Ensemble immoblier de 631 m2 au coeur de Léognan en France

Annonce **C1322379** postée le **28/août/2025**

Description de l'activité

Léognan (33850) : A vendre ensemble immobilier de caractère, idéalement situé dans le centre de Léognan, sur un axe passant offrant une bonne visibilité et un accès direct à toutes les commodités locales.

D'une surface commerciale de 631 m2, ce bien se compose de deux entités distinctes :

- Un bâtiment moderne (construit en 2009) actuellement entièrement loué regroupant dix bureaux, chacun disposant d'une salle d'eau avec WC.

Cette partie génère déjà des revenus locatifs stables et représente un investissement sécurisé.

Un bâtiment ancien du xixème, aujourd'hui vacant à bon potentiel de valorisation.

Réparti sur deux niveaux, il comprend dix pièces (salons, bureaux, salle à manger, cuisine, wc,..), ainsi qu'une cave offrant un espace de stockage supplémentaire.

Ce bâtiment en pierre a conservé son charme de l'ancien au rez de chaussée : cheminées en marbre, parquet en pointe de hongrie, carreaux de ciment, vitraux sculptés... Il peut être aménagé en bureaux, espace de coworking ou même en logements selon vos objectifs.

L'ensemble est implanté sur un parc arboré et entretenu, avec six places de stationnement privatives.

Les plus : Revenus locatifs immédiats grâce au bâtiment moderne déjà loué, potentiel de valorisation du bâtiment ancien, emplacement stratégique, deux cumulus neufs, chaudière récente, toiture entretenue, prestations anciennes conservées.

Un bien combinant rentabilité immédiate et potentiel de développement.

Prix de vente honoraires d'agence inclus : 2 053 000 € HT + 20 530 € TVA, soit 2 073 530 € TTC.

Prix de vente hors honoraires d'agence : 1 950 350 € HT + 0 € TVA, soit 1 950 350 € TTC.

Honoraires d'agence : 102 650 € HT + 20 530 € TVA, soit 123 180 € TTC (6.32 % TTC du prix de vente hors honoraires d'agence).

Honoraires à la charge de l'acquéreur.

Surface commerciale : 631 m²

Surface totale : 631 m²

La société est affiliée à un réseau
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Prix : **2 053 000 €** FAI

Localisation

Localisation : **Léognan (33850), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants* à Léognan : **9 231 (sos villages)**

Photos

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