



partners

FICHE COMMERCIALE



Boutique avec laboratoire dans le quartier Fernand Lafargue

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Bordeaux

Superficie : 110 m²

Montant : 110 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2700€

Référence : VTE24071

Votre conseiller

Alexis Nardot

0645596860

anardot@jlpartners.fr

Votre agence

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines

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

Descriptif

La société JL Partners vous propose une boutique avec laboratoire à proximité de la place Fernand Lafargue à Bordeaux.

Situé dans l'un des quartiers les plus dynamiques et prisés de Bordeaux, cette boutique allie charme historique et modernité.

Avec une surface total de 110m2, ce local commercial bénéficie d'une conception intelligente et de rénovations récentes qui en font un espace idéal pour une variété d'activités commerciales.

Caractéristiques principales :

- **Localisation** : A quelques pas de la vibrante Place Fernand Lafargue, ce local est niché au coeur d'un quartier animé, offrant une excellente visibilité et un fort potentiel de clientèle.
- **Disposition** : ce local en longueur est agencé de manière optimale, avec une zone de vente de 50m2, offrant un espace spacieux pour accueillir la clientèle. Une baie vitrée sépare cette zone de la partie arrière, d'une surface de 55m2, qui peut être aménagée en laboratoire ou en espace de travail selon les besoins du locataire.
- **Luminosité** : la présente d'une verrière à l'arrière du local inonde l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante pour les clients et le personnel. De plus, une verrière centrale accentue cette luminosité, offrant un cadre agréable pour les activités commerciales.
- **Rénovations récentes** : en 2021, d'importants travaux ont été réalisés pour moderniser et valoriser ce local. Les pierres apparentes ont été restaurées, ajoutant du cachet à l'espace. Une nouvelle baie vitrée a été installée pour séparer les zones de vente et de travail. L'ensemble des installations électriques et de plomberie ont été refaites pour assurer un fonctionnement optimal. De plus, des travaux de peinture, de placo et la création d'un sanitaire accessible à la clientèle ont été effectués, offrant un espace prêt à l'emploi pour toute entreprise souhaitant installer rapidement.
- **Accessibilité** : de plain-pied facilement accessible aux clients, avec une disposition fluide qui facilite la circulation à l'intérieur de l'espace commercial. De plus, sa proximité avec les transports en commun et les axes routiers principaux en fait un emplacement stratégique pour attirer une clientèle diversifiée.

Loyer mensuel : 2 700 € HT/HC

Prix du Droit au Bail : 117 000 € FAI, dont 7 000 € de frais d'agence en forfait fixe à la charge de l'acquéreur.

En cas de déspecialisation du bail : frais de 30 000€, demandé par le bailleur.

Cette boutique avec laboratoire représente une opportunité rare sur le marché de l'immobilier commercial à Bordeaux. Que ce soit pour une boutique de mode, un showroom, un salon de thé ou toute autre activité commerciale, cet espace offre un cadre idéal pour prospérer et s'épanouir dans l'un de quartiers les plus dynamiques de la ville. Ne manquez pas cette chance unique de donner vie à votre projet entrepreneurial dans un cadre aussi exceptionnel.



