



## FICHE COMMERCIALE



### Location local commercial 269m2 axe passant Langon

Activité : Tous commerces

Localisation : Langon

Superficie : 440 m<sup>2</sup>

Montant : 46 200,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 4500€

Référence : VTE24118

### Votre conseiller

Antoine Lummeaux

06 07 67 94 46

[alummeaux@jlpartners.fr](mailto:alummeaux@jlpartners.fr)



## **Votre agence**

**95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines**

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

## Descriptif

La société JL Partners vous présente une opportunité à ne pas rater, un local commercial de 269m<sup>2</sup>, situé en plein coeur d'une zone commerciale à Langon.

Vous rêvez de l'emplacement parfait pour booster votre commerce ? Vous l'avez trouvé ! Ce local commercial de 269m<sup>2</sup>, en plein pied, est une pépite nichée dans une zone commerciale prisée de Langon.

### Caractéristiques du local :

- **Superficie** : 269m<sup>2</sup> de plain-pied
- **Visibilité extra** : Façade de 5m face à la route
- **Agencement optimal** : Espace d'accueil, salle spacieuse, réserve et sanitaires
- **Stationnement Facile** : Plusieurs places de parking à disposition devant et dans la zone commerciale

### À noter :

- **Toutes activités autorisées, excepté alimentaires**
- **Classe CDAC** : 2

### Avantages Clés :

- Emplacement **stratégique** dans une zone à fort passage
- **Visibilité maximale** avec un linéaire de façade généreux
- **Accessibilité simplifiée** grâce à un espace de plain-pied
- **Parking aisé** pour votre clientèle
- **Chauffage** : Climatisation réversible
- ERP
- PMR

### Conditions de Location :

- **Loyer annuel** : 46 200€ HT/HC
- **Loyer mensuel** : 3 850€ HT/HC
- **Charges (mensuelles)** :
  - Taxe foncière : 188,30€
  - Assurance PNO : 20,79€
  - Éclairage sur zone : 3,06€
  - Entretien extérieur : 56,25€
- **Dépôt de garantie** : 2 mois de loyer
- **Frais d'agence** : 20% HT du loyer annuel HT/HC, à la charge du preneur.

NB : photos non contractuelles.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Ne manquez pas cette occasion en or d'établir votre entreprise dans un espace commercial spacieux et idéalement situé.

Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus et organiser une visite !

**Antoine Lummeaux** : [alummeaux@jlparters.fr](mailto:alummeaux@jlparters.fr) / 06 07 67 94 46

Retrouvez tous nos biens sur [jlparters.fr](http://jlparters.fr)

À très vite !





