

## Ensemble immobilier de 1200 m2 près de Libourne (33500) en France

Annonce **C1307450** postée le **21/avril/2025**

### Description de l'activité

---

Libourne (33500) : A vendre ensemble immobilier polyvalent situé en zone artisanale, sur un axe à fort passage (11 000 véhicules/ jour), entre Libourne et Périgueux.

À seulement 10 km de la sortie 11 de l'A89 et de Montpon-Ménéstérol.

Bon potentiel d'investissement et d'exploitation.

Date de construction : 2 000.

Emplacement stratégique : Situé en zone artisanale sur un axe départemental à fort passage, garantissant une visibilité et une accessibilité optimales pour une activité professionnelle.

Route de Périgueux (Axe départemental à fort passage (11 000 véhicules/ jour) bénéficiant d'une bonne accessibilité).

Description du Bien :

- Bâtiment principal à usage professionnel et d'habitation.
- Entrepôt (900 m2) : Espace avec sol béton et une hauteur sous plafond de 6 mètres, offrant un volume important pour le stockage, la production ou l'aménagement d'activités spécifiques.
- Toiture en tôles.
- Accès poids lourds aisé et zone de déchargement dédiée, optimisant la logistique.
- Espace d'exposition et de bureaux (300 m2) :

Façade commerciale de 15 mètres offrant une bonne visibilité sur l'axe passant.

Idéal pour une activité commerciale, un showroom, des bureaux d'accueil ou administratifs.

Configuration modulable selon les besoins.

- Habitation (120 m2).
- Offrant un logement de fonction ou un revenu locatif complémentaire.

Rez de chaussée 60 m2 : Pièce de vie, pièces d'eau et sanitaires, 3 chambres à l'étage sur 60 m2 2.

Espaces extérieurs et infrastructures :

- Parking bétonné : Vaste surface permettant le stationnement de 15 véhicules légers et lourds, facilitant l'accès pour la clientèle, les employés et les livraisons.
- Terrain à l'arrière (Nature de Pré) : Offre un potentiel d'aménagement extérieur, de stockage supplémentaire ou d'extension future (sous réserve des réglementations d'urbanisme).

Points clés pour l'investissement et les professionnels :

- Polyvalence des espaces : La combinaison d'un entrepôt de grande capacité, d'un espace commercial/ bureaux avec une large façade, d'une habitation et de bâtiments supplémentaires offre de multiples possibilités d'exploitation et de revenus locatifs.

- Adaptabilité aux activités professionnelles : L'entrepôt avec ses caractéristiques techniques (hauteur sous plafond, accès PL, zone de déchargement) est adapté à de nombreux secteurs d'activité (stockage, logistique, production, artisanat, etc.).

L'atelier existant offre une base pour des activités spécifiques ou une reconversion.

- Potentiel de valorisation : La localisation et la qualité de la construction.

- Revenus locatifs potentiels : La diversité des bâtiments permet d'envisager des locations distinctes (entrepôt, bureaux, habitation), maximisant le rendement locatif.

- Foncier disponible : Le terrain à l'arrière offre des perspectives d'extension ou d'aménagement selon les projets.

Ce bien immobilier représente une opportunité d'investissement unique pour des professionnels souhaitant développer leur activité dans un environnement dynamique ou pour des investisseurs à la recherche d'un ensemble polyvalent avec un fort potentiel de revenus locatifs.

Prix : 200 000 €, honoraires à la charge du vendeur.

**Surface commerciale** : 1 200 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 1 200 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

### **Informations sur la cession**

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **188 300 CHF** FAI

Profil(s) possible(s) : professionnel(s) , reconversion ou première installation

### **Localisation**

---

Localisation : **à proximité de Libourne (33500), Gironde, Aquitaine**

Indication sur la localisation : **ville de ( 10 000 à 50 000 habitants )**

### **Photos**

---

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