

## FICHE COMMERCIALE



### Local d'activité loué – Investissement sécurisé – Gradignan (33170)

Activité : Mur commerciaux

Localisation : Gradignan

Superficie : 470.00000000 m<sup>2</sup>

Montant : 595 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 3916.00000000€

Référence : PLM-292025

### Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

[plemartelot@jlpartners.fr](mailto: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

### À vendre – Local d'activité loué – Investissement sécurisé – Gradignan / Pessac (33170)

Découvrez une opportunité rare sur le secteur prisé de Gradignan–Pessac : un **local d'activité récent et fonctionnel**, idéalement situé dans une zone dynamique, bénéficiant d'un **accès rapide aux grands axes** et à proximité immédiate de la rocade bordelaise.

Ce bien développe environ **470 m<sup>2</sup>**, répartis entre espace d'exploitation, stockage et bureaux.

Il est vendu **occupé par un locataire en place** avec un **bail commercial neuf**, garantissant une **rentabilité annuelle de 7,9 % HT/HC**.

- **Prix de vente** : 595 000 € HT
- **Loyer annuel HT/HC** : 47 000 €
- **Taxe foncière et charges** : à la charge du locataire
- **Bail neuf** : sécurité locative immédiate

Ce bien constitue un **placement patrimonial solide**, offrant à la fois **visibilité, pérennité et rendement** dans un environnement économique attractif du sud-ouest bordelais.

**Contactez-nous dès maintenant** pour plus d'informations ou organiser une visite.

A composite image featuring a portrait of a real estate agent, a background of a city street, and contact information.

06.72.40.53.29

plemartelot@jlpartners.fr

AGENT  
IMMOBILIER  
SPÉCIALISÉ  
ENTREPRISE ET  
PROFESSIONNEL