

Immeuble de 1633 m2 dans une zone artisanale,, Tresses (33370)

Annonce **C1348366** mise à jour le **24 mars 2026**

Description de l'activité

Gironde - Tresses (33370) : Idéalement situé dans une zone artisanale de la ville, à proximité d'une rocade sortie N°4 et des principaux axes vers Bordeaux et Libourne, à vendre un bâtiment d'activité récent et haut de gamme offrant un emplacement stratégique au cœur d'un environnement professionnel dynamique.

Description du bien :

Édifié en 2020 et agrandi en 2025, cet ensemble immobilier développe une surface totale d'environ 1 633 m² sur un terrain clos et sécurisé de 3 024 m², comprenant :

- Rez-de-chaussée : 1 000 m² (dont 840 m² existants + 160 m² d'extension) dédiés à l'activité, au stockage et aux ateliers, avec 3 grandes portes sectionnelles 4x4,5 m et une hauteur libre de 7,5 m.
- 1er étage : 625 m² comprenant 200 m² de bureaux existants, 219 m² d'extension, ainsi qu'une mezzanine de stockage de 200 m² attenante aux bureaux. Espaces lumineux, climatisés et équipés RJ45/fibre.
- 2ème étage : 106 m² aménagés en salle de réunion haut standing, avec la possibilité d'aménagement en logement de fonction ou bureau de direction.

L'ensemble est climatisé, isolé, équipé en éclairage LED, et bénéficie d'une finition moderne et soignée : Sols béton quartzé en rez-de-chaussée, moquette dans les bureaux, menuiseries aluminium, et bardage contemporain. Aménagements et prestations bureaux cloisonnés et open space, salles de réunion modernes, show-room, ateliers, espaces de détente. 3 blocs sanitaires et 2 salles de pause avec cuisines aménagées. Monte-charge et escalier d'accès aux étages. Plus de 20 places de stationnement VL et PL, accès poids lourds, site clos et sécurisé par portail motorisé. Visibilité depuis un axe passant, environnement professionnel qualitatif.

Produit clefs en main, sans travaux à prévoir.

Conditions :

- Surface totale : 1 633 m².
- Terrain : 3 024 m².
- Disponibilité : Immédiate.
- Prix de vente HT de 2 358 400 € (dont 158 400 € HT d'honoraires à la charge de l'acquéreur).
- Prix net vendeur de 2 200 000 € HT (reprise de TVA résiduelle).
- Bien soumis à TVA.
- taxe foncière 2025 de 3 656 € (avant achèvement des travaux d'extension).

Les atouts :

- Construction récente (2020) et extension 2025, conforme aux dernières normes.
- Excellente accessibilité et forte visibilité en sortie directe de rocade.
- Bâtiment mixte pouvant convenir à un exploitant comme à un investisseur -exploitant (location partielle possible).
- Esthétique moderne, bardage qualitatif, image d'entreprise valorisée.

Localisation :

- Tresses - sortie rocade N°4.
- Accès rapide vers Bordeaux, Libourne, a89 et rocade Est.

Surface commerciale : 1 000 m²

Surface totale : 1 633 m²

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement
Prix : **2 358 400 €** FAI (hors prix de l'immobilier)
Prix hors frais d'agence : **2 204 112 €**
Montant honoraires : **7 %**

Localisation

Localisation : **Tresses (33370), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants* à Tresses : 4 146 (**sos villages**)

Photos

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