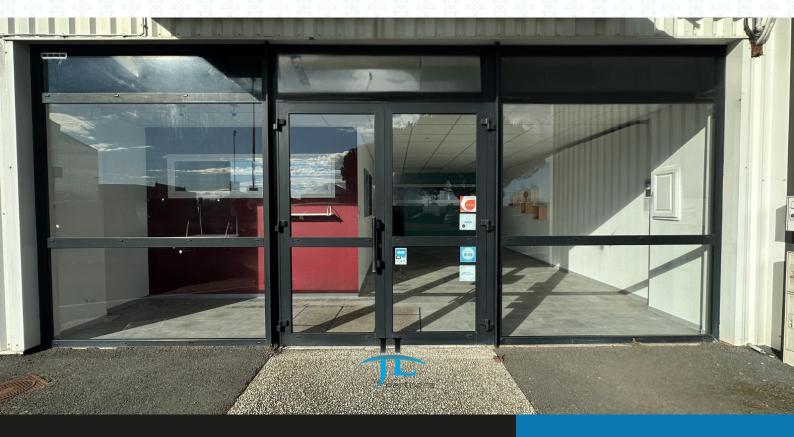


# FICHE COMMERCIALE



# **Location local commercial 144m2 Langon Zone Commerciale**

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Langon Superficie : 144 m<sup>2</sup>

Montant : 23 040,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 1920€

Référence : VTE25037

## **Votre conseiller**

Antoine Lummeaux 06 07 67 94 46 alummeaux@jlpartners.fr

## **Votre agence**

95 Avenue de St Médard 33320 Eysines

05 56 47 91 77 / contact@jlpartners.fr / www.jlpartners.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 décloisonner 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 : <a href="https://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>

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@jlpartners.fr / 06 07 67 94 46

Retrouvez tous nos biens sur jlpartners.fr

À très vite.





