



## VENTE MAISON NARBONNE - GRAND POTENTIEL FAMILIAL ET LOCATIF - 5 CHAMBRES, DÉPENDANCE, GRAND TERRAIN

NARBONNE 11100

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
NARBONNE**

26 Bis Boulevard Gambetta  
11100 Narbonne

**04 68 41 29 15**

## VENTE MAISON NARBONNE - GRAND POTENTIEL FAMILIAL ET LOCATIF - 5 CHAMBRES, DÉPENDANCE, GRAND TERRAIN

Un Cadre de Vie Idéal au Coeur de Narbonne

À la recherche d'une maison offrant espace, tranquillité et un emplacement privilégié ? Découvrez cette vaste propriété de 180 m<sup>2</sup>, érigée sur une magnifique parcelle arborée de 708 m<sup>2</sup>, située à proximité immédiate du centre-ville de Narbonne. Profitez d'un environnement calme tout en ayant un accès facilité à toutes les commodités.

Espaces Généreux et Modulables

La maison principale dispose de 3 chambres spacieuses, idéales pour accueillir confortablement votre famille.

Un Atout Majeur : Dépendance et Potentiel Locatif

Un véritable plus de cette propriété est sa dépendance au rez-de-chaussée, comprenant 2 chambres. Cet espace polyvalent s'adapte à vos besoins : suite parentale indépendante, bureau pour une profession libérale, logement pour des invités, ou même une source de revenus locatifs.

De plus, cette maison offre un fort potentiel d'investissement : elle est divisible en deux appartements

distincts. Vous pourriez ainsi habiter l'un et louer l'autre, ou mettre les deux en location pour optimiser votre rendement locatif.

#### Commodités et Stationnement

Vous bénéficieriez également d'un grand garage de 25 m<sup>2</sup>, parfait pour le stationnement ou un espace de rangement supplémentaire. La parcelle permet de stationner plusieurs véhicules, un avantage considérable en centre-ville.

#### Personnalisation et Potentiel

Bien que fonctionnelle, une remise au goût du jour est à prévoir pour révéler tout le potentiel de cette propriété. C'est l'opportunité rêvée de la transformer en un cocon familial sur mesure ou d'adapter ses espaces pour un projet locatif optimal. Imaginez et créez l'intérieur de vos rêves !

#### Caractéristiques Clés :

Surface Habitable : 180 m<sup>2</sup>

Surface Parcelle : 708 m<sup>2</sup> arborés

Nombre de Chambres : 5 (3 dans la maison principale + 2 dans la dépendance)

Dépendance : Oui, avec 2 chambres

Garage : 25 m<sup>2</sup>

Localisation : Proche centre-ville de Narbonne

Travaux à prévoir : Remise au goût du jour

Potentiel : Divisible en 2 appartements pour investissement locatif

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une propriété offrant de grands volumes, un cadre de vie privilégié et un excellent potentiel d'investissement à Narbonne.

Pour organiser une visite de ce bien, n'hésitez pas à contacter Delphine Castan au 06 09 77 08 05.

180 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres
--------------------	------------	------------

### Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1

Date ERP	2023-09-06 13:40:17
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	140 kWh/m2 par an
Surface terrain	708 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1530€ et 2120€ au 01/01/2021

## Photos du bien





