



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@jlparkers.fr

Votre agence

95 Avenue de St Médard
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / contact@jlparkers.fr / www.jlparkers.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.