



partners

## FICHE COMMERCIALE



### Locaux commerciaux loués à vendre Langon Centre

Activité : Mur commerciaux

Localisation : Langon

Superficie : 126 m<sup>2</sup>

Montant : 189 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 1300€

Référence : VTE24211

### 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 nouvelle opportunité :**

À vendre, locaux commerciaux loués situés en plein cœur du centre-ville de Langon. Ces biens, bénéficiant d'une excellente visibilité et d'un emplacement stratégique dans une zone dynamique, représentent une opportunité d'investissement patrimonial solide et sécurisé.

**Caractéristiques des locaux :**

- **Superficies disponibles** : 126 m<sup>2</sup>, 208 m<sup>2</sup> et 307 m<sup>2</sup>
- **Type de bien** : 2 locaux commerciaux déjà loués avec rendement locatif immédiat, et un libre de tout occupant.
- **Localisation** : Centre-ville de Langon, à proximité des commerces et services
- **Parking** : 714m<sup>2</sup> de parking privée pour ces locaux.

**Loyer mensuel actuel :**

- **126m<sup>2</sup> (non loué)** : 1 300€ /mois HC TVA non récupérable
- **208m<sup>2</sup> loué** : 2 785 € /mois HC TVA non récupérable
- **307m<sup>2</sup> loué** : 3 951€ /mois HC TVA non récupérable

**Prix des locaux :**

- **126m<sup>2</sup>** : 189 000€ net vendeur soit 201 285€ FAI, dont 6,5% de frais d'agence à la charge de l'acquéreur.
- **208m<sup>2</sup>** : 312 000€ net vendeur soit 332 280€ FAI, dont 6,5% de frais d'agence à la charge de l'acquéreur.
- **307m<sup>2</sup>** : 460 500€ net vendeur soit 490 430€ FAI, dont 6,5% de frais d'agence à la charge de l'acquéreur.

**Rentabilité des locaux :**

- **208m<sup>2</sup>** : 10,06% brute
- **307m<sup>2</sup>** : 9,67% brute

Ces locaux, parfaitement entretenus, sont idéaux pour des investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille avec des biens à rendement assuré. Ils sont actuellement occupés par des locataires solides, garantissant des revenus réguliers.

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)

**Plus d'informations et visites sur demande, veuillez contacter :**

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

À très vite !













