FICHE COMMERCIALE

Fonds de commerce de Boulangerie de 100m2 avec appartement à Cenon

Activité : Tous commerces
Superficie : 200 m²
Montant : 190 000,00€ (Prix Hors FAI)
Loyer : 2000€
Référence : VTE25232

Votre conseiller

Alexis Nardot
0645596860
anardot@jlpartners.fr

Votre agence

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines
05 56 47 91 77 / contact@jlpartners.fr / www.jlpartners.fr

Descriptif

CENON – FONDS DE COMMERCE DE BOULANGERIE AVEC LOGEMENT ET ROOFTOP

Implantée au cœur d'un secteur résidentiel vivant et en plein développement de **Cenon**, cette **boulangerie de quartier** bénéficie d'un environnement commerçant, d'une clientèle fidélisée et d'une excellente accessibilité.

Le fonds de commerce est exploité dans un **ensemble immobilier d'environ 200 m²**, réparti comme suit :

Partie commerciale – environ 100 m²

- Surface de vente fonctionnelle
- Arrière-cuisine entièrement **réaménagée il y a seulement 6 mois**
- Une **réserve**
- Accès garage facilitant les livraisons
- **Chambre froide positive**
- **Chambre froide négative**
- **Armoire négative**
- Four professionnel **neuf (valeur 50 000 €)** avec **leasing à reprendre**

Extérieurs

- **Terrasse rooftop de 51 m²**, véritable atout différenciant, rare sur le secteur, offrant un potentiel de développement (salon de thé, pause déjeuner, événements).

Partie habitation

- **Appartement T3 d'environ 100 m²** à l'étage, confortable et indépendant, idéal pour l'exploitant ou un salarié, apportant un réel confort de vie et une optimisation des charges.

Conditions locatives

- **Loyer mensuel global : 2 000 €**
  - Local commercial : **1 700 €**
  - Appartement : **200 €**

Conditions financières

- **Prix net vendeur du fonds de commerce : 190 000 €**
- **Honoraires d’agence à la charge de l’acquéreur : 8 % HT**, soit **15 200 € HT**
- **Prix de cession honoraires inclus : 208 240 € TTC**

Une affaire clé en main, parfaitement équipée, avec un **outil de travail récent**, un **logement sur place** et un **potentiel de développement significatif**, idéale pour un artisan souhaitant s’installer ou développer son activité dans l’Est bordelais.

JL partners REAL ESTATE

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines

www.jlpartners.fr
05 56 47 91 77
contact@jlpartners.fr