

Local d'activité / Entrepôt, 3990 pi2 dans une zone dynamique,, Bordeaux (33100) en France

Annonce **C1304364** postée le **28/mars/2025**

Description de l'activité

Gironde - Bordeaux (33100) : Grand local d'activité situé dans un quartier recherché de la Bastide.

Le local se distingue par ses grands volumes et le potentiel d'aménagement de ses différents espaces (bureaux, coworking, professions libérales, cabinet médical, association, etc).

Il local comprend deux niveaux pour une surface totale de 250 m2, offrant plusieurs espaces modulables, ainsi qu'un troisième niveau avec des combles déjà isolées et aménagées, représentant une surface supplémentaire de 120m2, soit 370 m2 au total.

- Au rez-de-chaussée, une entrée indépendante dessert un bureau, suivi d'un vaste espace traversant de 65 m2, idéal pour accueillir une activité nécessitant un grand volume ou un espace ouvert.

Ce niveau comprend également une pièce pouvant être aménagée en salle de repos ou en espace de restauration, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Un escalier en pierre mène au premier étage où un large palier distribue six grandes pièces allant de 14 m2 à 30 m2, bénéficiant d'un beau volume et d'une belle luminosité, parfaites pour des bureaux individuels ou des espaces collaboratifs.

Ce niveau comprend également une salle de bains, une salle d'eau et un WC.

Au troisième et dernier niveau, les combles aménagées offrent un grand volume exploitable de 120 m2 pouvant accueillir des bureaux supplémentaires, un espace de stockage, un showroom ou encore un atelier.

L'extérieur comprend un jardin arboré et une terrasse orientée ouest, permettant de créer un espace détente agréable.

L'ensemble est situé sur une parcelle de 540 m2.

Un grand garage de 35 m2, accessible depuis la rue et ouvrant sur le jardin, complète ce bien, offrant un espace de stationnement ou de stockage supplémentaire.

Une dépendance de 60 m2 à rénover permet d'envisager divers aménagements en fonction des besoins de l'activité.

Points forts : - Emplacement stratégique dans un quartier recherché.

- Grande surface modulable sur trois niveaux.
- Beaux volumes et luminosité des espaces.
- Potentiel d'aménagement des combles et de la dépendance.
- Présence d'un grand garage et d'un espace de stockage.
- Cadre de travail agréable avec jardin et terrasse.

Infos pratiques : - La ligne du tramway est accessible en 10 minutes à pied, reliant directement le centre de Bordeaux.

- Accès rapide aux lignes de bus 10, 16, 31, 45, 25 et 80.

- Gare accessible en voiture, en tram ou en bus .

- Stationnement facilité grâce au grand garage et à la dépendance.

- Prix : 800 000 € hors les honoraires.

- Les honoraires de 3,75 % TTC sont à la charge de l'acquéreur.

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnement compris).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 0 € par an.

DPE : c

Surface commerciale : 3 990 pi²

Surface totale : 3 990 pi²

Informations sur la cession

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement

Prix : **1 294 200 CAD** FAI (hors prix de l'immobilier)

Prix hors frais d'agence : **1 256 500 CAD**

Montant honoraires : **3 %**

Localisation

Localisation : **Bordeaux (33100), Gironde, Aquitaine**

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

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.