Image not found
https://www.placedescommerces.com/bundles/frontend/retif/default/images


# Immeuble de 546 m2 dans une commune résidentielle,, Mougins (06250)

Annonce **C1374378** postée le **14/octobre/2026**

## Description de l'activité

Alpes Maritimes - Mougins (06250) : Pour investisseur en rentabilité locative ou revente en découpe avec extension possible, à vendre des murs commerciaux loués
d'un immobilier résidentiel locatif 497 m2 comprenant 33 appartements de 18 m2 à 27 m2 si mezzanines sur le bassin cannois sur 3200 m2 de terrain.

Aujourd'hui, il est exploité en résidence hôtelière ( régime fiscal le plus favorable pour la location saisonnière en 2025) sans aucune prestation hôtelière de ménage ou de petits déjeuners.

Une commune résidentielle de Mougins aux prix moyens m2 très élevés, à moins d'un kilomètre du golf Cannes-Mougins et de la pénétrante Cannes-Grasse, dans un environnement calme et boisé.

Rentabilité locative sécurisée sans risques d'impayés : 300 000 € /an - pas de baux longue durée.

Une grande partie des lots sont loués à l'année par des entreprises pour loger leurs salariés ou saisonniers, avec paiement par virement chaque mois.

20 % des surfaces disponibles ne sont pas inclues dans ces performances 2024, il serait donc largement possible de dépasser les 330 000 € de C.A.

Les charges totales d'exploitation sont de 3000 € / mois, soit 36 000 € / an, soit un prévisionnel de 9.5 % de rentabilité nette, et bien plus encore si prix négocié a l'acquisition des bâtis, et si exploitation de certains lots en location saisonnière de courtes durée.

Projet encore optimisable avec une extension du nombre de lots par surélévation d'un des bâtis de 200 m2 environ.

Prix de présentation : 3 120 000 € HAI négociables, soit 6 300 € / m2 meublé loué.

Ensemble vendu en bloc pour location saisonnière, ou moyenne durée, ou revente en découpe à moins d'un kilomètre du golf cannes- mougins et de la pénétrante cannes-grasse, dans un environnement calme et boisé.

Excellent niveau de finitions et équipements. Climatisations réversibles, double vitrages, pompe à chaleur.

Cette résidence comprend 33 appartements, un bureau, une piscine et un grand parking, se composant comme suit :

- 13 studios avec terrasse en rez-de-chaussée.
- 13 duplex au 1er étage.
- 6 duplex en rez-de-chaussée avec terrasse.
- Ces duplex disposent de mezzanines non quantifiées dans les surfaces (loi carrez).
- 1 grand appartement avec terrasse en rez-de-chaussée.
- 1 bureau comprenant une pièce principale, des rangements et un WC.
- 1 piscine (5 m x 9 m) entourée d'une terrasse avec solarium.
- 1 local technique donnant sur cour arrière.
- 1 local chaufferie, 1 laverie, 1 local pour ménage et femmes de chambres.
- Un parking sécurisé fermé par un portail électrique comportant 38 stationnements (une parcelle peut être détachée et destinée à la construction).

L'ensemble immobilier d'un total de 497 m2 repose sur deux parcelles de 1449 (parking) et 1726 m2.

L'ensemble est en bon état général d'entretien néanmoins pour optimiser la rentabilité et augmenter la

politique tarifaire.

Une vente à la découpe serait envisageable en prévoyant l'installation de compteurs individuels dans chaque appartement.

Une surélévation d'un étage est possible sur un des deux bâtiments, il faut déposer un pc d'extension, Mais l'ensemble est vendu en l'état, sans considération de clauses suspensives d'extension.

Actuellement à usage de résidence hôtelière, il peut être transformé à usage d'habitation, commercial et professionnel

Plusieurs options sont possibles, notamment une vente à la découpe rapide compte tenu de la situation et de la rareté dans ce secteur, avec une belle plus value finale et des revenus locatifs pendant les ventes.

Potentiel de vente à la découpe :

- Fourchette basse 4 000 000 € hors extension possible. Plus encore si prix d'acquisition négocié.
- Fourchette haute 4 500 000 € avec valorisation des plus beaux lots et bien plus si extension et si prix d'acquisition négocié.

Visite et dossiers complets sur LOI.

Les honoraires de 5 % inclus.

**Surface commerciale :** 546 m²

**Surface totale :** 546 m²
**Logement de fonction présent :** oui

## Informations sur la cession

| | |
|---|---|
| Type d'opération : | murs à vendre obligatoirement (locataire en place) |
| Prix : | **3 120 000 €** (hors prix de l'immobilier) |
| Prix hors frais d'agence : | **3 058 824 €** |
| Montant honoraires : | **2 %** |

## Localisation

Localisation : **Mougins (06250), Alpes Maritimes, Provence-Alpes-Côte d’Azur**

Nombre d'habitants* à Mougins : **19 929 ( ville )**

## Photos

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**