



## FICHE COMMERCIALE



### Fonds de commerce Boulangerie proche Langon axe passant

Activité : Boulangerie – Pâtisserie – Viennoiserie

Localisation : Saint-Maixant

Superficie : 230 m<sup>2</sup>

Montant : 400 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2400€

Référence : VTE25046

### 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](mailto:contact@jlpartners.fr) / [www.jlpartners.fr](http://www.jlpartners.fr)

## Descriptif

À VENDRE – Fonds de commerce : Boulangerie – Pâtisserie – Snack

**Emplacement stratégique – Axe très passant – Proximité immédiate de Langon (33)**

La société JL Partners vous propose une opportunité rare : un fonds de commerce complet et parfaitement équipé, bénéficiant d'un emplacement premium avec un passage de plus de **8 000 véhicules par jour**.

### Points forts :

- Emplacement à **forte visibilité**
- Stationnement facile avec un **très grand parking**
- Local spacieux et fonctionnel de **230 m<sup>2</sup>**
- **Clientèle fidèle** et de passage
- **Chiffre d'affaires en croissance**

### Composition des lieux :

- Boutique spacieuse avec **grande vitrine**
- Bureau, sanitaires, vestiaires avec douche
- Trois laboratoires distincts : boulangerie, pâtisserie, traiteur / pizza

### Équipements :

- Matériel récent et en excellent état
- Pétrin, refroidisseur et four ventilé **neufs**
- Chambre froide négative (installée en septembre 2024)
- Chambre de pousse (capacité 1 200), pétriformeuse, lave-vaisselle, réserve sèche, panel surgelé
- Climatisation réversible x2
- Accès et sanitaires **aux normes PMR**

### Exploitation :

- Bail commercial 3/6/9
- Loyer : 2 400 € / mois (TVA non récupérable, hors charges)
- **Chiffre d'affaires moyen** (sur 2 à 3 ans) : 500 000 €
- **Chiffre d'affaires actuel** : environ 565 000 €
- Connexion fibre, alarme Sécuritas, contrôle incendie annuel, dératization sous contrat

### Personnel à reprendre :

- 1 salarié à 25h/semaine
- 1 salarié à 35h/semaine

### Conditions de cession :

- **Nouveau prix : 425 000 € FAI**
- Honoraires inclus : forfait fixe de 25 000 € TTC à la charge de l'acquéreur

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Intéressé(e) ?

Pour toute demande d'information ou organiser une visite, contactez :

**Antoine Lummeaux : [alummeaux@jlparkers.fr](mailto:alummeaux@jlparkers.fr) / 06 07 67 94 46**

À très vite !





