

## Local d'activité / Entrepôt, 782 m2, Castillon-la-Bataille (33350)

Annonce **C1333549** postée le **20/novembre/2025**

### Description de l'activité

---

Castillon-la-Bataille (33350) : A vendre entrepôt idéalement situé entre une grande surface et une zone d'activités dynamique.

- Actif mixte et modulable (782 m2 pros incluant logement 166 m2) :

- 616 m2 de surfaces professionnelles (bureaux, surface commerciale, stockage, ateliers) idéales pour une exploitation immédiate ou une division locative.

- Logement indépendant de 166 m2 comprenant 3 chambres spacieuses : Un atout pour un entrepreneur souhaitant vivre sur place, accueillir un gardien ou responsable, ou générer un revenu locatif résidentiel complémentaire.

- Réserve foncière précieuse (terrain constructible) : L'ensemble repose sur un terrain clos de 4269 m2, incluant une parcelle constructible de plus de 1600 m2.

- Cette réserve offre une marge de manœuvre pour des projets ambitieux : extension des locaux, construction de bâtiments neufs, création d'un mini-parc d'activités ou revente de la parcelle.

- Infrastructures haut de gamme et sécurisées : Parking en béton désactivé, deux grands portails motorisés, locaux sous alarme et vidéosurveillance.

- Un site opérationnel et sécurisé dès le premier jour.

- Proximité de Saint-Emilion : Un atout d'image et touristique non négligeable.

- Projet ambitieux : Ce site est une toile blanche pour l'entrepreneur ou l'investisseur visionnaire, notamment grâce à sa grande surface et à sa réserve constructible, offrant de multiples idées d'exploitation.

-Profil idéal pour investisseur, promoteur, franchise, groupe d'artisans ou grande PME : cette propriété de 782 m2 avec logement indépendant et réserve foncière de 1.600 m2 offre de nombreuses opportunités.

Division locative mixte (professionnel/ résidentiel) avec locaux de stockage, ateliers et logement pour maximiser le rendement au m2, siège social ou showroom avec stockage et bureaux, logistique/ distribution (point relais, dépôt-vente, drive) grâce à la proximité de Bordeaux et aux flux routiers importants, ou activités automobile (garage, centre de contrôle technique) avec grand parking et visibilité sur axe passant.

Les services et loisirs sont également envisageables : salle de sport ou micro-brasserie/ restauration à thème, le grand volume et le parking facilitant l'accueil du public avec adaptation aux normes ERP.

Le logement permet un revenu locatif complémentaire et un amortisseur de risque.

La réserve foncière offre un potentiel de développement futur ou de plus-value.

Prix : 1.020.000 € (honoraires vendeur inclus).

**Surface commerciale** : 782 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 782 m<sup>2</sup>

**La société est affiliée à un réseau**

**Logement de fonction présent** : oui

## **Informations sur la cession**

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **840 000 €** FAI

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

## **Localisation**

---

Localisation : **Castillon-la-Bataille (33350), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Castillon-la-Bataille : **3 249 ( sos villages )**

## Photos

---

