

## FICHE COMMERCIALE



### A louer cellule commerciale Marmande – Zone Leclerc excellente visibilité

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Marmande

Superficie : 2242 m<sup>2</sup>

Montant : 300 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : VTE25108

### Votre conseiller

David Vrel  
0664269629  
[dvrel@jlpartners.fr](mailto:dvrel@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 LOUER – CELLULE COMMERCIALE NEUVE – 2 242 m<sup>2</sup> – MARMANDE (47) – ZONE LECLERC / DÉCATHLON

JL Partners vous propose à la location une **cellule commerciale neuve de 2 242 m<sup>2</sup>**, livrée **brut de béton, avec fluides en attente**, située dans une zone à fort potentiel commercial, en proximité immédiate du **centre commercial Leclerc** et du tout nouveau **Décathlon**.

**Tous types d'activités sont envisageables, hors restauration.**

#### Caractéristiques du bien :

- **Surface** : 2 242 m<sup>2</sup>
- **État** : livré brut de béton – fluides en attente
- **Accès et visibilité** : excellent emplacement au cœur d'une zone commerciale dynamique
- **Activités autorisées** : tous commerces hors restauration

#### Environnement :

- Proximité directe de **Leclerc, Décathlon** et de nombreuses enseignes nationales
- Secteur bénéficiant d'une **forte fréquentation** et d'une **accessibilité optimale** via la D933 et l'A62
- Zone en développement, à **fort potentiel commercial**

#### Conditions financières :

- **Loyer annuel** : 300 000 € HT/HC
- Soit un loyer au m<sup>2</sup>/an HT/HC :  
133,82 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Honoraires d'agence** : 20 % HT du loyer annuel HT  
60 000 € HT à la charge du preneur

#### Contact commercial :

**David VREL**  
06 64 26 96 29  
[dvrel@jlpartners.fr](mailto:dvrel@jlpartners.fr)

Mots clés en rapport avec cette annonce : cellule commerciale, location, local commercial, Marmande, zone Leclerc, Décathlon, surface 2 242 m<sup>2</sup>, brut de béton, fluides en attente, excellente visibilité, fort potentiel commercial, activités commerciales, activités artisanales, activités de services, tous commerces sauf restauration, emplacement stratégique, zone dynamique, flux de clients, accessibilité optimale, D933, proximité autoroute A62, grandes enseignes nationales, secteur en développement, dynamisme commercial, potentiel locatif, visibilité maximale, attractivité, investissement commercial, opportunité rare, espace modulable, implantation immédiate, rentabilité, clientèle locale, trafic élevé, communes alentours : Sainte-Bazeille, Virazeil, Meilhan-sur-Garonne, Casteljaloux, Fourques-sur-Garonne, Fauguerolles, Damazan, Grateloup-Saint-Gayrand, cadre commercial moderne, investissement rentable, emplacement premium, opportunité stratégique.

