

## FICHE COMMERCIALE



### A vendre Bureaux Bordeaux Nansouty

Activité : Bureaux

Localisation : Bordeaux

Superficie : 253 m<sup>2</sup>

Montant : 449 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : DM25001

### Votre conseiller

David Vrel

0664269629

[dvrel@jlparkers.fr](mailto:dvrel@jlparkers.fr)

### Votre agence

95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / [contact@jlparkers.fr](mailto:contact@jlparkers.fr) / [www.jlparkers.fr](http://www.jlparkers.fr)

## Descriptif

# Local professionnel – 253 m<sup>2</sup> + terrasse – Bordeaux St Genes

### Description du bien

Au cœur du quartier Nansouty (33000) à Bordeaux, au sein d'un ensemble immobilier, JL Partners vous présente un **local professionnel**, actuellement à usage de bureaux, pouvant convenir pour un **cabinet médical, paramédical, ou profession Libérale (expert comptable/Avocat)**

- ? **Surface habitable** : 253 m<sup>2</sup> de plancher
- ? **Terrasse privative** : 29 m<sup>2</sup>
- ? **Accès** : double accès, incluant un accès PMR avec ascenseur
- ? **Stationnement** : trois places couvertes
- ? **Livraison** : finition « brut de béton » entièrement curée, menuiseries installées

### Points forts

- **Surface généreuse**, modulable selon usage
- **Accessibilité totale**, PMR
- **Stationnements privatifs**
- **Emplacement attractif** dans un quartier en pleine vitalité résidentielle et commerçante

### Prix de vente

- ? **Prix net vendeur** : 449 000 €
- ? **Honoraires d'agence** : 6,6 % TTC à la charge de l'acquéreur soit 29 634€ TTC

### Environnement – Quartier Nansouty

Le quartier Nansouty se situe au sud de Bordeaux, dynamique, convivial et à l'ambiance de village? : il allie **calme résidentiel et services de proximité**.

Nansouty dispose d'une offre locale dense : boulangeries artisanales, épiceries fines, cafés de quartier, restaurants conviviaux, marchés, ainsi que des écoles, crèches, médiathèques et espaces verts (place Nansouty, jardins partagés...)?

Bien desservi par les transports TBM, le quartier permet une excellente mobilité :

- **Bus** : lignes 9, 31, 5, 86... stations à 4–6 min à pied (Brun, Barrière de Toulouse, Bauducheu, Pont du Guit...)?
- **Tram** : lignes B notamment (arrêt Bergonié à ~20 min à pied), accès rapide à l'hypercentre?
- **Gare SNCF** : Saint-Jean accessible à pied (~15–28 min selon source)?

### Contact

Pour toute information, visite ou dossier complet :

**David Vrel – JL Partners**

[dvrel@jlparkers.fr](mailto:dvrel@jlparkers.fr)??06 64 26 96 29

