

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

Imm. Mixte Bur + Rés.
Mons Nimy

Rue des Viaducs
Référence 7900358

V - 645 000€



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

Surface habitable

Type de chauffage

Chambre(s) à coucher

Salle(s) de bain/eau

750m²

gaz (chau. centr.)

Jardin & surface

Surface Terrain

Nbr de parking(s)

Nbr de garage(s)

1095m²

1

2

Revenu cadastral

Opportunité rare : immeuble mixte polyvalent !

Cet imposant immeuble mixte, idéalement situé sur la Place de Nimy, séduira les amateurs de volumes généreux et de biens à fort potentiel de développement. Il bénéficie en outre d'un stationnement aisé, de la proximité immédiate des commodités, des transports et des grands axes. Érigée en 1988, cette propriété développe une superficie bâtie d'environ 950 m² et offre une configuration particulièrement polyvalente. **Le rez-de-chaussée** accueille une surface commerciale de +/- 41 m² comprenant un espace comptoir, une réserve ainsi qu'une zone de transition menant à un second espace commercial en gros œuvre fermé de +/- 165 m², offrant un potentiel d'extension significatif selon les besoins de l'activité. Une entrée indépendante mène également vers la partie résidentielle, composée d'un vaste hall desservant un WC invités, un séjour, une cuisine équipée, une buanderie ainsi que l'accès à l'étage. **À l'étage**, anciennement dédié à un usage privatif, un hall de nuit distribue quatre chambres de belles dimensions (+/- 14, 12, 17 et 10 m²), dont une suite avec salle de bains privative (WC, double vasque, baignoire), ainsi qu'une seconde salle de bains complète (double vasque, baignoire, douche) et un WC séparé. Un grenier non aménagé d'environ 66 m², accessible via un dressing, complète ce niveau.Au deuxième étage, les combles aménageables sur +/- 90 m², offrent un potentiel supplémentaire particulièrement intéressant. **À l'arrière** , accessible via un passage latéral, la propriété dispose d'un double garage, d'une terrasse et d'un jardin idéalement orienté plein sud. Le bâtiment principal est entièrement excavé et bénéficie de deux accès distincts. Les caves développent une superficie d'environ 230 m² et se composent d'un dégagement desservant 7 espaces distincts. **Sur le plan technique :** construction traditionnelle, chauffage central au gaz, électricité conforme, système d'alarme, châssis en aluminium double vitrage. PEB : C – 189 kWh/m².an. **La polyvalence de ce bien (commerce, profession libérale, horeca, bureaux, habitation), ses volumes impressionnants et ses nombreuses possibilités d'aménagement en font une opportunité rare sur le marché. Un bien idéal pour un projet professionnel, mixte ou un investissement offrant un excellent potentiel locatif.** > 645.000 €Publicité à caractère non contractuel et ne constituant pas une