



FICHE COMMERCIALE



Local professionnel 84m2, appartement en rdc quai des chartrons.

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Bordeaux

Superficie : 84 m²

Montant : 334 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : VTE24113

Votre conseiller

Pierre Le Martelot

06 72 40 53 29

plm@jlparters.fr

Votre agence

**95 Avenue de St Médard
33320 Eysines**

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

Descriptif

La société JL Partners vous présente une nouvelle opportunité : un local professionnel exceptionnellement situé en première ligne sur les quais des Chartrons, un secteur très recherché pour son dynamisme et son cachet.

Idéal pour des professions libérales telles que notaires, avocats, architectes, ou médecins, ce bien de 84 m² offre un cadre de travail à la fois prestigieux et pratique.

Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble typiquement bordelais de 4 étages, intégré dans une petite copropriété de 5 unités, ce local se distingue par ses trois bureaux actuels, avec la possibilité d'en aménager deux supplémentaires selon vos besoins spécifiques, assurant une grande flexibilité pour votre activité professionnelle.

L'intérieur se compose d'une entrée accueillante menant à un espace de vie lumineux avec salon-séjour et une cuisine ouverte aménagée et équipée. Les trois bureaux actuels, dont un avec salle de douche privative, sont complétés par une salle de bains supplémentaire et deux WC, offrant un confort optimal pour vous et vos clients.

Remarquablement bien fini, avec un parquet d'origine, une belle hauteur sous plafond, triple vitrage et une porte blindée, cet espace garantit à la fois sécurité et tranquillité.

Habitabilité immédiate sans nécessité de travaux, il a également la possibilité d'être acquis meublé.

Sécurisé et adapté à l'exercice de diverses professions libérales, cet espace représente un investissement stratégique pour votre activité.

Les charges de copropriété sont modérées à 80€/mois et la taxe foncière s'élève à 1118 € à l'année. Le diagnostic de performance énergétique est classé E.

Profitez de cette opportunité rare de positionner votre activité dans l'un des quartiers les plus vivants et prestigieux de Bordeaux.

Conditions financières :

- **Prix** : 349 000€ FAI, dont frais d'agence forfait fixe de 15 000€ TTC à la charge de l'acquéreur.
- **Taxe foncière** : 1 119€/an
- **Charges de copropriété** : 912€/an

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Contactez **Pierre Le Martelot** pour une visite et envisagez l'avenir de votre profession dans un cadre exceptionnel.

Téléphone : 06 72 40 53 29

E-mail : plemartelot@jlparters.fr

Retrouvez tous nos biens sur jlparters.fr

À très vite !



