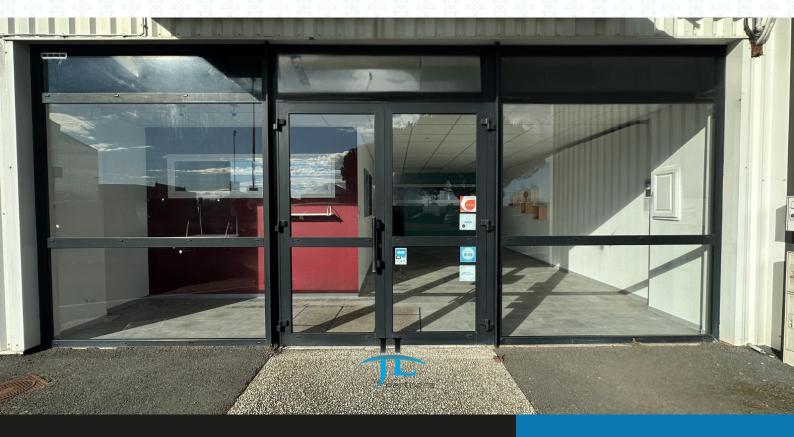


# FICHE COMMERCIALE



# **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.

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, décloisonnable, 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, Toulenne, Saint-Pierre-de-Mons, Landiras, Verdelais, Grignols, Brannens, local commercial fonctionnel, commerce sécurisé, emplacement premium.





