

## Ensemble immobilier professionnel avec terrain de 2850 m2 à Cap-

### Vente France

7 000 000 €

|                    |                      |            |        |
|--------------------|----------------------|------------|--------|
| Type de produit    | Terrain              | Nb. pièces | 1      |
| Superficie hab.    | 2 850 m <sup>2</sup> | Pays       | France |
| Superficie terrain | 2 850 m <sup>2</sup> |            |        |

Ensemble immobilier professionnel avec terrain de 2850 m2 à Cap-d'Ail, aux portes de Monaco À quelques minutes seulement de la Principauté de Monaco, sur la Basse Corniche de Cap-d'Ail, cette propriété bénéficie d'un emplacement stratégique offrant une visibilité exceptionnelle et un accès immédiat aux principaux axes de circulation.

Édifié sur une parcelle de 2 850 m<sup>2</sup>, dont 1674 m<sup>2</sup> en zone bleue, l'ensemble accueille aujourd'hui une activité de garage automobile et de station de lavage en exploitation. Au-delà de son rendement actuel, ce bien constitue avant tout une opportunité foncière rare sur un secteur où les disponibilités sont extrêmement limitées.

Classé en zone UZA7 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, le terrain autorise une emprise au sol de 30 % et une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout, permettant d'envisager, sous réserve des autorisations administratives et des études techniques, le développement d'environ 1 004 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur deux niveaux. Un niveau complémentaire en sous-sol pourrait également être étudié.

La destination de la zone permet notamment le développement d'activités économiques, artisanales, commerciales ou tertiaires compatibles avec le règlement d'urbanisme, faisant de cette propriété une opportunité particulièrement adaptée à un investisseur, un utilisateur ou un promoteur spécialisé dans les locaux d'activités.

Sa proximité immédiate avec Monaco, la rareté de son foncier, sa visibilité depuis la Basse Corniche et ses perspectives de développement en font un actif particulièrement attractif sur le marché de l'immobilier professionnel de la Côte d'Azur.

Les informations financières relatives à l'exploitation actuelle, ainsi que l'ensemble des études techniques et urbanistiques, sont disponibles sur demande.

## Ensemble immobilier professionnel avec terrain de 2850 m2 à Cap-

