

## FICHE COMMERCIALE



### Murs commerciaux occupés – Bègles / Boulevard JJ Bosc

Activité : Tous commerces sauf nuisances

Localisation : Bègles

Superficie : 130.00000000 m<sup>2</sup>

Montant : 340 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2245.00000000€

Référence : PLM-072025

### Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

plemartelot@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

### 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 m<sup>2</sup>** 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.



