

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 m²

Surface séjour : 35 m²

Surface terrain : 5275 m²

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, 500m² de construction supplémentaire possible

4 chambres

2 terrasses

1 salle de bain

2 salles de douche

3 toilettes

11 parkings

2 caves

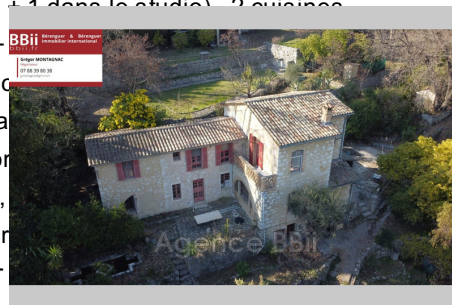
Document non contractuel

05/02/2026 - Prix T.T.C



Maison 8982-8 Vence

Un bien unique alliant histoire, nature et rentabilité Mas de charme en pierres de 140 m² dans un domaine de 5 275 m² - 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 m² - une visite s'impose si vous voulez un environnement verdoyant comme nulle part ailleurs ou si un changement de vie vous attire 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 et ses belles restanques en pierres sèches, 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 m² possède - 4 chambres, dont une dans un studio indépendant de 22m² (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



de construire encore 570m² - Activité locative en place – Studio dans la maison Logement loué toute l'année via Airbnb & Booking et autres plateformes de locations en ligne Chiffre d'affaires annuel net (commissions des plateformes déduites) pour le 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 16m² aménageable en studio + 1 maisonnette en pierres de 20m² avec sa mezzanine pouvant accueillir 4 personnes + 1 bâti de 11m² pouvant servir de chambre parentale puisque déjà avec une salle de douche) - 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, 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 (environ 1550 € / mois / logement de tourisme) En développant uniquement l'activité de location sur les studios en place, vous générez 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 x5 m (profondeur 1,20 m) Bassin à poissons ancien, balançoires, tyrolienne 25 m, badminton, ping-pong font aussi parties des activités existantes sur le domaine Chemins ombragés par les arbres centenaires, plantes aromatiques et comestibles sont répartis sur le domaine Vous avez également une vue mer de plusieurs endroits du terrain et du 1er étage de la maison - notamment de la chambre principale 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 :