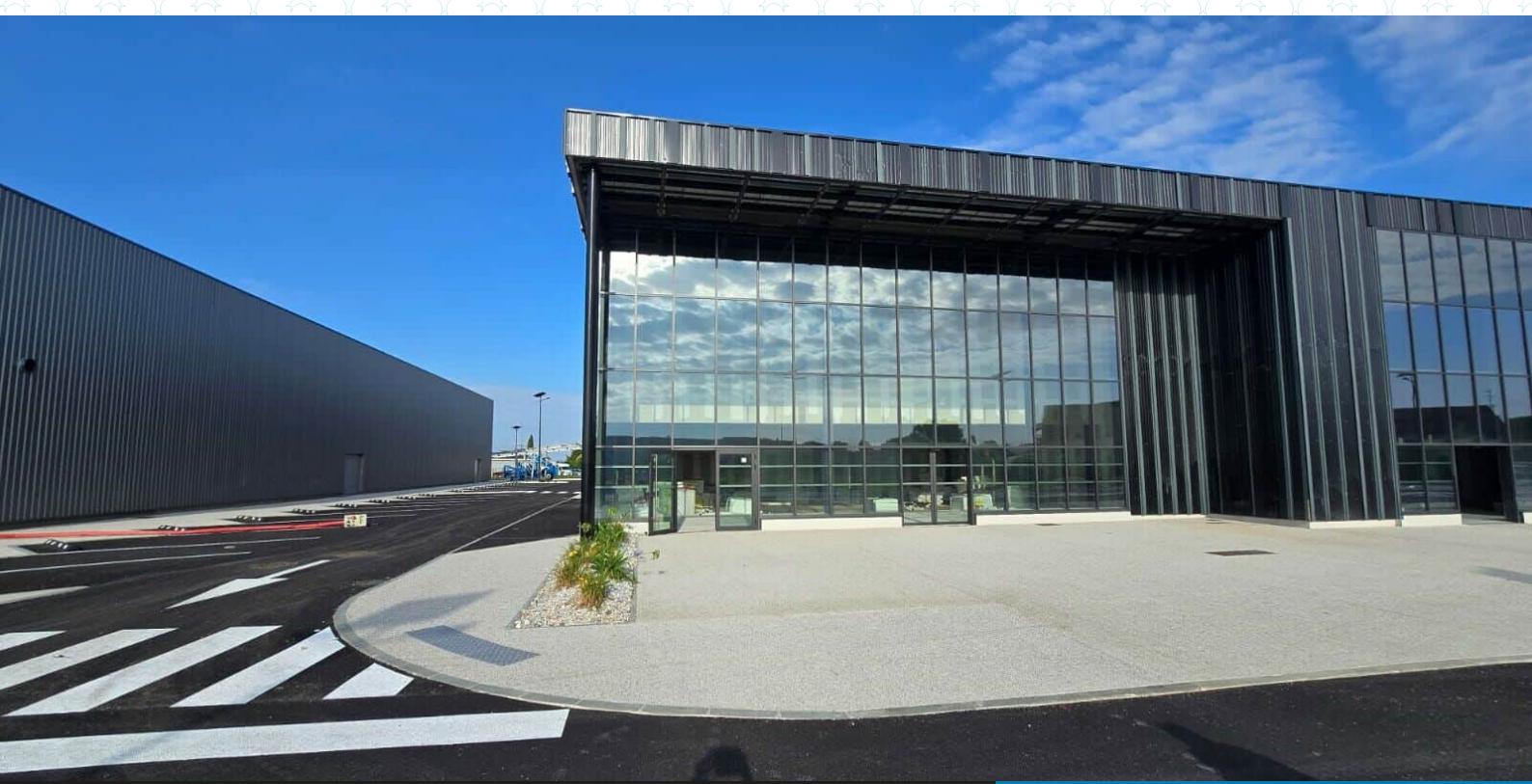


## FICHE COMMERCIALE



### Investissement Locatif – Local commercial loué à enseigne nationale

Activité : Mur commerciaux

Localisation : Marmande

Superficie : 300 m<sup>2</sup>

Montant : 850 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : VTE25117

### Votre conseiller

David Vrel  
0664269629  
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 VENDRE – INVESTISSEMENT LOCATIF – CELLULE COMMERCIALE 300 m<sup>2</sup> – ENSEIGNE NATIONALE – MARMANDE (47)

JL Partners vous propose un **produit d'investissement sécurisé**, situé dans la dynamique **zone commerciale de Marmande**, au cœur du pôle économique principal du Lot-et-Garonne.

#### Caractéristiques du bien :

- **Surface** : 300 m<sup>2</sup> environ
- **Locataire** : enseigne nationale de premier plan en **cours de validation**
- **Loyer** : 6 000 € HT/HC par mois (72 000 €/an)

#### Atouts de la zone commerciale :

La zone Leclerc de Marmande est un secteur stratégique et très fréquenté, regroupant de nombreuses enseignes nationales, offrant :

- un **fort flux de clientèle**,
- une **excellente accessibilité** via la D933 et l'A62,
- un **environnement économique pérenne**, idéal pour l'investissement.

#### Conditions financières :

- **Prix net vendeur** : 850 000 € HT
- **Honoraires d'agence** : 6,5 % TTC à la charge de l'acquéreur
- **Prix FAI** : 905 250 € TTC
- **Frais de notaire estimés** : 18 105 €
- **Prix acte en main** : 923 355 €
- **Rendement locatif brut acte en main** : 7,80 %

#### Contact commercial :

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

Mots clés en rapport avec cette annonce : investissement locatif, Marmande, zone commerciale Leclerc, proximité E.Leclerc, bureau loué, local artisanal loué, loyer annuel 31 200 € HT/HC, rendement locatif 7,37 %, emplacement stratégique, axe à fort passage, attractivité commerciale, PME, artisans, enseignes nationales, alimentaire, équipement, restauration, accessibilité D933, accessibilité A62, environnement dynamique, potentiel investissement, **produit sécurisé**, revenu locatif garanti, Lot-et-Garonne, communes voisines : Virazeil, Sainte-Bazeille, Barbaste, Casteljaloux, 0556 47 91 77 Fauguerolles, Beaupuy, Saint-Pardoux-Isaac, Marmande centre, Tonneins, Miramont-de-Guyenne, emplacement premium, visibilité optimale, flux clients, opportunité rare, acquisition rentable, cadre commercial.

