



Immeuble A Usage Multiple Estaimpuis

Porte des Bâtisseurs
Référence 7663746

v - **750 000€**



056/34.00.04
www.dlgroupe.com
info@cabinet056.be



Agence immobilière 056
Rue de Menin, 400
7700 Mouscron

056/34.00.04
www.dlgroupe.com
info@cabinet056.be



www.instagram.com/dlgroupe/

www.facebook.com/agence.056





Chambre(s) à coucher	Salle(s) de bain/eau	Surface habitable  492m²	Type de chauffage  air pulsé au mazout	Jardin & surface
Surface Terrain  1500m²	Nbr de parking(s)  1	Nbr de garage(s)  1	Revenu cadastral  2413€	

Entrepôt 400 m² et habitation sur site, situation stratégique

Découvrez ce bien mixte rare et stratégique, idéal pour un indépendant, une société ou un investisseur à la recherche d'un espace combinant activité professionnelle et habitation. Implanté au sein d'un zoning industriel, ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique offrant une excellente visibilité depuis la rue, un atout considérable pour toute activité nécessitant présence et identification immédiate. L'entrepôt développe $\pm 400 \text{ m}^2$ et est actuellement exploité en garage mécanique. Il comprend un bureau, un espace de stockage, un WC séparé ainsi qu'une cabine de peinture. L'infrastructure est parfaitement adaptée à une activité artisanale ou technique, avec la possibilité de reprendre l'ensemble du matériel selon le projet du futur acquéreur. Le garage est totalement autonome en eau et en électricité, un avantage technique majeur pour une exploitation indépendante et maîtrisée. À l'arrière, accessible directement via l'entrepôt mais bénéficiant également d'une entrée indépendante, se trouve la partie habitation. Celle-ci peut tout aussi bien convenir comme logement que comme espace bureaux selon vos besoins. La pièce de vie, entièrement ouverte, développe $\pm 64 \text{ m}^2$ et offre un espace lumineux comprenant séjour et cuisine équipée (plaque de cuisson, hotte, double évier, lave-vaisselle, nombreux rangements). Le côté nuit se compose de 2 chambres, d'une salle de bains avec douche, meuble double vasque et WC, ainsi qu'une buanderie. À l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse en bois et d'un jardin clôturé exposé SUD-OUEST, orientation idéale pour un ensoleillement optimal, ainsi que de deux places de parking privatives dédiées à l'appartement. L'appartement bénéficie de parquet intégral, de châssis PVC double vitrage, de persiennes motorisées dans la pièce de vie et d'un feu à pellets. Côté technique, l'entrepôt dispose d'un chauffage au mazout par air pulsé avec cuve enterrée, d'une porte sectionnelle, d'un sol en béton lisse, d'une toiture neuve, d'une citerne d'eau de pluie de 20.000L avec groupe hydrophore, de 20 panneaux photovoltaïques (avec possibilité d'en ajouter 20 supplémentaires), d'un éclairage LED généralisé, d'une nouvelle clôture ainsi que de places de parking privatives face au bâtiment. Un ensemble en parfait état, offrant flexibilité, rentabilité et potentiel d'évolution pour toute activité professionnelle souhaitant intégrer un espace de vie ou des bureaux sur