

## Prix sur demande

### Contact agence

Agence BBii

30 rue Mgr A.Daumas

06300 Nice

04 97 22 24 83 / bbii.immo@gmail.com

Achat maison

10 pièces

Surface : 220 m<sup>2</sup>

Surface séjour : 35 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 5275 m<sup>2</sup>

Année construction : 1804

Exposition : Sud est

Vue : Campagne

Eau chaude : Electrique

État intérieur : Rénové

État extérieur : Bon

Couverture : Tuiles

### Prestations :

Piscine, Potager, 2 terrasses, Cave, Jeux d'enfants, 500m<sup>2</sup> de construction supplémentaire possible

4 chambres

2 terrasses

1 salle de bain

2 salles de douche

3 toilettes

11 parkings

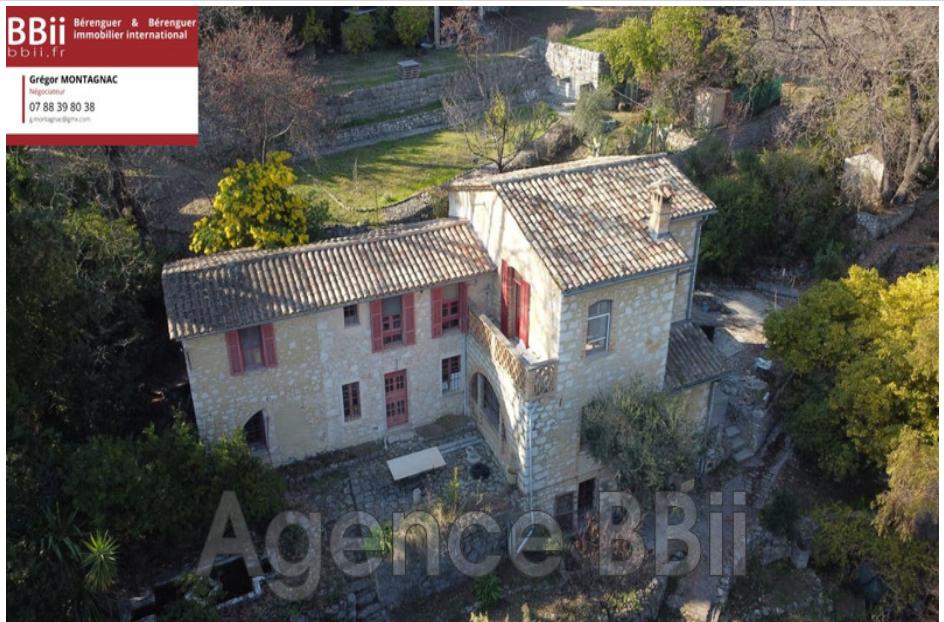
2 caves

Document non contractuel

08/01/2026 - Prix T.T.C

**BBii** Bérenguer & Bérenguer  
immobilier international  
bbii.fr

Grégor MONTAGNAC  
Négociant  
07 88 39 80 38  
g.montagnac@bbii.com



## Maison 8982-7 Vence

Un bien unique alliant histoire, nature et rentabilité. Mas de charme en pierres de 140 m<sup>2</sup> dans un domaine de 5 275 m<sup>2</sup>. A conserver dans son écrin de verdure pour en profiter de manière cocooning ou pour un projet chambres d'hôtes ou gîtes avec ses 5 / 6 logements de tourisme pour un total d'environ 80 /100 m<sup>2</sup>. une visite s'impose si vous voulez un environnement verdoyant comme nulle part ailleurs ou si un changement de vie vous grandit en vous. Le Domaine des Petites Sœurs est à 800 m du centre historique de Vence. Situé dans un site classé patrimoine remarquable pour son bâtiment à caractère religieux (légère décoration en façade) et son jardin aux multiples essences, ce mas en pierres de 1804, ancien lieu de retraite religieuse (à seulement quelques minutes à pied du cœur de Vence) a été entièrement restauré avec goût. Il offre un cadre de vie paisible, authentique et verdoyant, avec un fort potentiel de développement locatif et touristique ou de regroupement familial. Le domaine est dans un quartier résidentiel recherché et possède un cachet unique pour un projet personnel ou professionnel basé sur la location de tourisme. Le mas principal de 140 m<sup>2</sup> possède - 4 chambres, dont une dans un studio indépendant de 22m<sup>2</sup> (porte d'entrée par l'extérieur + accès intérieur – actuellement aménagé en location de tourisme toute l'année) - 3 salles de bain avec WC dans chacune (2 dans la maison + 1 dans le studio). 2 cuisines entièrement équipées (1 dans la maison +



Studio dans la maison. Logement loué toute l'année via Airbnb & Booking et autres plateformes de locations en ligne. Chiffre d'affaires annuel net du studio : 21 500 € sur 2025 soit pratiquement 1800 euros par mois. Très bonne rentabilité avec excellents avis des voyageurs. Activité en place et facilement extensible aux autres maisonnettes réparties dans le domaine. Fort potentiel à développer : 5 maisonnettes supplémentaires à rénover réparties sur le terrain (3 bâtis de 16m<sup>2</sup>

aménageable en studio + 1 maisonnette en pierres de 20m<sup>2</sup> avec sa mezzanine pouvant accueillir 4 personnes + 1 bâti de 11m<sup>2</sup> pouvant servir de chambre parentale puisque déjà avec une salle de bain) - Toiture et structure saine - (idéal pour gîtes ou chambres d'hôtes) Terrain encore constructible (rare dans ce secteur) Domaine parfaitement adapté à un projet touristique, événementiel ou de bien-être ou regroupement familial Avec 6 logements de tourisme rénovés, le domaine peut générer un revenu locatif annuel estimé à plus de 110 000 € soit environ 9 200 € / mois (soit environ 1550 € / mois / logement de tourisme) En développant uniquement l'activité de location sur les studios en place, vous générerez 8% brut de rentabilité sur la base d'un prix de vente à 1 350 000€. Si vous décidez de louer la maison à l'année 2 200€ / mois alors la rentabilité monte à 10% brut sur la base d'un prix de vente à 1 350 000€ Si vous décidez de louer la maison en location saisonnière uniquement sur 16 semaines par an à 450 € la nuit alors la rentabilité monte encore pour arriver quasiment à 12 % Tous les bâtis ainsi que la maison principale sont raccordés au tout à l'égout Extérieurs d'exception – le domaine d'un demi hectare est classé "Jardin Remarquable" pour ses diverses essences comme le caroubier, les figuiers, les chênes centenaires, les eucalyptus, le cèdre du liban, les noisetiers, les pruniers, le cerisier, les oliviers, les yuccas, les arbres de Judée, les lauriers sauce, le mimosa, l'arbousier, les néfliers, les micocouliers etc Piscine hors sol 10 x 5 m (profondeur 1,20 m) Bassin à poissons ancien, balançoires, tyrolienne 25 m, badminton, ping-pong Chemins ombragés par les arbres centenaires, plantes aromatiques et comestibles réparties un peu partout, arbres fruitiers, poulailleur sécurisé Stationnement Parking intérieur : environ 8-9 véhicules Parking extérieur : 3 véhicules Le Domaine des Petites Sœurs est une propriété rare, au calme, avec un cadre naturel exceptionnel, un passé historique fort, et de nombreuses possibilités d'exploitations (touristiques ou autres). À 800 m du centre de Vence, vous profitez du charme provençal tout en restant proche de toutes commodités. Taxe foncière : 1 800 € par an DPE : énergie : Classement D Annonce rédigée sous la responsabilité éditoriale de Grégor Montagnac Agent commercial mandataire immatriculé au registre spécial des agents commerciaux (RSAC) du tribunal de commerce de Grasse sous le numéro 819 321 639 joignable au 07 88 398 038 Mandat N°8982 Prix du bien 1 350 000€ HAI Honoraires : 0 € - car j'en suis le propriétaire Prix du bien hors HAI : 1 350 000 € Frais et charges :