

## Ensemble immobilier mixte près de Bordeaux au coeur d'une commune dynamique (33000)

Annonce **C1351064** postée le **31/mars/2026**

### Description de l'activité

---

Bordeaux (33000) : A vendre ensemble immobilier entièrement entretenu, offrant une rentabilité immédiate et une bonne valorisation patrimoniale.

Situé au coeur d'une commune dynamique, à seulement 15 minutes de Bordeaux

Rez-de-chaussée, l'ensemble bénéficie d'une visibilité optimale et de locataires en place : bar, tabac, brasserie : locataire historique et solide.

Loyer annuel : 48 000 € HC.

Salon de coiffure : activité de proximité stable.

Loyer annuel : 7 800 € HC.

Le volet résidentiel (à l'étage, avec ascenseur) comprend un appartement de type 4 (3 chambres) aux prestations haut de gamme, idéal pour de la location ou un logement de fonction.

Espaces de vie : cuisine équipée, bureau indépendant, séjour lumineux.

Côté nuit : 3 chambres spacieuses avec placards intégrés.

Extérieurs : rare balcon traversant et grande terrasse en bois à l'étage, idéale pour profiter des beaux jours.

Confort et modernité : accès par ascenseur, système de chauffage par pompe à chaleur.

Les chiffres clés :

Prix de vente : 1 060 000 €, honoraires à la charge du vendeur.

Revenus locatifs actuels (hors appartement) : 4 650 €/ mois.

Potentiel locatif total : attractif une fois l'appartement loué (1 200 €/ mois)

Emplacement stratégique : à 15 minutes de Bordeaux, dans une zone à forte pression foncière, garantissant une plus-value à long terme sur les murs.

Le commerce possède : **une terrasse**

**Surface commerciale** : 460 m<sup>2</sup>

**Loyer annuel** : 48 000 €

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type de cession : murs à vendre obligatoirement (locataire en place)

Prix de cession : **1 060 000 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

## Localisation

---

Localisation : à proximité de Bordeaux (33000), Gironde, Aquitaine

Indication sur la localisation : ville de ( plus de 100 000 habitants )

## Photos

---

