



## Plain-pied 213 m<sup>2</sup>, piscine, parc 7 450 m<sup>2</sup> dont terrains constructibles autorisations obtenues, DPE A, Elne (66)

Elne 66200

**789 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ELNE**

1 Boulevard Jacques Albert  
66200 Elne

**0411300147**

## Plain-pied 213 m<sup>2</sup>, piscine, parc 7 450 m<sup>2</sup> dont terrains constructibles autorisations obtenues, DPE A, Elne (66)

À Elne, cette propriété de plain-pied dépasse largement ce que son prix d'affichage laisse deviner. La première lecture parle d'une villa de standing. La seconde, celle qui change tout, tient en quelques lignes.

Dès l'arrivée, la sensation d'espace s'impose. 213,53 m<sup>2</sup> habitables, le regard circule, la lumière accompagne les volumes, et chaque pièce trouve sa place dans une composition pensée pour la respiration et la liberté de vivre.

Le séjour de 70,34 m<sup>2</sup> donne le ton : un lieu de réception élégant, ouvert sur l'extérieur, où s'enchaînent les grandes tablées comme les soirées plus confidentielles.

La maison propose 4 chambres, dont 2 avec salle d'eau et WC privés, une salle de bain de 14,92 m<sup>2</sup> avec baignoire et WC japonais, et une cuisine actuellement fermée, facilement réouvrable selon vos usages.

À l'extérieur, le niveau de standing se confirme : piscine privée 10 x 5, terrasse, double garage motorisé de 43,5 m<sup>2</sup>, stationnement supplémentaire, dépendance à usage de buanderie. L'absence totale de vis-à-vis renforce le caractère préservé du lieu, devenu introuvable sur le marché du neuf.

DPE A, classe climat A. Le confort thermique est déjà pensé.

Cette propriété ne se résume pas à ses 213 m<sup>2</sup>.

Elle intègre deux terrains constructibles, l'un de plus de 1 600 m<sup>2</sup>, l'autre de plus de 1 800 m<sup>2</sup>. L'intégralité du dossier administratif a été pilotée par un géomètre. Les autorisations sont obtenues. Il ne reste, pour qui le souhaite, que les aménagements de viabilité à finaliser et les permis de construire à déposer.

Estimation conservatrice de la valorisation des deux lots après division : au-delà de 500 000 €.

Conséquence mécanique : la villa elle-même, sur les 4 000 m<sup>2</sup> conservés, revient à moins de 300 000 € net après opération.

Reformulons sans détour :

Plain-pied de 213 m<sup>2</sup>, 4 chambres, piscine 10 x 5, double garage, DPE A, parc préservé +4000 m<sup>2</sup>, à Elne, pour un prix net inférieur à 300 000 €.

Ce bien n'est pas pensé pour ceux qui cherchent une maison.

Il est pensé pour ceux qui reconnaissent une opération.

Patrimoine familial à transmettre dans la dignité.

Stratégie d'investissement à effet de levier réel.

Projet de vie avec autofinancement partiel par division parcellaire.

Les angles d'approche sont multiples, la matière première est rare.

Ce type de dossier, complet, propre, prêt à activer, ne s'attarde pas sur le marché. Il circule vite, souvent dans des cercles restreints, et trouve preneur avant même la diffusion grand public.

J'accompagne personnellement chaque visite, dossier en main : plans de la villa, plans des deux divisions, autorisations administratives obtenues, étude géomètre.

Pour un échange ou une visite confidentielle :

Jessica Ress ou Nordine Mouaouia, MANLEN IMMOBILIER / Guy Hoquet Elne

04.11.30.01.47

Prix TTC : 789 500 €

Honoraires à la charge du vendeur.

DPE : classe énergie A / classe climat A.

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

|                       |            |               |       |       |              |
|-----------------------|------------|---------------|-------|-------|--------------|
| 213.53 m <sup>2</sup> | 5 pièce(s) | 4<br>chambres | 1 sdb | 2 sde | 2 parking(s) |
|-----------------------|------------|---------------|-------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                          |
| Conso Energ            | 69 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Nombre places parking  | 2                            |
| Nombre garages/Box     | 1                            |
| Neuf - Ancien          | Ancien                       |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Mode Chauffage     | Pompe à chaleur, Climatisation réversible |
| Type Chauffage     | Individuel                                |
| Année construction | 1987                                      |
| Salle(s) de bains  | 1   |
| Salle(s) d'eau     | 2   |
| WC                 | 4   |
| Surface terrain    | 7450 m2                                   |

## Photos du bien





