



FICHE COMMERCIALE

Location Local Commercial Axe Passant

Activité : Tous commerces

Localisation : Pessac

Superficie : 160 m²

Montant : 26 400,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2200€

Référence : VTE25125

Votre agence

**95 Avenue de St Médard
33320 Eysines**

05 56 47 91 77 / contact@jlparkers.fr / www.jlparkers.fr

Descriptif

A louer, un local commercial de 160 m² situé à Pessac, au cœur d'un quartier bénéficiant d'une excellente visibilité et d'une forte fréquentation. Sa localisation stratégique sur l'avenue du Général Leclerc, artère commerçante et animée, assure une accessibilité optimale pour vos clients comme pour vos collaborateurs.

Le bien se prête à **tous types de commerces** grâce à sa configuration fonctionnelle et sa surface adaptée.

Environnement et quartier

Le local bénéficie d'un emplacement privilégié à **Pessac**, dans un secteur très dynamique marqué par :

- Une **forte densité résidentielle**, générant un flux constant de clientèle de proximité,
- La présence de **nombreux commerces, services et restaurants** sur l'avenue,
- Une excellente desserte par les **transports en commun** (bus et tram à proximité immédiate),
- Un accès rapide à la **rocade bordelaise** et à l'**autoroute A63**, reliant Bordeaux au Bassin d'Arcachon et au Pays Basque,
- La proximité de pôles d'activités majeurs, de zones tertiaires et universitaires qui assurent un bassin de consommateurs et de salariés important.

Cet environnement en fait un secteur attractif pour développer toute activité commerciale ou de services.

Conditions financières

- **Loyer annuel HT** : 26 400 €
- **Loyer mensuel HT** : 2 200 €
- **Paieement du loyer** : Trimestriel d'avance
- **Taxe foncière** : 2 287 € / an (payable par trimestre)
- **Honoraires JL Partners** : 30 % TTC du loyer annuel HT, à la charge du preneur

Contact commercial

Julien LIOT
05 56 47 91 77
jliot@jlparkers.fr

Opportunité rare dans un **secteur commerçant recherché de Pessac**. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite.

Mots clés en rapport avec cette annonce : local commercial 160 m², Pessac, avenue du Général Leclerc, quartier commerçant, artère animée, visibilité optimale, forte fréquentation, accessibilité clients et collaborateurs, tous commerces, surface fonctionnelle, environnement dynamique, flux clientèle, commerces à proximité, restaurants, services, transports en commun, bus, tram, accès rocade, autoroute A63, liaison Bordeaux Bassin d'Arcachon Pays Basque, zones tertiaires, pôles d'activités majeurs, zones universitaires, bassin consommateurs et salariés, secteur attractif, opportunité commerciale, services, loyer annuel 26 400 €, loyer mensuel 2 200 €, taxe foncière 2 287 €, honoraires 30 % TTC, immeuble en bon état, potentiel locatif, emplacement stratégique, communes alentours : Bordeaux, Talence, Gradignan, Mérignac, Martignas-sur-Jalle, Cestas, Villenave-d'Ornon, Le Haillan, Eysines, Bruges, Bassens, Bègles, Cenon, Floirac.