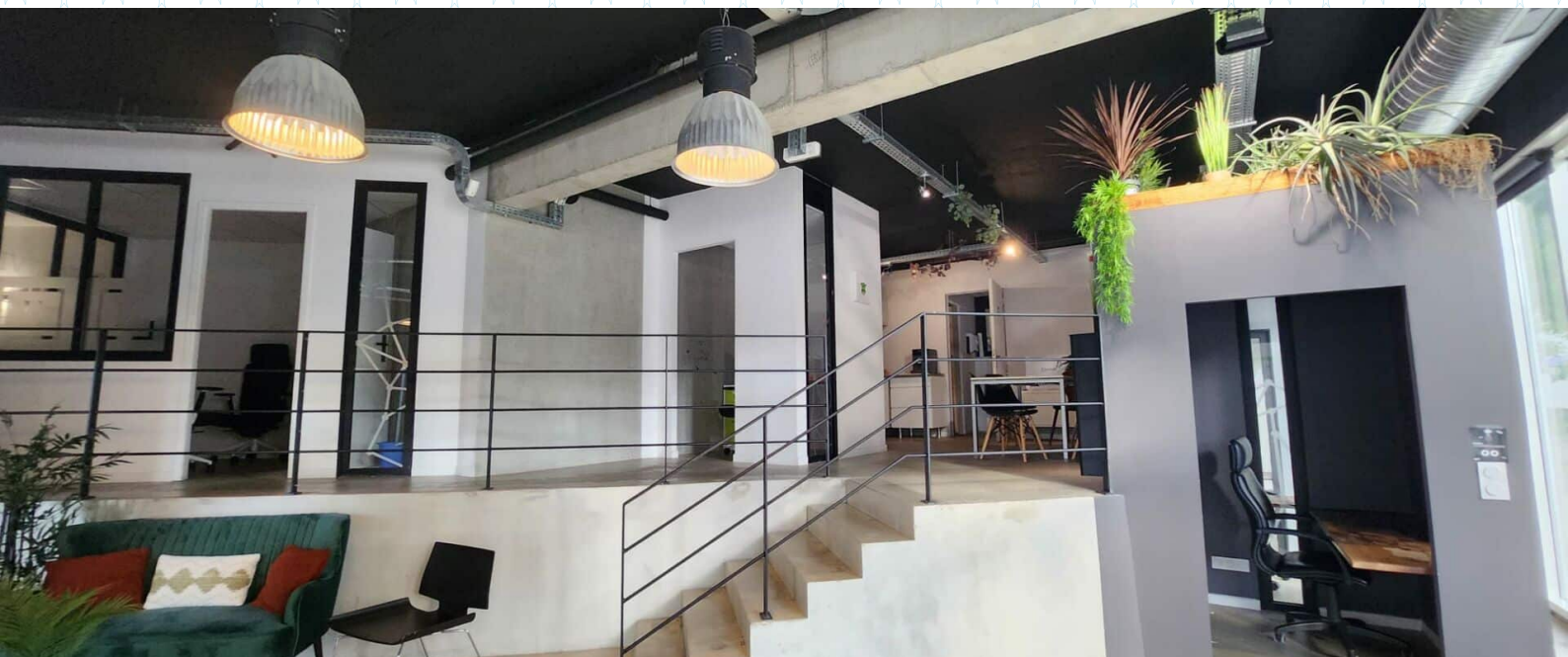


FICHE COMMERCIALE



Murs commerciaux occupés – Bègles / Boulevard JJ Bosc

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Bègles

Superficie : 130.00000000 m²

Montant : 340 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2245.00000000€

Référence : PLM-072025

Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

plemartelot@jlp Partners.fr

Votre agence

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / contact@jlp Partners.fr / www.jlp Partners.fr

Descriptif

Une opportunité d'investissement rare au cœur d'un secteur en plein essor !

Situé à Bègles, dans un **emplacement stratégique** à proximité immédiate du tram C, des boulevards Jean-Jacques Bosc, des écoles 3iS et Croix Rouge ainsi que de nombreux commerces, ce local bénéficie d'un **fort flux piéton et routier**, garantissant une visibilité maximale.

Surface de 130 m² répartis sur deux niveaux

Grande vitrine d'angle offrant une excellente exposition

Architecture à l'esprit industriel, donnant du cachet au bien

Local indépendant au sein d'une copropriété, sans contraintes avec les autres lots

Aménagements récents et de qualité comprenant notamment une climatisation réversible gainable, sur l'ensemble de la surface et des bureaux.

Peintures intégralement refaites en 2025

Le bien est vendu **occupé par une enseigne nationale**, avec un bail 3/6/9 tout juste signé le 10 juin 2024.

Loyer : 2 245 € HT/HC par mois, versé par un locataire solide, assurant une **rentabilité sécurisée et durable**.

Prix de vente : 357 000 € FAI

Charges et taxe foncière supportées par le locataire

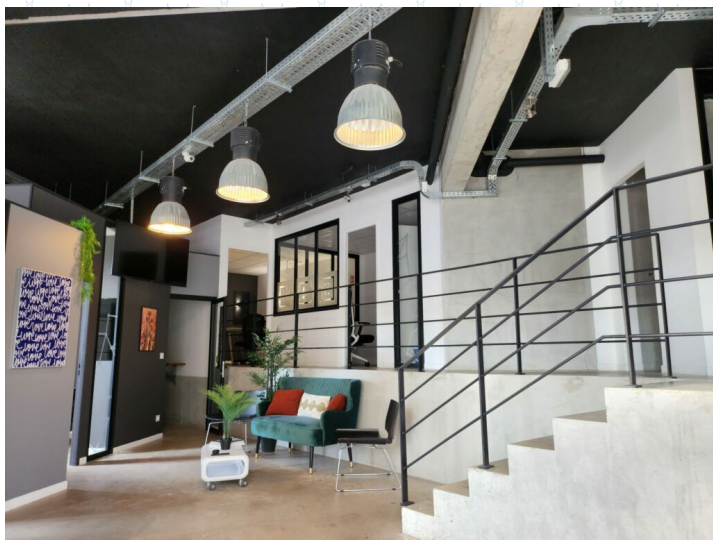
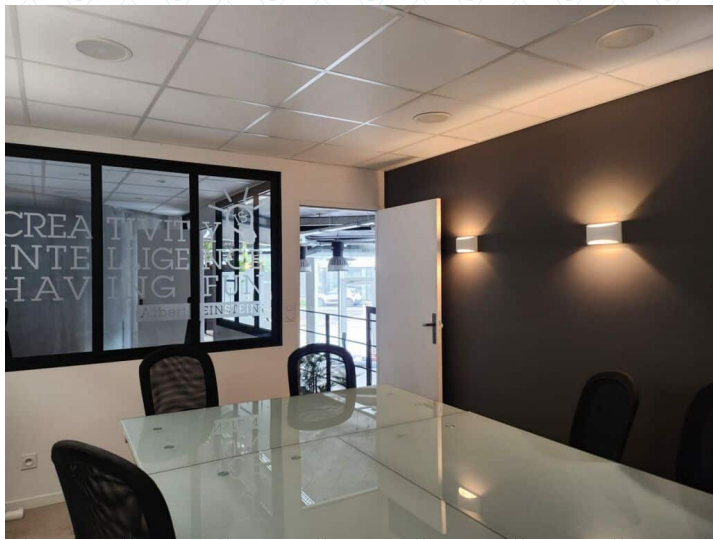
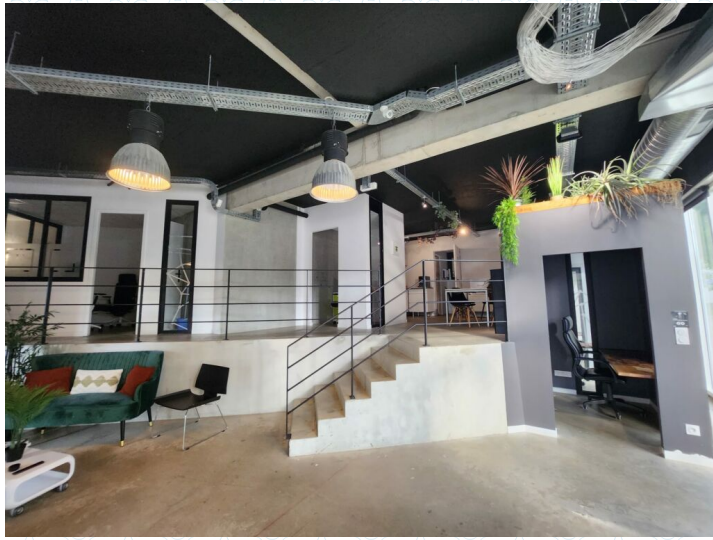
Taxe foncière : 1 300 €/an – Charges copro : 2 652 €/an

Les points forts :

- Emplacement premium avec **fort passage** grâce au tramway
- **Façade vitrée en angle** très attractive
- **Style industriel** recherché + peintures neuves (2025)
- Bail neuf avec un **locataire national** garantissant sécurité locative
- Rendement immédiat et pérenne
- Produit rare sur le secteur

Un investissement clé en main, idéal pour un investisseur recherchant un actif sécurisé, rentable et parfaitement placé.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour recevoir le dossier complet et organiser une visite.





06.72.40.53.29



plemartelot@jlppartners.fr

AGENT
IMMOBILIER
SPÉCIALISÉ
ENTREPRISE ET
PROFESSIONNEL