



## Ensemble immobilier MAUGUIO 6 pièce(s) 185 m2 + REMISE + ECURIE 100 m2

MAUGUIO 34130

**368 400 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
MAUGUIO

2 Grand Rue François Mitterrand  
34130 MAUGUIO

04 99 62 62 62

## Ensemble immobilier MAUGUIO 6 pièce(s) 185 m2 + REMISE + ECURIE 100 m2

Ensemble immobilier de caractère maison + dépendances - Potentiel exceptionnel ! A Lansargues.

Amoureux de l'ancien et des beaux projets, cette propriété rare est faite pour vous !

Au coeur de la ville, découvrez cette authentique maison de ville pleine de charme, développant environ 180 m<sup>2</sup> habitables, alliant cachet de l'ancien et volumes généreux.

Dès l'entrée, vous serez séduit par son atmosphère unique :

hauteurs sous plafond, éléments anciens, et une âme qui ne demande qu'à être sublimée.

À l'extérieur :

Une cour privative d'environ 90 m<sup>2</sup>, véritable havre de paix en centre-ville, idéale pour créer un espace de vie extérieur, jardin ou coin détente.

Des dépendances rares et impressionnantes :

Anciennes écuries de 50 m<sup>2</sup> + étage

Une grande remise de plus de 59 m<sup>2</sup> +étage

Un potentiel exceptionnel :

Ce bien offre une multitude de possibilités :

Projet familial avec grande résidence principale

Division en plusieurs logements (permis pour 4 logements purgé)

Investissement locatif

Création de lofts, atelier d'artiste, gîtes ou activité professionnelle

Le tout dans un environnement recherché, à proximité des commodités.

Les + qui font la différence :

Cachet de l'ancien

Surfaces rares en coeur de ville

Nombreuses dépendances

Cour privative - parking

Potentiel d'aménagement énorme

Bien rare sur le marché à visiter sans tarder !

Axes de valorisation

Division en plusieurs lots (revente à la découpe possible permis purgé)

Création de lofts avec cachet (forte demande)

Location meublée / courte durée

Déficit foncier optimisable

Projet patrimonial à forte valorisation

Les atouts majeurs

Surfaces exceptionnelles et modulables

Cachet de l'ancien très recherché

Cour intérieure (gros plus locatif)

Plusieurs bâtiments = optimisation des usages

Marché locatif porteur

Produit rare avec un énorme levier de rentabilité pour investisseur averti.

Amls Agents immobiliers nous sommes ouverts à l'inter-agence

180 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Distance Train	6 km
Accès Bus	3 min
Accès tramway	20 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	10 min
Digicode	Non

Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Non
Surface terrain	390 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





