

Immeuble mixte de 200 m2 au coeur 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 m2, 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 m2 (30 m2 + une cuisine équipée de 20 m2) offre un espace idéal pour une activité professionnelle ou libérale (cabinet médical, thérapeute, bureau ...).

Dans son prolongement, un jardin paysager et accueillant de 150 m2 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 m2 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 m2, idéale pour conserver le vin local.

Situé au coeur 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 m²

Surface totale : 200 m²

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, Nouvelle-Aquitaine**

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

Photos

