



partners

## FICHE COMMERCIALE



### **Droit au bail local commercial 100m2 Ayguemorte / La Brède Zone Commerciale**

**Activité : Tous commerces sauf nuisances**

**Localisation : Ayguemorte-les-Graves**

**Superficie : 100 m<sup>2</sup>**

**Montant : 70 000,00€ (Prix Hors FAI)**

**Loyer : 1500€**

**Référence : VTE25077**

### **Votre conseiller**

**Antoine Lummeaux**

**06 07 67 94 46**

**alummeaux@jlppartners.fr**

### **Votre agence**

**95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines**

**05 56 47 91 77 / contact@jlppartners.fr / www.jlppartners.fr**

## Descriptif

La société JL Partners vous présente une nouvelle opportunité : un droit au bail pour un local commercial idéalement situé aux portes de La Brède, sur la commune d'Ayguemorte.

Ce local d'environ 100 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement stratégique à seulement 200 mètres de la sortie d'autoroute, au cœur d'une zone commerciale dynamique en plein développement, accueillant progressivement des enseignes nationales.

Grâce à son excellente visibilité et à sa facilité d'accès, ce bien est parfaitement adapté à une activité de restauration ou de commerce.

Le local dispose d'une vitrine de 4 mètres linéaires et d'une terrasse d'environ 10 m<sup>2</sup>, idéale pour accueillir une clientèle sur place.

Il est équipé d'une cuisine professionnelle avec une petite extraction en place, et offre la possibilité de créer une extraction complète pour une activité de restauration traditionnelle.

Tous commerces autorisés, à l'exception des activités avec nuisances. Restauration possible.

Ce bien conviendra parfaitement pour une activité de restauration, restauration rapide, restauration froide, commerces de bouche et activités de service.

Le local, en excellent état, a été construit il y a 4 ans et bénéficie de prestations de qualité.

### Équipements :

- Rideau métallique électrique,
- Grille de sécurité à l'arrière,
- Parking devant le local.
- Climatisation réversible
- Cuisine équipée
- Accès PMR
- Accès poids lourd
- Petite extraction
- Douche

### Conditions financières :

- Loyer mensuel : 1 500 € HT/HC
- Charges mensuelles : 75 € (incluant une provision pour taxe foncière et charges communes)
- Prix du droit au bail : 77 200 € FAI, dont 7 200 € de frais d'agence à la charge de l'acquéreur (forfait fixe)

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)

**Plus d'informations et visites sur demande, veuillez contacter :**

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

À très vite !

