



DM

Le Domaine Macandaïs

148 000 € hi
160 m2

*Immeuble à
Bourg, deux
appartements +
un local
commercial,
très belle
opportunité !!*



Bourg-sur-Gironde
Place de la Libération
Ref 939 – 160 m2



Sur la commune de
Bourg-sur-Gironde,
proche de Blaye, en
bord de Garonne, ne
passez pas à côté de
cet investissement
unique.



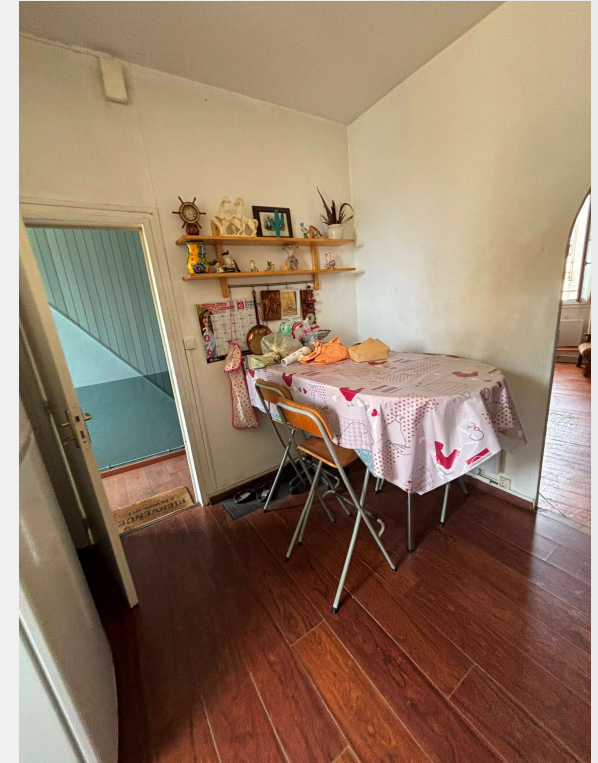
Secteur très
touristique, avec de
très beaux domaines
viticoles très réputés,
c'est une étape
immanquable sur la
Route des Châteaux
des Grands Vins de
Bordeaux.





Je vous propose cet immeuble en pierre avec beaucoup de charme sur la Place de la Libération, quartier très vivant, touristique, avec le marché dominical en face et une promenade en contre bas le long de la Garonne.

Cadre exceptionnel toute l'année, vue sur le fleuve et le port de Bourg. Les rues sont fleuries et propres, la vie est très agréable sur place.



Ce bien se compose ainsi :

- un local commercial de 84 m2 sur deux niveaux (rdc - R-1) à rafraîchir.
- un T1 bis au premier étage de 39 m2 actuellement loué à réagencer et remettre en état, avec de belles hauteurs sous plafond



- un T2 au deuxième étage de 42 m2 également loué et à rénover entièrement

-

Ces deux appartements sont loués jusqu'à juin et août 2027 et génèrent environ 950€ de loyers mensuels. Ils possèdent chacun un compteur électrique.



Le potentiel de ces biens est exceptionnel, dans un secteur en pleine expansion avec Blaye à 13 kilomètres, un centre commercial à 2 minutes.

Nous sommes très proches des axes routiers et à une demi-heure de Bordeaux.

Investissement locatif, achat pour découpe et revente, de nombreuses options peuvent être envisagées pour ce magnifique immeuble.

Taxe foncière : 1 700 €
Immeuble en monopropriété.
DPE et DTG disponibles.

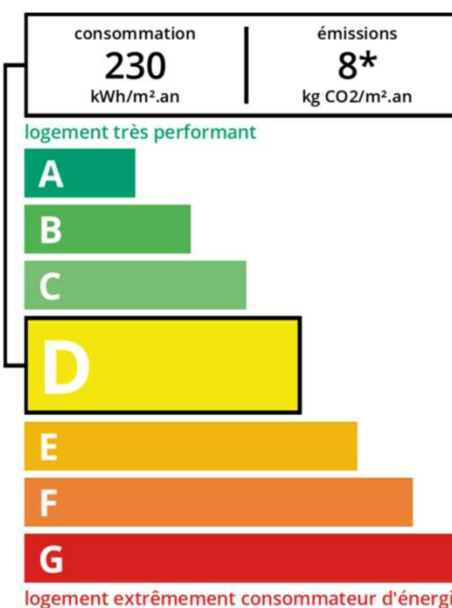
Surface Carrez 160 m2. 925 € / m2.

148 000 € honoraires inclus ; 3,5% à charge acquéreur soit 5 000 €

Descriptif technique

Composition de l'immeuble	local commercial sur 2 niveaux de 84 m2, T2 au 1er étage de 45 m2, T2 au 2 ^{ème} étage de 45 m2 en l'état composée de plusieurs pièces
Cave	160 m ²
Surface totale	Pas de parking
Parking	2
Étages	Normal
Standing	Pierre
Matériaux de construction	A rénover ++
État intérieur	A rafraîchir
État des parties communes	

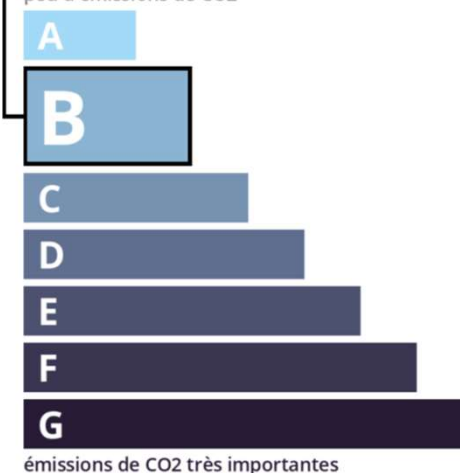
DPE / GES



* Dont émissions de gaz
à effet de serre

8* kg CO2/m².an

peu d'émissions de CO2





- Pour toute information supplémentaire sur ce bien, n'hésitez pas à me contacter
 - Par telephone ou Whatsapp 07 64 39 70 55
 - Par Mail d.fernandes.ldm@le-domaine-macaudais.fr
 - Sur mon site internet www.le-domaine-macaudais.fr
- En recherche, projet d'achat, de vente, d'investissement, recherche locative, avis de valeur, conseil ou interrogation, je peux vous accompagner dans toutes vos démarches

DM

Le Domaine Macaudais

www.le-domaine-macaudais.fr