

## Bureaux / Locaux professionnels, 220 m2 au calme,, Bordeaux (33000) en France

Annonce **C1265030** postée le **21/juin/2024**

### Description de l'activité

---

Gironde, en hyper centre de Bordeaux (33000), au calme absolu, un ensemble immobilier composé de deux bâtiments en R+1 avec un garage sécurisé avec cour de 94 m2.

Deux bâtisses situées à l'arrière d'une parcelle en plein cœur de ville, à proximité du triangle d'or, des bus et tram d. Un long et large passage privatif vous permet de stationner vélos et scooter, une cour de plus de 50 m2 offre un espace de détente avec une vue sur les arbres avoisinants.

- Le bâtiment principal, de 116 m2, date des années 1880 et a été entièrement rénovée en 2000 par un architecte d'intérieur. Avec sa jolie façade à pignon soulignée de briques roses, elle évoque l'esprit industriel de la fin du 19ème siècle. Elle se compose au rez de chaussée d'une entrée et d'un escalier en pierre, séjour de 29m2, cuisine séparée équipée (zug, samsung), de WC séparés, rangements, buanderie communiquant avec le garage de 21m2 par une porte blindée. A l'étage deux pièces dont une avec baignoire et terrasse de 9 m2, un dégagement pouvant faire office de bureau, une seconde pièce, SDE et WC séparés.

- Le deuxième bâtiment, au fond de la parcelle, est un ancien atelier - dépôt d'antiquaire entièrement remanié en 2000 dans un esprit loft. La façade est entièrement vitrée et a conservé de belles poutres d'origine. Au rez de chaussée, une grande pièce de 40 m2 permet de voir jusqu'aux charpentes grâce à des vides laissés par l'architecte. Le rez de chaussée possède un grand dressing-buanderie, petite cuisine équipée semi ouverte, WC séparés. Un escalier fait sur-mesure mène au 1er étage composé d'une pièce fermée avec SDE et WC ainsi que deux espaces mezzanine de 28 m2 reliés par un pont de verre.

L'architecte a prévu la possibilité de fermer une mezzanine pour créer une seconde pièce fermée.

Cet ensemble immobilier nécessite de faire un changement de destination puisqu'il est actuellement à usage d'habitation. Autrefois à usage commercial, le règlement de copropriété stipule la faisabilité d'un changement à usage commercial pour les lots concernés de cette petite copropriété à très faibles charges.

Possibilité d'envisager de louer l'un ou l'autre des bâtiments ou d'y combiner sa vie professionnelle et personnelle ou encore d'y créer très facilement des locaux commerciaux / bureaux (20 collaborateurs possibles minimum).

Espace de stockage dans chaque bâtiment.

Une opportunité dans un quartier dynamique qui conservera son cachet, au calme absolu.

**Surface commerciale** : 220 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 220 m<sup>2</sup>

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement  
Prix : **936 000 €** (hors prix de l'immobilier)  
Prix hors frais d'agence : **900 000 €**  
Montant honoraires : **4 %**

## Localisation

---

Localisation : **Bordeaux (33000), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Bordeaux : **241 287 ( grande ville )**

## Photos

---

