

VILLA HISTORIQUE CLASSÉE - 470M² / 1273 M² - MERS SULTAN, CASABL

1 048 340 €

Ref 85522290A

Casablanca - Maison / Villa 470 m²

VANEAU
Luxury Real Estate

VANEAU
MAROC

A propos de ce bien

Villa Historique Classée - 470m² / 1273 m² - Mers Sultan, Casablanca Vaneau Maroc, agence immobilière de luxe sur Casablanca et Marrakech, vous propose une propriété patrimoniale des années 1930 - Usage résidentiel ou commercial.

Cette villa de 470m², classée au patrimoine historique de Casablanca, est éditée sur un terrain arboré de 1 273m² dans le quartier Mers Sultan, l'un des derniers quartiers résidentiels du centre-ville à avoir conservé son caractère architectural d'origine.

Cette demeure fait partie des quelques propriétés protégées encore disponibles sur le marché casablançais.

Son jardin mature planté de palmiers, jacarandas et arbres fruitiers constitue un atout majeur en zone urbaine dense.

Distribution détaillée des espaces :

- Rez-de-chaussée - 235m² :

Configuration en enfilade permettant une circulation optimale et de multiples usages.

- Hall d'entrée distribuant un bureau / salon d'accueil
- Premier salon avec cheminée en zellige et double exposition jardin
- Second salon ouvrant sur terrasse et jardin
- Cuisine avec coin repas, accès jardin et buanderie attenante
- Suite parentale avec salle de bains et toilettes séparées
- Dressing invité avec point d'eau

Robinson Choual

✉ maroc@vaneau.fr

T [+212664905373](tel:+212664905373)

Agence Marrakech
Angle rue Loubnane et Rue
Hassania 40000 Marrakech

Prix : 1 048 340 €

Surface : 470 m²

Pièces : 10

Chambres : 5

Etages : 1

Salles de bain : 0

Salle d'eau : 5

Terrasse : Oui

Gardien : Oui

- Toilettes invités indépendantes
- Chambre de service avec accès exclusif par le jardin
- Éléments architecturaux préservés : cheminées sculptées, carreaux de ciment d'époque, moulures.

- Premier étage - 235m²

Accessible par un superbe escalier en bois de cèdre massif :

- Bureau bibliothèque avec rangements sur mesure
- Deux chambres partageant une terrasse et une salle de douche
- Chambre avec salle de douche privative
- Suite parentale avec bow-window, dressing, salle de bains et toilettes séparées

- Toit terrasse panoramique - 217m²

Vaste espace exploitable offrant une vue dégagée sur ce quartier historique et l'horizon urbain de Casablanca. Potentiel d'aménagement en espace détente, réception ou toiture végétalisée.

- Jardins et espaces extérieurs :

- Jardin arboré sur trois côtés de la villa
- Multiples terrasses attenantes aux salons
- Point d'eau extérieur pour buanderie secondaire
- Végétation mature assurant intimité et fraîcheur naturelle

- Sous-sol de 56 m² accessible par l'escalier au R.D.C.
- Garage couvert pour deux véhicules
- Pièce polyvalente (loge gardien ou réserve) avec accès indépendant depuis le rez-de-chaussée

Potentiel commercial documenté :

Atout majeur : le classement patrimonial, tout en protégeant la façade historique, autorise explicitement l'exploitation commerciale ou pour profession libérale conformément aux dispositions d'urbanisme de la zone.

Applications concrètes selon le zonage actuel :

- Cabinet d'architecture, d'avocat ou profession libérale
- Siège social de société
- Galerie d'art ou espace culturel
- Maison d'hôtes de charme (jusqu'à 5 chambres selon réglementation)
- Showroom ou bureau de représentation
- Espace de coworking haut de gamme

La configuration actuelle (multiples entrées, pièces communicantes mais indépendantes, espaces de service séparés) facilite une transition vers un usage professionnel sans travaux structurels majeurs.

Situation et accessibilité :

Quartier Mers Sultan - Secteur historique prisé :

- 5 minutes du Boulevard Zerktouni
- 8 minutes de la Corniche
- 10 minutes du quartier des affaires Mâarif
- Proximité immédiate : Lycée Lyautey, commerces, restaurants, banques
- Desserte tramway et axes principaux

Le quartier concentre plusieurs institutions diplomatiques et sièges de sociétés internationales, garantissant une stabilité et une valorisation continue du secteur.

Points de valorisation :

Cette villa représente l'une des rares opportunités d'acquérir une propriété classée de cette surface dans le centre historique de Casablanca. Le marché des biens patrimoniaux à Mers Sultan enregistre une valorisation régulière, portée par la rareté de l'offre et la demande soutenue d'une clientèle internationale et locale recherchant authenticité et centralité.

La double vocation (résidentielle haut de gamme ou commerciale de prestige) élargit considérablement le spectre d'investissement et sécurise la valeur patrimoniale à long terme.

N.B. : ce bien est vendu titré, honoraires de l'agence de 3 % T.T.C., en sus du prix

**VILLA HISTORIQUE CLASSÉE - 470M² / 1273 M² - MERS
SULTAN, CASABL**

1 048 340 €

Ref 85522290A

Casablanca - Maison / Villa 470 m²

VANEAU
Luxury Real Estate



VANEAU
MAROC



VILLA HISTORIQUE CLASSÉE - 470M² / 1273 M² - MERS SULTAN, CASABL

1 048 340 €

Ref 85522290A

Casablanca - Maison / Villa 470 m²

VANEAU
Luxury Real Estate



VANEAU

Immobilier de prestige depuis
1972

VANEAU LOCATION

Une équipe dédiée à Paris,
Neuilly et Boulogne

VANEAU VIAGER

30 ans d'expérience en vente
viagère

VANEAU

C'EST AUSSI

VANEAU BUREAUX & COMMERCES

+10 000 offres disponibles

VANEAU PATRIMOINE

Dispositifs de défiscalisation,
SCPI, Assurances Vie

VANEAU DIGITAL NEUF

La plate-forme digitale 100%
immobilier neuf

COURTAGE CRÉDITS

Exell Crédit immobiliers
Assurances emprunteurs

GESTION LOCATIVE

GTF, plus de 7 000 lots gérés à
Paris

140 collaborateurs

1200 signatures par an

1000 immeubles par an

2.5 milliards d'actifs gérés