



## Exceptionnel sur Gruissan maison bourgeoise, Chambres d'hôtes et loft de 140 m<sup>2</sup>

GRUISSAN 11430

**1 350 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
NARBONNE**

26 Bis Boulevard Gambetta  
11100 Narbonne

**04 68 41 29 15**

## Exceptionnel sur Gruissan maison bourgeoise, Chambres d'hôtes et loft de 140 m<sup>2</sup>

Rentabilité assurée ! Rbnb possible

Découvrez cet hôtel particulier unique, traversant et sans vis-à-vis, situé au coeur de Gruissan, à proximité du port et des plages. Avec une superficie impressionnante de 405 m<sup>2</sup>, ce bien rare comprend 5 chambres d'hôte, 1 appartement de 140 m<sup>2</sup> au dernier étage avec vue imprenable ! La propriété s'étend sur 3 étages. 1 local pouvant faire office de magasin avec vitrine pignon sur rue.

A l'intérieur tout est prévu pour :

- > les petits déjeuners ou repas, avec une cuisine aménagée et entièrement équipée, une magnifique salle à manger.
- > L'entretien du bâtiment avec 2 buanderies
- > 6 chambres spacieuses dont une suite avec double chambre et une chambre avec balcon.
- > 5 salles de bain

Au dernier étage :

- > 1 loft de 140 m<sup>2</sup> comprenant :
- > 2 mezzanines, 3 chambres, salon/salle à manger/cuisine entièrement équipée, 1 salle de bain, 2 WC.
- > 1 grand balcon

À l'extérieur, vous trouverez :

- > 1 espace repas et détente avec des tables et chaises, brasero...
- > 1 dépendance et une portillon de sortie pour les vélos et trottinettes
- > 1 local de 20 m2 pouvant faire office de magasin avec vitrine donnant pignon sur rue

Le mode de chauffage de l'ensemble des biens est par climatisation réversible, les fenêtres sont en double vitrages et volets en bois, garantissant confort et économie d'énergie. Aucun travaux à prévoir. Possibilité de rajouter un spa ou un hammam.....

Situé dans un quartier privilégié de Gruissan, vous aurez accès à de nombreux restaurants, boulangeries, et autres commodités à proximité, ainsi que tous commerces.

A deux pas, le marché réputé de Gruissan, à lieu 3 fois par semaine.

Ce bien est idéal pour un investisseur cherchant à capitaliser sur la dynamique de ce secteur prisé.

Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle, contactez l'agence Guy Hoquet NARBONNE pour plus d'informations et pour organiser une éventuelle visite.

420 m <sup>2</sup>	17 pièce(s)	9 chambres	7 sde
--------------------	-------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Jardin	Oui
Année construction	1725
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) d'eau	7
WC	8
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Eau chaude	Thermodynamique

Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Conduit existant
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	95 kWh/m <sup>2</sup> par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien





