



## Un immeuble rare à deux pas de la gare d'Elne

Elne 66200

**202 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ELNE**

1 Boulevard Jacques Albert  
66200 Elne

**0411300147**

## Un immeuble rare à deux pas de la gare d'Elne

NOUVEAU EN AVANT-PREMIÈRE !

À Elne, cet immeuble d'environ 200 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement privilégié : commerces, écoles, bus et gare accessibles à pied. Un cadre central où le quotidien se gère simplement, sans contrainte.

Mais ici, le véritable atout différenciant se situe au rez-de-chaussée : un garage exceptionnel par ses volumes, offrant environ 90 m<sup>2</sup> avec une belle hauteur sous plafond. Un espace rare en cœur de ville, capable d'accueillir plusieurs véhicules, utilitaires, stockage conséquent ou activité professionnelle. Pour un investisseur ou un porteur de projet, ce type de surface change totalement la lecture du bien.

À l'étage, vous découvrez 73,6 m<sup>2</sup> habitables, lumineux et modulables. La lumière circule naturellement entre les volumes existants, laissant entrevoir de nombreuses possibilités de réorganisation. On se projette facilement : ouvrir, redistribuer, optimiser.

La distribution actuelle propose trois pièces, avec un espace jour ouvert sur la cuisine et deux suites parentales, complétées par d'autres volumes à valoriser. Chaque mètre carré peut être repensé selon votre stratégie : habitation, locaux, atelier ou extension du logement existant.

Côté travaux, l'immeuble constitue une base saine pour un projet sur mesure. Choix des matériaux, définition des usages, création de valeur : ici, le potentiel brut est un levier, pas une contrainte.

Difficile de retrouver à Elne un immeuble aussi central, avec un garage de cette ampleur et un tel potentiel d'évolution.

Bien non soumis au DPE (absence de mode de chauffage).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

□ Prix : 202 000 € TTC (honoraires d'agence inclus).

□ Une visite suffit souvent pour comprendre pourquoi ce type de configuration ne reste pas longtemps disponible.

Contactez l'agence Guy Hoquet Elne pour organiser votre découverte.

Vous le saviez ?  
L'estimation est offerte partout.  
Plus d'un bien sur trois à Elne passe par nous.

200 m²

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Non
Année construction	1980
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1

## Photos du bien

