



 **Riad AZUL**

 **BENYOUSEF / HART SOURA - Médina de Marrakech**

Projet AZUL – Rapport Complet

Résumé

Situé dans le quartier recherché de Hart Soura, à seulement 5 minutes à pied de la Medersa Ben Youssef, le Projet AZUL offre un fort potentiel de valorisation après rénovation. Ce riad titré de 95 m² au sol bénéficie d'un accès direct en voiture, un avantage rare dans la médina. Avec 190 m² habitables potentiels et un aménagement prévu de 5 chambres, il constitue une belle opportunité pour un projet locatif ou une résidence privative.

Caractéristiques principales

- Surface au sol : 95 m²
- Surface habitable potentielle : 190 m²
- Terrasse aménageable : Oui

Aménagement potentiel après rénovation

- 5 chambres avec salle de bain privative
- 1 salon ouvert sur patio
- 1 cuisine
- Bassin ou piscine possible dans le patio
- Cagibi ou espace de stockage
- Rooftop aménageable

État & Travaux

- État actuel : À rénover
- Potentiel : Riad privatif

Localisation & Accessibilité

- À 5 minutes de la Medersa Ben Youssef
- Dépôt de voiture devant la porte du riad

Usage & Potentiel

- Usage recommandé : Location privative ou usage personnel
- Revenus locatifs estimés : 3.000 DH / jour

Données Financières

Prix d'achat	2.100.000 DH
Frais de notaire	147.000 DH
Frais d'agence	63.000 DH
Frais de titrage	Titré
Coût Total d'Acquisition	2.310.000 DH
Coût des travaux	830.000 DH
Coût Clé en main	3.140.000 DH
Valeur Marché 2025	4.500.000 DH
Marge brute potentielle	1.360.000 DH (43.31%)
CA Mensuel brut (3.000 x 21j)	63.000 DH
Charges Conciergerie (30%)	18.900 DH
Revenus Net mensuels	44.100 DH
Rendement Annuel Net (x11)	485.100 DH (15.45%)

Contact commercial

- IDRISSE Reda
- +212 619 751 577 (WhatsApp disponible)
- reda@mon-riad.ma
- Agence : MAXIMMO



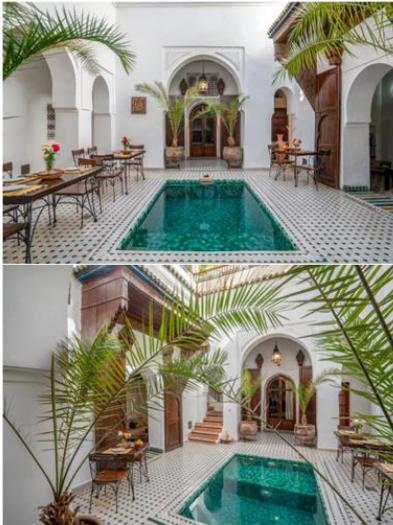






Télécharger le Guide Ultime

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