



## FICHE COMMERCIALE

### Fonds de commerce de Boulangerie de 100m<sup>2</sup> avec appartement à Cenon

Activité : Tous commerces

Superficie : 200 m<sup>2</sup>

Montant : 190 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2000€

Référence : VTE25232

### Votre conseiller

Alexis Nardot  
0645596860  
[anardot@jlpartners.fr](mailto:anardot@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

### 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 m<sup>2</sup>**, réparti comme suit :

#### Partie commerciale – environ 100 m<sup>2</sup>

- 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>** 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.