

## Immeuble mixte de 200 m<sup>2</sup> au cœur de Rauzan

Annonce C1327265 postée le 06/octobre/2025

### Description de l'activité

---

Rauzan (33420) : A vendre immeuble de caractère, entièrement restauré avec goût et des matériaux de haute qualité, idéalement situé en plein centre de Rauzan, une commune dynamique au coeur de l'entre-deux-mers.

Cette propriété combine à la perfection le charme de l'histoire et le luxe du contemporain.

Cet immeuble de 200 m<sup>2</sup>, accueille avec son entrée privée et ses murs en pierre qui mènent à un impressionnant escalier de pierre.

La restauration minutieuse, achevée avec des travaux majeurs en 2024, a permis de créer un espace de vie agréable où aucun travaux ne sont à prévoir.

Le local commercial : Au rez-de-chaussée, un local commercial de 50 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> + une cuisine équipée de 20 m<sup>2</sup>) offre un espace idéal pour une activité professionnelle ou libérale (cabinet médical, thérapeute, bureau ...).

Dans son prolongement, un jardin paysager et accueillant de 150 m<sup>2</sup> invite à la détente.

L'appartement : L'appartement, lumineux et spacieux, s'articule sur deux niveaux : Au rez-de-chaussée : L'entrée indépendante du local est un spacieux couloir vers l'escalier de pierre ou débouche sur une cuisine moderne entièrement équipée avec cheminée, une buanderie, une arrière-cuisine et un WC.

Au premier étage : Une grande pièce de vie lumineuse de 30 m<sup>2</sup> avec cheminée offre la possibilité de créer une suite parentale.

On trouve également une chambre avec sa propre salle d'eau et un espace de rangement.

Au second étage : Deux chambres supplémentaires, une salle de bain, de nombreux placards de rangement et un WC indépendant.

Des prestations de qualité supérieure restauration complète : Toiture refaite en 2019, isolation des combles en 2024.

Confort thermique : Pompe à chaleur air/ eau, climatisation et ballon thermodynamique installés en 2024.

Menuiseries : Fenêtres en double vitrage.

Espaces extérieurs : Un jardin calme avec une terrasse couverte et une cave voûtée de 15 m<sup>2</sup>, idéale pour conserver le vin local.

Situé au cœur de Rauzan.

Le calme et la luminosité des lieux contrastent avec l'accès immédiat à la vie du village.

Ce bien de qualité est idéal pour des bureaux professionnels ou une profession libérale, offrant également un bon potentiel commercial.

Prix de cession : 290 000 €, honoraires à la charge du vendeur.

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

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

**Logement de fonction présent :**

oui

## Informations sur la cession

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **290 000 € FAI**

Profil(s) possible(s) : professionnel(s)

## Localisation

---

Localisation : **Rauzan (33420), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Rauzan : **1 177 ( sos villages )**

## Photos

---

