

FICHE COMMERCIALE



Location local commercial 144m2 Langon Zone Commerciale

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Langon

Superficie : 144 m²

Montant : 23 040,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 1920€

Référence : VTE25037

Votre conseiller

Antoine Lummeaux

06 07 67 94 46

alummeaux@jlp Partners.fr

Votre agence

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / contact@jlp Partners.fr / www.jlp Partners.fr

Descriptif

La société JL Partners vous présente une opportunité à ne pas rater :

Un **local commercial de 144 m²**, idéalement situé en **plein cœur d'une zone commerciale dynamique à Langon**.

Vous rêvez de l'emplacement parfait pour booster votre activité ? Vous l'avez trouvé !

Ce local commercial, entièrement de **plain-pied**, offre un cadre fonctionnel et modulable pour s'adapter à vos besoins. Son emplacement stratégique garantit **une visibilité optimale et un accès facilité** pour votre clientèle.

Caractéristiques du local :

- **Superficie** : 144 m² de plain-pied
- **Visibilité maximale** : vitrine de 5 mètres linéaires
- **Aménagement fonctionnel** :
 - Grand espace d'accueil
 - Deux bureaux fermés
 - Kitchenette
 - Espace de stockage en fond de local
 - Possibilité de cloisonner ou décroisonner selon vos besoins
- **Accessibilité et stationnement** :
 - Parking aisé devant le local et dans la zone commerciale
 - ERP et PMR

Avantages clés :

- Emplacement stratégique dans une zone commerciale à fort passage
- Linéaire de façade généreux pour une visibilité maximale
- Espace entièrement modulable
- Climatisation réversible pour un confort optimal toute l'année
- Sécurité incendie, douche et cumulus

Conditions de location :

- **Loyer annuel** : 23 040€ HT/HC
- **Loyer mensuel** : 1 920€ HT/HC
- **Charges mensuelles** :
 - Assurance PNO : 11,13€
 - Taxe foncière : 100,80€
 - Entretien extérieur : 30,11€
 - Éclairage sur zone : 1,64€
- **Dépôt de garantie** : 2 mois de loyer
- **Honoraires d'agence** : 20 % HT du loyer annuel HT/HC à la charge du preneur

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

Ne manquez pas cette occasion d'installer 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@jlparkers.fr / 06 07 67 94 46

Retrouvez tous nos biens sur jlparkers.fr

À très vite.

mots clés en rapport avec l'annonce : Langon, location local commercial, local à louer, zone commerciale, emplacement stratégique, visibilité optimale, plain-pied, superficie 144 m², vitrine 5 mètres linéaires, grand espace d'accueil, deux bureaux fermés, kitchenette, espace de stockage, local modulable, cloisonnable, décroisonnable, accessibilité PMR, parking aisé, ERP, climatisation réversible, confort optimal, sécurité incendie, douche, cumulus, activité commerciale, commerce fonctionnel, investissement locatif, entreprise, commerce de proximité, commerce attractif, local prêt à exploiter, zone dynamique, clientèle, fort passage, opportunité commerciale, loyer annuel 23 040 € HT/HC, loyer mensuel 1 920 € HT/HC, charges mensuelles, assurance PNO 11,13 €, taxe foncière 100,80 €, entretien extérieur 30,11 €, éclairage zone

1,64 €, dépôt de garantie 2 mois, honoraires agence 20 % HT, immobilier commercial, attractivité économique, secteur économique, investissement commercial, JL Partners, local clé en main, commerce modulable, commerce flexible, optimisation espace commercial, opportunité Langon, reprise d'activité, bureaux inclus, commerce prêt à l'emploi, attractivité clientèle, Gironde, Nouvelle-Aquitaine, communes autour Langon : Podensac, Cadillac, Preignac, Saint-Macaire, Cérons, Beautiran, Toulence, Saint-Pierre-de-Mons, Landiras, Verdelaïs, Grignols, Brannens, local commercial fonctionnel, commerce sécurisé, emplacement premium.



