



Maison Herseaux

Rue des Frontaliers

Référence Frontaliers 1 + Louis Bonte 2 (NEX Maxinvest)

V - 325 000€



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



Immeuble mixte à fort potentiel au cœur d'Herseaux ! En plein centre d'Herseaux, **face à la place** et bénéficiant d'un **magnifique emplacement d'angle**, ce vaste immeuble mixte développe une **surface brute totale de ±420 m²** sur une parcelle de **271 m²**, offrant une visibilité exceptionnelle pour toute activité commerciale ou projet d'investissement. Le rez-de-chaussée propose une **première cellule commerciale d'environ 160m²**, avec terrasse, cave de stockage et **installation électrique conforme** pour la partie magasin. Potentiel locatif estimé à **990€/mois**. Le bâtiment comprend également une **seconde surface commerciale indépendante**, actuellement louée en librairie pour **410€/mois**, avec une entrée totalement séparée, garantissant un **revenu immédiat**. À l'étage, un vaste plateau de ±130 m², à **rénover entièrement**, ouvre la voie à de multiples possibilités : création d'un grand appartement, aménagement de **deux logements** (sous réserve d'acceptation urbanistique par la Ville de Mouscron) ou extension d'une activité professionnelle, avec possibilité de scinder les accès. Ce niveau bénéficie déjà de **nouveaux châssis PVC double vitrage**, un atout important dans le cadre d'une rénovation. Deux greniers complètent l'ensemble, apportant volume supplémentaire et potentiel d'aménagement. Le chauffage est assuré par une installation **au gaz**. Enfin, la situation est particulièrement pratique grâce à **deux parkings publics à proximité immédiate**, facilitant l'accès et le stationnement pour la clientèle. Un bien rare sur le marché, idéal pour commerçant, indépendant ou investisseur à la recherche d'un emplacement stratégique combinant **rendement locatif (1.400€/mois)** et potentiel de valorisation. **PEB : G** (plateau supérieur à rénover entièrement — performance appelée à être améliorée lors des travaux).