Image not found
https://www.placedescommerces.com/sites/frontend/retif/default/images

Place des Commerces

Immeuble de caractère de 220 m2 près de Langon (33210)

Annonce **C1355644** postée le **05/mai/2026**

Description de l'activité

A seulement 10 minutes de Langon, à vendre immeuble de caractère alliant art de vivre et rentabilité.

Idéalement situé sur l'axe Bordeaux, Toulouse et à 5 minutes de la gare, ce bien rare offre une flexibilité totale : une résidence principale élégante couplée à un local professionnel performant.

À l’étage, un appartement de 100 m2 offre un cadre lumineux, chaleureux et plein de charme.

Deux chambres.

Espace de vie d'exception : un vaste salon de 38 m2 baigné de lumière naturelle, sublimé par un magnifique parquet authentique.

Confort et intimité : une suite parentale spacieuse, complétée par une seconde salle de bains et un WC indépendant avec lave-mains.

Potentiel d’évolution : combles aménageables offrant de nombreuses possibilités (chambres supplémentaires, atelier d’artiste, bureau).

Performance : double vitrage intégral et un coût énergétique maîtrisé (env. 1000 €/ an).

Le local (RDC) : un emplacement stratégique, ancien bar-restaurant de 120 m2 ayant bénéficié de travaux majeurs en 2023.

Prêt à exploiter : salle principale de 55 m2, arrière-boutique de 40 m2 avec cheminée, cave de 20 m2 et sanitaires aux normes PMR.

L'atout majeur : une terrasse extérieure (convention mairie sans loyer) pouvant accueillir 40 à 50 couverts, face au charme du patrimoine local.

Connectivité : fibre déployée sur l'ensemble de l'immeuble, idéale pour le télétravail ou une activité connectée.

Un investissement intelligent et flexible : cet immeuble sans copropriété dispose de deux adresses distinctes et de compteurs individuels, offrant plusieurs scénarios pour un couple d’entrepreneurs ou un investisseur bordelais.

Revenu complémentaire : possibilité de louer le local commercial (potentiel de 1 000 €/ mois) afin d’autofinancer une grande partie de l’investissement.

Investissement locatif pur : rendement brut attractif avec un potentiel locatif total de 1 800 €/ mois.

Fiscalité : taxe foncière maîtrisée (1 000 €).

Localisation : accès rapide à Bordeaux, dans un environnement touristique et paisible.

Bien rare combinant le cachet de l’ancien et la modernité des équipements (travaux réalisés en 2023, fibre optique installée).

Soit restaurateur, artisan ou en quête d’un projet de vie mêlant habitat et rendement, cet immeuble constitue une opportunité stratégique à deux pas du canal.

Surface commerciale : 220 m²

Surface totale : 220 m²
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	titres de la société
Prix :	**279 000 €** FAI
L'affaire conviendrait pour :	un couple ou des associés

Localisation

Localisation : **à proximité de Langon (33210), Gironde, Nouvelle-Aquitaine**

Indication sur la localisation : **ville de (2 000 à 10 000 habitants)**

Photos

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