



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



Chambre(s) à coucher	Salle(s) de bain/eau	Surface habitable	Type de chauffage	Jardin & surface
 3	 1	 470m ²	 gaz	
Surface Terrain	Nbr de parking(s)	Nbr de garage(s)	Revenu cadastral	
 271m ²				

Immeuble mixte en plein cœur d'Herseaux ! ENORME POTENTIEL!

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).