

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , AOI-PRO
LE 19 / 05 / 2026



FONDS DE COMMERCE

40 m², BORDEAUX

104 500 € *

* 104 500 € honoraires inclus.
95 000 € hors honoraires.
Honoraires : 10 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.
Copropriété de lots



Négociatrice

M.

agence@aoi-pro.fr



Agence

AOI-PRO

Tel. 05 56 33 27 25

<https://www.aoi-pro.fr/>

agence@aoi-pro.fr



A VENDRE FONDS DE COMMERCE RESTAURATION SANS EXTRACTION TERRASSE BORDEAUX 40 M²

RÉFÉRENCE N° 1246

DESRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« A VENDRE FONDS DE COMMERCE RESTAURATION SANS EXTRACTION TERRASSE BORDEAUX 40 M²

A vendre chez AOI-PRO, magnifique fonds de commerce de restauration sans extraction (moins de 20 kw) clés en main d'environ 40 m².

Situé sur le secteur Victoire, ce fonds de commerce de restauration sans extraction dispose d'une excellente visibilité au sein d'un environnement commercial de qualité.

Ce bien se compose d'une salle de restauration pouvant accueillir près de 20 personnes, d'une cuisine ouverte avec extraction en façade arrière (moins de 20 KW de puissance de chauffe), d'un WC, d'un local poubelle extérieure, d'une cave de stockage saine d'environ 40 m² ainsi que d'une magnifique terrasse de 10 places assises.

Doté d'une clientèle fidélisée, cette affaire clés en main située sur un emplacement stratégique de Bordeaux dispose également d'un agencement fonctionnel idéal pour votre projet.

Bail commercial 3/6/9

Loyer annuel : 14 060 € HT/HC

Charges locatives annuelles : 425 €

Chiffre d'affaires 2023-2024 : 181 500 €

Prix de cession : 104 500 € Honoraires d'agence inclus

Jérôme FERNANDES (EI) Agent Commercial ? Numéro RSAC : 919 487 066 - Bordeaux.

>>



RÉFÉRENCE N° 1246

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES
RDC	Salle	16			
RDC	Autre	4.92			ARRIERE BAR
RDC	Cuisine	8.67			
EXT	Sanitaires				2.12
RDC	Local poubelles	2.86			
R-1	Cave	35			
EXT	Cour				6.84M ² COUR ARRIERE



RÉFÉRENCE N° 1246

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Fonds de commerce
- Type de transaction A vendre

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 104 500 €
- Prix au m2 2 375 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non
- Fonds de commerce 104 500 €
- Loyer mensuel HC 1 172 €
- Loyer HT HC / an 14 059 €
- Loyer HT HC / mois 1 172 €
- Provision sur charges 133 €
- Loyer charges comprises 1 305 €
- Dépôt de Garantie 2 100 €
- Taxe Foncière 1 176 €
- Taxe Foncière - payeur Preneur
- Régime fiscal non assujetti à la TVA

COPROPRIÉTÉ

- Bien en copropriété Non

BAIL

- Bail en cours Oui
- Date effet du bail 22/06/2022
- Bail tout commerce Non
- Durée du bail 9 année(s)
- Date échéance bail 21/06/2031
- Type Bail Bail commercial 3/6/9

SURFACES

- Surface 40 m2

AUTRES

- Fibre Optique Oui
- Alarme Oui
- Télésurveillance Oui
- Climatisation Oui

PROFESSIONNEL

- Activité Restaurant
- Licence Petite Restauration
- Opération Vente de fonds
- Activités exclues toutes grillades et friture
- Activités autorisées Petite restauration Salon de thé Bar à jus
- Vente des murs Non
- Reprise (avec ou sans) Non

COMPTE DE RÉSULTAT

- C.A. 181437
- CA (N-1) 135 356 €

MANDAT

- Disponibilité immédiate

DIAGNOSTICS

- Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP) Non
- Soumis à l'affichage du DPE Non



RÉFÉRENCE N° 1246
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN



RÉFÉRENCE N° 1246
ALBUM PHOTOS DU BIEN

