

## FICHE COMMERCIALE



### Location d'un local de 190m2 idéal pour restauration à Cauderan

Activité : Tous commerces

Localisation : Bordeaux

Superficie : 190 m<sup>2</sup>

Montant : 42 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 3500€

Référence : VTE25018

### Votre conseiller

Alexis Nardot

0645596860

[anardot@jlparkers.fr](mailto:anardot@jlparkers.fr)

### Votre agence

95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines

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



## Descriptif

Local Commercial avec Jardin - Idéal Restauration / Bar - Bordeaux Caudéran

Situé en plein cœur du dynamique de Bordeaux Caudéran, ce local commercial de 190m<sup>2</sup>, bâti sur une parcelle de 240m<sup>2</sup>, offre un cadre idéal pour développer une activité de restauration, de bar ou tout autre commerce. Un emplacement stratégique et une visibilité optimale avec un façade de 7 mètres linéaires, ce local bénéficie d'une excellente visibilité et d'une accessibilité privilégiée, à proximité des transports en commun et des axes principaux. Des arrêts minutes situés juste en face facilitent le stationnement pour la clientèle.

L'atout majeur de ce bien ? Son jardin privatif de 100m<sup>2</sup>, offrant la possibilité d'aménager une terrasse extérieure. Une opportunité unique pour créer un lieu convivial et attractif. De plus, l'obtention d'une licence 3 ou 4 est possible, permettant d'exploiter pleinement le potentiel du lieu pour une activité de bar ou de restauration.

### Caractéristiques du local :

- Surface bâtie : 190m<sup>2</sup>
- Jardin privatif : 100m<sup>2</sup>
- Façade : 7 mètres linéaires
- Etat : à rafraîchir
- Accessibilité : proche des transports en commun et des axes principaux
- Stationnement : arrêts minutes en face.

### Conditions de location :

- Loyer mensuel : 3 500 € HT
- Loyer annuel : 42 000 € HT
- Dépôt de garantie : 3 mois
- Frais d'agence d'un forfait fixe de 7 000 € HT, à la charge de l'acquéreur.

Une opportunité rare à saisir pour un projet commercial ambitieux dans un secteur prisé de Bordeaux ! Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite.

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)

Vous cherchez à installer ou agrandir votre entreprise, contactez-nous !

Alexis Nardot : [anardot@jlparkers.fr](mailto:anardot@jlparkers.fr) / 06 45 59 68 60

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

A très vite !

mots clés en rapport avec l'annonce : Bordeaux Caudéran, local commercial à louer, restauration, bar, commerce à louer, activité commerciale, surface 190 m<sup>2</sup>, parcelle 240 m<sup>2</sup>, jardin privatif 100 m<sup>2</sup>, terrasse extérieure possible, façade 7 mètres linéaires, visibilité optimale, emplacement stratégique, accessibilité transports en commun, axes principaux, arrêts minutes, stationnement clientèle, activité de restauration, activité de bar, licence 3 possible, licence 4 possible, lieu convivial, opportunité commerciale, rafraîchir, local à rénover, surface bâtie, zone dynamique, local commercial avec jardin, activité clé en main, investissement commercial, opportunité rare, loyer mensuel 3 500 € HT, loyer annuel 42 000 € HT, dépôt de garantie 3 mois, frais d'agence 7 000 € HT, commerce attractif, projet commercial, local polyvalent, zone commerçante, proximité commerces, attractivité économique, secteur prisé, visibilité commerciale, clientèle locale, espace modulable, immobilier commercial Bordeaux, JL Partners, centre-ville Bordeaux, zone urbaine, proximité Pessac, Mérignac, Talence, Bègles, Villenave-d'Ornon, Gradignan, Cestas, Canéjan, La Brède, Saucats, emplacement premium, investissement restauration, restauration avec terrasse, bar avec terrasse, activité rentable, commerce en activité, local fonctionnel, secteur ouest Bordeaux, opportunité Bordeaux Caudéran.







