



Riad ALPHA

 **BAB DOUKALA - Médina de Marrakech**

Projet Riad Alpha

Résumé

Situé dans le quartier de Bab Doukala, à 18 minutes de la place Jamaa El Fna et à 9 minutes du musée Dar El Bacha, le Projet Riad Alpha est une opportunité idéale pour ceux qui souhaitent rénover un riad dans un emplacement stratégique et calme de la médina.

Avec une surface au sol de 80 m² (sous réserve du levé topographique) et une superficie potentielle habitable de 120 m², ce bien à rénover permet la création d'un riad privatif alliant confort moderne et charme traditionnel.

Caractéristiques principales

- Surface au sol : 80 m²
- Surface habitable potentielle : 120 m²
- Patio estimé : 20 m²
- Terrasse aménageable : Oui

Aménagement potentiel

- 3 chambres avec salle de bain
- Salon ouvert sur patio
- Cuisine
- Bassin possible dans le patio
- Cagibi ou espace de rangement
- Rooftop aménageable

État & Travaux

- État actuel : À rénover entièrement
- Type de projet : Riad privatif

Localisation & Accessibilité

- 18 minutes de la place Jamaa El Fna
- 9 minutes du musée Dar El Bacha
- À 100 mètres du restaurant Yaqout
- Parking et dépôt de voiture à 100 mètres

Usage & Potentiel

- Usage recommandé : Riad privatif
- Revenus locatifs estimés : 2.200 DH/jour

Données Financières

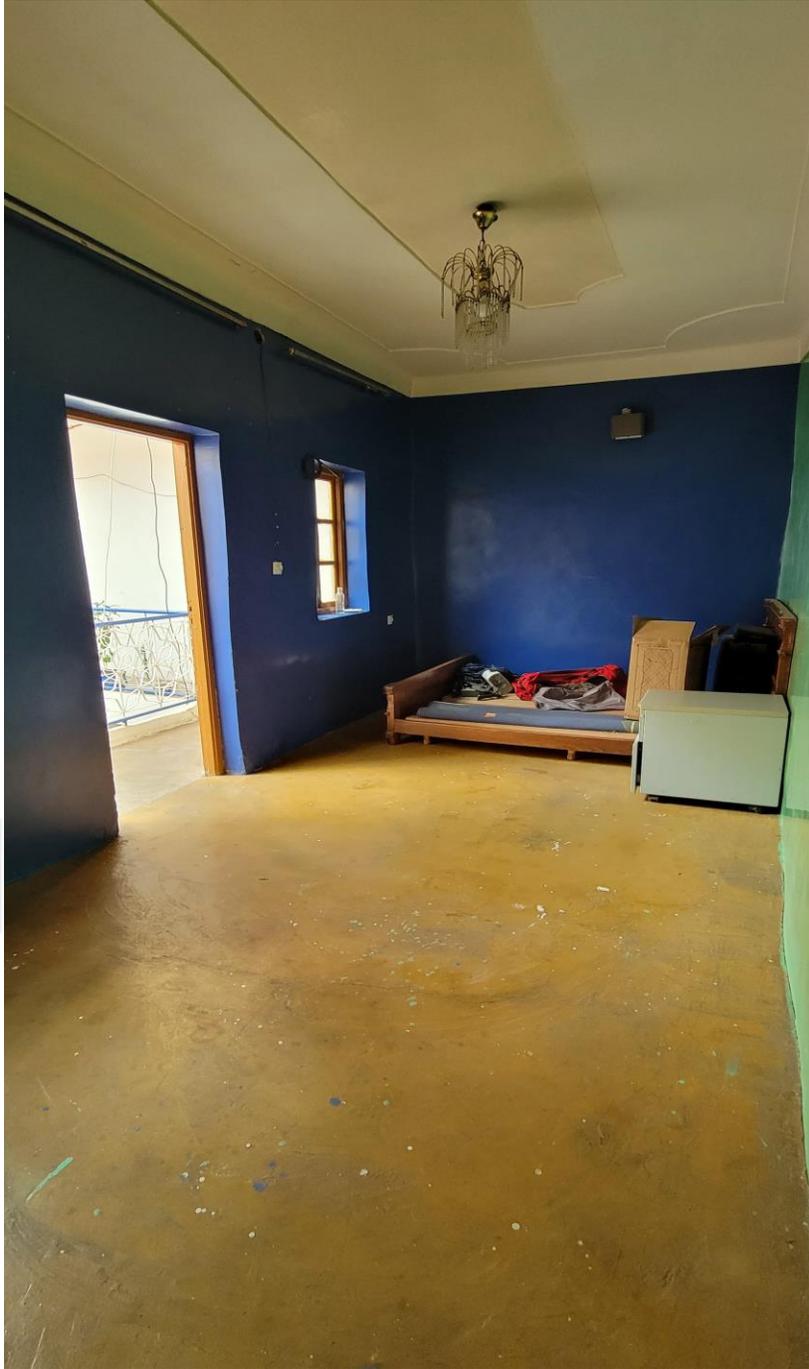
Catégorie	Montant
Prix d'achat	1,500,000 DH
Frais de titrage	120,000 DH
Frais de notaire	100,500 DH
Frais d'agence	45,000 DH
Coût total d'acquisition	1,765,500 DH
Coût des travaux estimé	700,000 DH
Coût clé en main	2,465,500 DH
Valeur marché estimée (2025)	3,500,000 DH
Marge brute (revente)	1,034,500 DH (~42.0%)
Loyer moyen	2,200 DH/jour
Taux d'occupation	22 jours/mois (70%)
CA mensuel	48,400 DH
Conciergerie & Charges	14,520 DH
Revenus nets	33,880 DH
Rendement annuel	372,680 DH (~15.1%)

MONRIAD











M

D



Télécharger le Guide Ultime

Pour mieux comprendre les possibilités de rénovation et vous inspirer de projets réussis, téléchargez notre guide exclusif contenant des exemples détaillés de riads rénovés, avec plans, photos avant/.



MAXIMMO IMMOBILIER | MON-RIAD.MA

Revêtement au sol

- Type : Carrelage céramique zellige
- Motif : Géométrique traditionnel (fond blanc avec petits motifs verts)

Portes

- Grande porte double en bois massif avec forme arquée et vitres (visible au fond)
- Portes secondaires en bois sculpté massif (portes latérales)

Fenêtres

- Fenêtres traditionnelles avec volets en bois visibles au-dessus des portes
- Petites fenêtres à vitrail coloré (dans l'encadrement au-dessus de la grande porte principale)

Aménagement extérieur

- Bassin central (piscine) :
 - Bassin maçonné traditionnel avec revêtement en zellige vert à motif mosaïque
 - Très typique des riads pour l'effet rafraîchissant et décoratif

Décoration & Végétation

- Grandes jarres traditionnelles avec palmiers dattiers en pot
- Tables & chaises en fer forgé = bois, avec **ustens** de petit-déjeuner (style maison d'hôtes)

Moulures et architecture

- Arches marocaines imposantes avec moulures en plâtre sculpté au-dessus de la porte principale
- Encadrement mural travaillé (stuc décoratif et plâtre blanc)

MAXIMMO IMMOBILIER | MON-RIAD.MA



MAXIMMO IMMOBILIER | MON-RIAD.MA

 **Contactez Nous sur Whatsapp pour le télécharger en [cliquant ici.](#)**

 **Contact commercial**

- [+212 619 751 577](https://wa.me/212619751577) (WhatsApp disponible)
- support@mon-riad.ma
- Agence : MAXIMMO