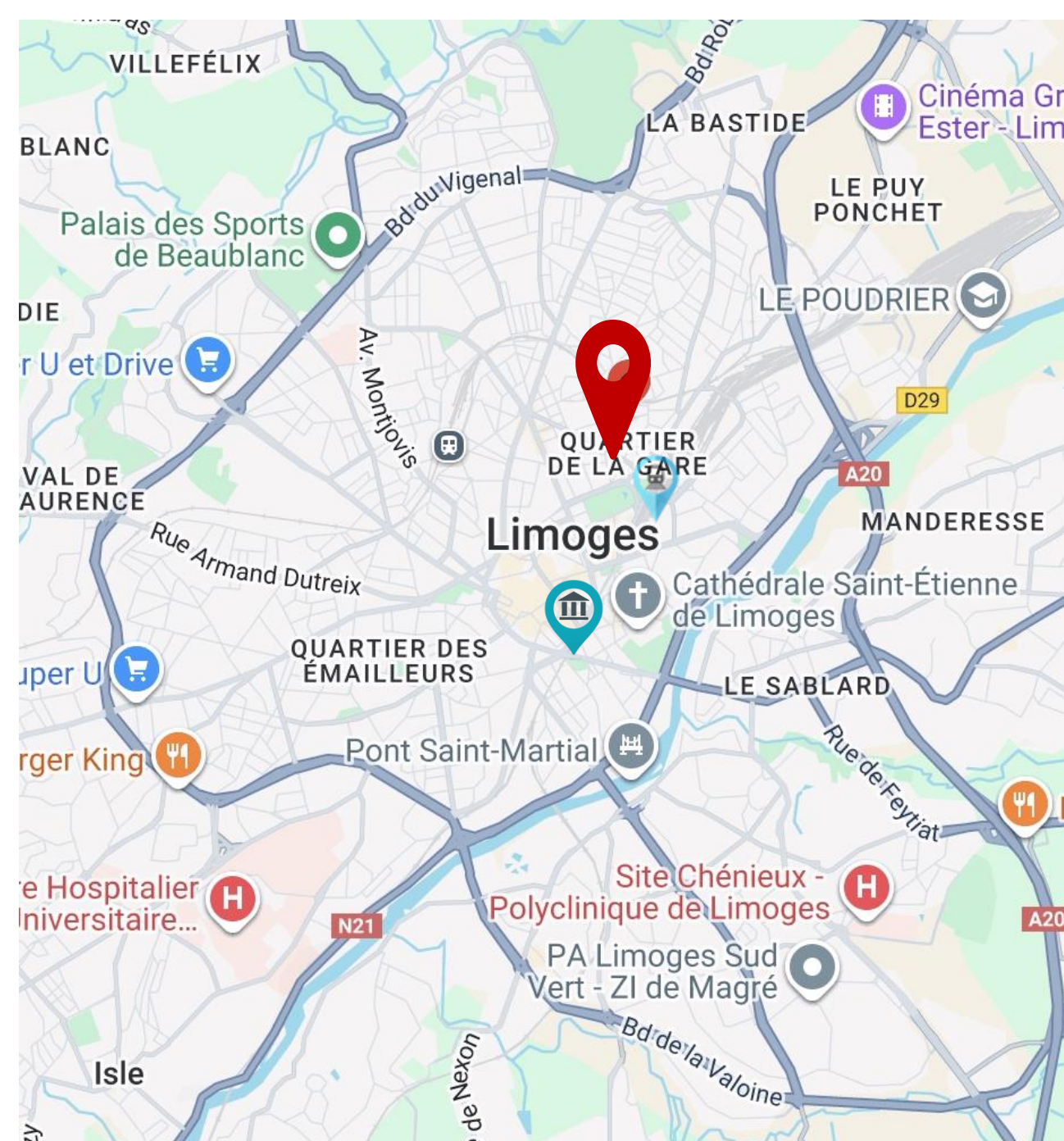
Sa situation privilégiée, entre centre-ville, commerces de proximité, transports et vie de quartier, en fait une adresse équilibrée : vivante, accessible et résolument urbaine, mais avec l'esprit d'un secteur résidentiel apprécié des Limougeauds.

La rue du Chinchauvaud séduit par son histoire, son authenticité et son potentiel de valorisation, au cœur d'une ville en pleine évolution.



06

L'EMPLACEMENT DU BÂTIMENT



LOCALISATION



32 Rue du Chinchauvaud



Gare de Limoges Bénédictins



Église Saint-Michel-des-Lions
et Cathédrale Saint-Étienne



Mairie

07

LOCALISATION







LES GARANTIES :



RIVIÈRES AVOCATS depuis 1923

GARANTIE FISCAL

hème

Architecture & Rénovation

+ 900 avis sur TRUSTPILOT

GARANTIE la fin des travaux

4,4/5

hemea is rated
Excellent

Based on 903 reviews



★ Trustpilot

32

— *Chinchaupand* —