



## Description

Au sein de la ZA Haut Vigneau à Gradignan, RCG vous propose à la vente un local d'activités de 1615 m<sup>2</sup> composé au rez-de-chaussée de 1290 m<sup>2</sup> d'entrepôt stockage et 325 m<sup>2</sup> de bureaux - locaux sociaux, sur un foncier de 5 000 m<sup>2</sup>.

Isolation double peau (panneau sandwich), dalle béton quartz (isolée), hauteur libre de 7,5 m sur entrepôt, hauteur libre de 5 m sur zone d'expédition. 2 quais de déchargement, 1 porte sectionnelle plain-pied avec rampe. Triphasé 380v 36kva.

Bureaux cloisonnés, climatisés, cuisine, locaux sociaux, fibre optique baie de brassage. Mezzanine bois sur 795 m<sup>2</sup>.

Accès gros porteurs, 34 places de parking. Site clos.

## Equipements et Prestations

Immeuble indépendant

- Structure métallique
- Bardage isolation double peau (panneau sandwich)
- Toiture bac acier isolé
- Dalle béton quartz (isolée)
- Hauteur libre de 7,5 m sur entrepôt
- Hauteur libre de 5 m sur zone d'expédition
- 2 quais de déchargement
- 1 porte sectionnelle plain-pied avec rampe
- Triphasé 380v 36kva
- Baie de Brassage
- Bureaux cloisonnés, courants faibles
- Climatisation réversible
- Cuisine et Locaux sociaux
- Fibre optique
- Mezzanine bois sur 795 m<sup>2</sup>

- Accès gros porteurs
- 34 places de parking
- Site clôturé

Surface terrain : 5 000 m<sup>2</sup>

## Conditions Financières

**Prix de Vente :** 2 350 000 €/net vendeur HD  
**Taxe foncière :** à la charge du preneur - montant non communiqué  
**Honoraires :** 4% HT du prix de vente HD à la charge de l'acquéreur

## Conditions Juridiques

**Régime Fiscal :** Droits d'enregistrement  
**Frais d'actes :** frais de rédaction à la charge du preneur

**DPE Energie - Climat :** En cours de détermination

## Disponibilité

1er avril 2026

## Situation et desserte



A proximité de l'A63 et de l'A630  
Z.A Haut-Vigneau (Ligne 86)



## Répartition des Surfaces

---

<b>Etage</b>	<b>Surface</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Prix vente m<sup>2</sup> HD</b>	<b>Disponibilité</b>	<b>Commentaires</b>
Rez-de-chaussée	325 m <sup>2</sup>	Bureaux			
Rez-de-chaussée	1 290 m <sup>2</sup>	Activités			
<b>Total cellule</b>	1 615 m <sup>2</sup>		1 455,11 €	1er avril 2026	extension de 260m <sup>2</sup> de 2022

TOTAL Général 1 615 m<sup>2</sup>