

## Ensemble immobilier de 458 m<sup>2</sup>, Monségur (33580)

Annonce C1329760 postée le 23/octobre/2025

### Description de l'activité

Monségur (33580) : A vendre ensemble immobilier bénéficiant d'une situation géographique stratégique, au cœur de la bastide dynamique de Monségur.

Accessibilité : A seulement 20 km des accès autoroutiers A62 / A63.

Proximité urbaine : à 11 km de la Réole et 18 km de Marmande.

Double potentiel, double façade : Cet actif rare se compose de deux immeubles attenants et traversants, édifiés sur une parcelle de 559 m<sup>2</sup>.

Il offre une double façade sur deux rues distinctes, une configuration idéale pour maximiser les revenus.

Côté attraction commerciale (rues historiques) : un local commercial, ancienne boulangerie datant du XIX<sup>e</sup> siècle, situé sur une rue semi-piétonne en cœur de ville.

Atout majeur pour futurs commerces, restaurants ou activités de services.

Côté pratique et valeur ajoutée (ceinture du village) : Deux accès indépendants pour des garages sécurisés, offrant des possibilités de stationnement indispensable ou de location additionnelle (source de revenus stables).

Projet de rénovation : L'ensemble, sur 3 niveaux, est à réhabiliter intégralement, offrant la liberté de concevoir un projet entièrement optimisé pour le marché actuel.

Potentiel résidentiel élevé : Possibilité de créer 6 logements spacieux, garantissant un bon rendement locatif ou de revente.

Charme et cachet : L'ensemble conserve des éléments architecturaux remarquables — escalier en pierre, four à pain du XIX<sup>e</sup> siècle, puits, cave, jardin/terrasse — qui conféreront un attrait unique aux futurs logements.

Technique : Une partie de la toiture a déjà été refaite il y a une dizaine d'années.

Monségur : Un marché en pleine ascension et animation, dans une ville qui attire et retient.

La dynamique de Monségur est un puissant moteur de succès pour le projet.

Attractivité locale : Proximité immédiate de l'école.

Cette effervescence garantit l'installation de nouveaux habitants et le succès de futurs commerces.

Un investissement idéal pour capitaliser sur un emplacement premium et un bon potentiel.

Prix : 118 000 €, honoraires à la charge du vendeur.

**Surface commerciale** : 458 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 458 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

## **Informations sur la cession**

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **118 000 € FAI**

## **Localisation**

---

Localisation : **Monségur (33580), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Monségur : **2 100 ( sos villages )**

## **Photos**

---

