

## FICHE COMMERCIALE



### À VENDRE – BÂTIMENT INDUSTRIEL 435 m<sup>2</sup> – BÈGLES, SECTEUR ROUTE DE TOULOUSE

Activité : Entrepôt

Localisation : Bègles

Superficie : 465.00000000 m<sup>2</sup>

Montant : 700 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : PLM-252025

### Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

[plemartelot@jlp Partners.fr](mailto:plemartelot@jlp Partners.fr)

### Votre agence

95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / [contact@jlp Partners.fr](mailto:contact@jlp Partners.fr) / [www.jlp Partners.fr](http://www.jlp Partners.fr)

## Descriptif

### À VENDRE – BÂTIMENT INDUSTRIEL 435 m<sup>2</sup> – BÈGLES, SECTEUR ROUTE DE TOULOUSE

Situé à proximité immédiate de la **route de Toulouse**, ce bâtiment industriel en **pleine propriété** développe une surface totale de **465 m<sup>2</sup>**, implanté sur une parcelle de **1 000 m<sup>2</sup>**.

Il se compose de **trois blocs principaux** aux volumes fonctionnels, bénéficiant d'une **hauteur sous plafond généreuse**, permettant de multiples usages : stockage, ateliers, production, bureaux, salle de sport.

#### Caractéristiques clés :

- Surface totale : 465 m<sup>2</sup> sur une parcelle de plus 1 000 m<sup>2</sup>.
- Immeuble en pleine propriété.
- Trois blocs modulables, avec **2 compteurs séparés** (possibilité de division).
- Raccordement au **tout-à-l'égout**.
- Taxe foncière : **3 000 €/an**.
- Parking privatif
- Accessibilité optimale grâce à la proximité immédiate de Bordeaux et des grands axes.

#### Atouts pour investisseurs :

- Loyer de marché estimé entre **60 € et 70 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**
- Revenus locatifs potentiels : **26 000 à 30 500 €/an HT**.
- Rendement brut prévisionnel : **7 à 9 %**.

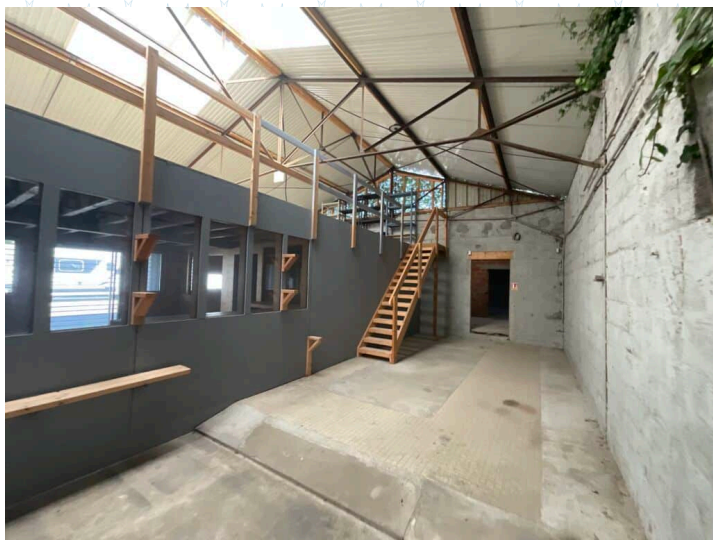
Un bien rare sur le secteur, idéal à la fois pour un **exploitant** recherchant un outil de travail fonctionnel ou pour un **investisseur patrimonial** souhaitant sécuriser un actif à fort potentiel de valorisation.

**Prix de vente : 745 500€ frais d'agence inclus**

## Mentions légales obligatoires

- **Honoraires d'agence** : 6,5% à la charge de l'acquéreur.
- **Référence de l'annonce** PLM-252025.
- **N° de carte professionnelle** : CPI 33012025000000029 délivrée le 13/03/2025 par la CCI
- **Risques naturels et technologiques** : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).









☎

06.72.40.53.29

✉

[plemartelot@jlp Partners.fr](mailto:plemartelot@jlp Partners.fr)

AGENT  
IMMOBILIER  
SPÉCIALISÉ  
ENTREPRISE ET  
PROFESSIONNEL







