

FICHE COMMERCIALE



À VENDRE – IMMEUBLE 125 M² – CAUDÉLAN

Activité : Mur commerciaux

Localisation : Bordeaux

Superficie : 125 m²

Montant : 330 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : VTE26300

Votre conseiller

Simon Liddiard

0781233411

sliddiard@jlparkers.fr

Votre agence

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / contact@jlparkers.fr / www.jlparkers.fr

Descriptif

Produit investisseur – Immeuble partiellement loué – 18 000 € de revenus locatifs annuels + potentiel de 12 000 €

JL Partners Real Estate vous propose à la vente cet immeuble d'environ **125 m²**, idéalement situé **Avenue d'Eysines à Bordeaux Caudéran**, à proximité immédiate du **Parc Bordelais** et à la limite du Bouscat. Implanté sur un **axe passant et recherché**, au cœur d'un environnement résidentiel de qualité, cet immeuble bénéficie d'une excellente visibilité et offre un **potentiel d'investissement intéressant**, avec des revenus locatifs immédiats et un potentiel de revenus complémentaires.

PRÉSENTATION DU BIEN

L'immeuble, en **R+1**, développe environ **125 m²** et se compose de **trois locaux au rez-de-chaussée** ainsi que d'un **espace de bureaux à l'étage**.

Au rez-de-chaussée

Un local d'environ 40 m², actuellement vacant, bénéficiant de :

- Double vitrine sur rue
- Double accès
- WC
- Extraction
- Climatisation
- Comptoir et mobilier adaptés à une activité de restauration
- Sous-sol

Le loyer potentiel de ce local est estimé à **12 000 € / an**.

Deux autres locaux, d'environ **16 m²** et **25 m²**, disposent chacun de leur **entrée indépendante et d'une vitrine donnant sur rue**.

À l'étage

Une entrée indépendante permet d'accéder à l'étage par un escalier.

L'espace développe environ **50 m²** **Carrez**, soit **70 m² au sol**, et comprend :

- 4 pièces actuellement utilisées comme bureaux
- Kitchenette
- Salle d'eau
- Climatisation réversible
- Velux récents
- Parquet

Stationnement

3 places de parking sont vendues avec l'immeuble.

DONNÉES LOCATIVES ET FINANCIÈRES

- **Revenus locatifs actuels : 18 000 € / an**
- L'étage ainsi que les locaux de **16 m²** et **25 m²** sont actuellement loués à un même locataire.
- **Potentiel locatif complémentaire estimé : 12 000 € / an** pour le local de 40 m² actuellement vacant.
- **Revenus locatifs potentiels après location du local vacant : 30 000 € / an**
- **Prix de vente : 351 540 € FAI**
- **Honoraires d'agence : 21 540 € HT**, 6,5% HT à la charge du preneur
- **Rentabilité AEM annoncée : 7,88 %**

LES POINTS FORTS

- ? Emplacement recherché à Caudéran
- ? Proximité du Parc Bordelais et du Bouscat
- ? Axe passant avec bonne visibilité
- ? Immeuble mixte composé de locaux commerciaux et de bureaux
- ? Revenus locatifs immédiats
- ? Potentiel de revenus complémentaires
- ? 3 places de parking

? Local commercial de 40 m² équipé et immédiatement exploitable

Un bien offrant une combinaison intéressante entre revenus locatifs existants et potentiel de valorisation locative.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez **JL Partners Real Estate**.

Plus d'informations et visites sur demande, veuillez contacter :
Simon Liddiard : sliddiard@jlparkers.fr / 07 81 23 34 11





