

FICHE COMMERCIALE



À LOUER – LOCAL COMMERCIAL / BUREAUX – 40 m² + CAVE AMÉNAGÉE – EMPLACEMENT IDÉAL

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Nérac

Superficie : 80 m²

Montant : 7 200,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 600€

Référence : VTE25013

Votre conseiller

Pierre Arzoumanian

06 89 21 33 12

parzoumanian@jlp Partners.fr



Votre agence

**95 Avenue de St Médard
33320 Eysines**

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

Descriptif

À LOUER - LOCAL COMMERCIAL / BUREAUX - 40 m² + CAVE AMÉNAGÉE - EMPLACEMENT IDÉAL

Local commercial ou bureau de 40 m², adapté à tout type de commerce **sans nuisance**. Il se compose de **deux bureaux séparés** avec la possibilité de les diviser selon vos besoins. En bonus, une **cave aménagée de 40 m²** offre un espace de stockage supplémentaire ou peut être utilisée selon vos projets.

Caractéristiques du bien :

- **Surface** : 40 m² + 40 m² de cave
- **Aménagement** : deux bureaux séparés, **WC**, coin détente/cuisine
- **Confort** : climatisation, local **calme et très lumineux**
- **Accessibilité** : immeuble conforme aux normes handicapés
- **Emplacement** : situé sur une **allée passante**, offrant une excellente visibilité

Conditions financières :

- **Loyer mensuel** : 600 € HT/HC
- **Taxe foncière** : à la charge du locataire
- **Honoraires d'agence** : Forfait Fixe de 3 600 € HT à la charge du preneur

Ce local est idéal pour les professionnels cherchant un espace fonctionnel, lumineux et parfaitement situé. **À visiter sans tarder !**

mots clés en rapport avec l'annonce : location local commercial, location bureaux, local à louer, local professionnel, 40 m², cave aménagée 40 m², espace de stockage, bureau séparé, deux bureaux, WC, coin détente, kitchenette, climatisation, local lumineux, calme, immeuble accessible handicapés, emplacement idéal, allée passante, visibilité commerciale, commerce sans nuisance, surface totale 80 m², aménagement fonctionnel, espace modulable, bureaux à louer, local polyvalent, commerce de proximité, activité professionnelle, centre-ville, loyer 600 € HT/HC, taxe foncière à charge locataire, honoraires agence 3 600 € HT, opportunité locative, investissement locatif, secteur dynamique, petite surface commerciale, visibilité optimale, attractivité commerciale, profession libérale, activité tertiaire, artisanat léger, service professionnel, espace fonctionnel, zone commerçante, proximité commerces, accessibilité transports, Gironde, Nouvelle-Aquitaine, proximité Bordeaux, Pessac, Talence, Bègles, Villenave-d'Ornon, Mérignac, Gradignan, Cestas, La Brède, Canéjan, Saucats, JL Partners, local calme et lumineux, location bureaux + stockage, espace modulable, commerce clé en main, petite entreprise, opportunité Bordeaux, local adapté professionnels, location immédiate, bureaux lumineux, cave fonctionnelle, local sûr et accessible.



