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

Ensemble immobilier professionnel divisible, entrepôts et bureaux, Gradignan (33170)

Annonce **C1377715** postée le **06/novembre/2026**

Description de l'activité

À la vente ou à la location, un ensemble immobilier à usage professionnel développant une surface totale d'environ 2 792,5 m², divisible en plusieurs lots indépendants à partir de 144 m².

Cet ensemble immobilier offre de nombreuses possibilités d'exploitation et s'adresse aussi bien aux entreprises utilisatrices qu'aux investisseurs recherchant des surfaces d'activité, de stockage ou de bureaux.

Un ensemble immobilier polyvalent

Le bâtiment présente une configuration permettant d'accueillir différentes activités professionnelles : entreprises artisanales, activités tertiaires, stockage, négoce, distribution ou activités mixtes.

Les surfaces proposées permettent de répondre à des besoins variés, depuis de petites cellules professionnelles jusqu'à un ensemble de grande superficie.

L'immeuble bénéficie notamment de surfaces de bureaux, d'espaces d'activité, de plusieurs accès et d'aires de stationnement extérieures.

Un bâtiment ayant bénéficié d'investissements importants

L'ensemble immobilier a fait l'objet de plusieurs interventions visant à améliorer sa pérennité et son confort d'utilisation :

- Réfection complète de l'étanchéité de la toiture réalisée il y a environ deux ans, avec garantie décennale annoncée.
- Climatisation récemment renouvelée dans un espace de bureaux de type open space d'environ 400 m².
- Autres installations de climatisation existantes et fonctionnelles.
- Absence de travaux de copropriété programmés à ce jour.
- Projet d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture envisagé, offrant une perspective de valorisation énergétique à étudier.

Des travaux de rafraîchissement intérieur, notamment sur les revêtements de sol, peinture, plafond et climatisation, ont été faits dans les parties bureau.

Des surfaces divisibles à la vente ou à la location

L'ensemble immobilier est proposé en plusieurs lots :

- Lot 7 : 144 m²
- Lot 108 : 179 m²
- Lot 107 : 396,5 m²
- Lot 109 : 298 m²
- Lot 115 : 1 775 m²

Cette modularité permet d'envisager une implantation sur mesure, selon les surfaces recherchées et les possibilités techniques de division ou de regroupement.

Conditions financières

À la vente : lots proposés individuellement, avec des prix nets vendeurs à partir de 216 000 €.

À la location : loyers prévisionnels à partir de 50 € HT/HC/m²/an, selon la nature et la superficie des lots.

L'ensemble est soumis au régime de la copropriété.

À titre indicatif, pour l'intégralité de l'ensemble immobilier concerné :
- Taxe foncière annuelle communiquée : environ 39 500 €.
- Charges annuelles de copropriété communiquées : environ 15 000 €, comprenant notamment l'entretien des espaces verts, la pompe de relevage, les dépenses liées à la toiture et les assurances.

Les montants applicables à chaque lot seront précisés en fonction de leur répartition définitive.

Un ensemble immobilier offrant une véritable flexibilité d'exploitation, adapté aussi bien à une implantation d'entreprise qu'à une stratégie d'investissement immobilier professionnel.

Pour obtenir le dossier complet, les plans de division, les conditions financières détaillées ou organiser une visite.

Surface commerciale : 2 792 m²

Surface totale : 2 793 m²

Loyer annuel : 50 €

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement
Prix :	**2 987 000 €** (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **Nouvelle-Aquitaine**

Indication sur la localisation : **ville de (10 000 à 50 000 habitants)**

Photos

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