

## FICHE COMMERCIALE



### Vente Bâtiment Commercial de 600m<sup>2</sup> à Eysines, idéal pour investissement

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Eysines

Superficie : 600 m<sup>2</sup>

Montant : 936 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : VTE25082

### Votre conseiller

Alexis Nardot

0645596860

[anardot@jlpartners.fr](mailto:anardot@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

### Local mixte de 600m2 - 3 lots loués, situé à Eysines Zone du Pinsan.

Situé dans une zone d'activités dynamique en périphérie de Bordeaux, ce bâtiment de 600m2 sur deux niveaux (2 locaux en RDC et 2 à l'étage) offre une configuration optimale pour une gestion locative mixte.

#### Etat et équipements :

- Ossature acier, toiture isolée récemment entièrement refaite
- Installations techniques récentes : climatisation, sous-compteurs électriques indépendants pour chaque locataire
- Parking partagé, facilités logistiques et d'accès.

#### Occupation et Rentabilité :

- 3 locaux actuellement loués, générant 44 086 € HT par an.
- 4ème lot libre, potentiel de revenus additionnels de 8 400 € HT, soit 52 486 € HT/an à terme.

#### Atouts du secteur :

- Zone économique mixte en mutation, à proximité immédiate de la rocade et d'axes structurants (Tram D, lignes de bus TBM)
- Accès rapide à Bordeaux centre, environ 7km - 10min en voiture.
- Quartier bénéficiant d'une forte visibilité, en bordure de zone d'activités et de zones pavillonnaires ; cadre agréable entre bois et commerce.

#### Pourquoi investir ?

- Sécurité locative : 3/4 du bâtiment déjà en location avec revenus immédiats
- Potentiel de croissance : dernier lot disponible prêt à augmenter la rentabilité
- Flexibilité d'usage : 4 plateaux indépendants, partage de charges simplifié
- Attractivité du site : secteur en pleine mutation, bon accès et visibilité garantissant la revente future ou la redéfinition d'usage.

Pour recevoir le dossier complet (plans, bails, photos et diagnostics) ou organiser une visite, contactez-nous avec un court descriptif de votre projet.

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)

Vous cherchez à installer ou agrandir votre entreprise, contactez-nous !  
Alexis Nardot : [anaradot@jlparkers.fr](mailto:anaradot@jlparkers.fr) / 06 45 59 68 60

mots clés en rapport avec l'annonce : local mixte à vendre, Eysines, zone du Pinsan, zone d'activités dynamique, périphérie Bordeaux, surface 600 m², deux niveaux, 2 locaux RDC, 2 locaux étage, configuration gestion locative mixte, ossature acier, toiture isolée refaite, installations techniques récentes, climatisation, sous-compteurs électriques indépendants, parking partagé, facilités logistiques, 3 lots loués, revenus locatifs 44 086 € HT/an, 4ème lot libre, potentiel revenus 8 400 € HT, revenus totaux 52 486 € HT/an, zone économique mixte en mutation, proximité rocade, axes structurants Tram D, lignes bus TBM, accès rapide Bordeaux centre 7 km, visibilité forte, bordure zone d'activités, zones pavillonnaires, cadre agréable bois et commerce, sécurité locative, potentiel croissance, flexibilité d'usage, 4 plateaux indépendants, partage charges simplifié, attractivité site, investissement immobilier professionnel, opportunité locative, immobilier mixte, JL Partners, communes autour Eysines : Bordeaux, Le Haillan, Le Bouscat, Blanquefort, Bruges, Mérignac, Saint-Aubin-de-Médoc, Le Taillan-Médoc, Villenave-d'Ornon, Talence, Pessac, Cestas, Canéjan, investissement sécurisé, revenu locatif immédiat, immobilier d'entreprise, secteur dynamique, local modulable, opportunité Eysines, revente future possible, gestion simplifiée, activité professionnelle.

