

DOSSIER PERSONNEL

# Fiche commerciale

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



## FONDS DE COMMERCE

234 m<sup>2</sup>, BEGLES

165 000 € \*



\* 165 000 € honoraires inclus.  
150 000 € 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 restaurant avec extraction et terrasse 234m<sup>2</sup> Bègles

RÉFÉRENCE N° 723

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« A vendre restaurant avec extraction et terrasse 234m<sup>2</sup> Bègles

*Idéalement situé, dans un quartier commerçant de Bègles, au rez de chaussée d'un immeuble ce local commercial de 234m<sup>2</sup> est à destination d'activités de restauration, bar et café et peut également accueillir une activité événementielle.*

*Avec une terrasse de 50 places et une salle d'une capacité de 80 places, vous pourrez accueillir jusqu'à 140 clients au maximum, dans un grand espace avec deux corners, un bar central et de grandes vitrines.*

*L'intérieur est bien agencé et en très bon état.*

*La cuisine professionnelle est équipée de matériel de qualité et fonctionnelle.*

*L'affaire étant une affaire du midi, l'activité pourra être développée sur le soir et les weekends car actuellement les samedi et dimanche sont les deux jours de fermeture hebdomadaire.*

*Avec Licence grande restauration*

*Licence 4 possible auprès de la mairie*

*Loyer HT/HC an : 46 123 euros (loyer négociable en lancement pendant votre montée en chiffre d'affaires)*

*Taxe foncière : 2042 euros*

»

---



## RÉFÉRENCE N° 723

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

#### LOCALISATION

- Accès/Environnement Proche tramways  
Proche boulevards  
gare  
commerces de  
proximité
- Distance Voie Express 1.5 Km
- Distance Aéroport 21 km
- Distance Autoroute 1.5 km
- Distance Train 1.8 km
- Accès Gare 9 min

#### ASPECTS FINANCIERS

- Prix 165 000 €
- Prix au m2 641 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non
- Fonds de commerce 198 000 €
- Loyer mensuel HC 4 000 €
- Loyer HT HC / an 46 123 €
- Loyer HT HC / mois 3 843.50 €
- Dépôt de Garantie 13 000 €
- Taxe Foncière 2 042 €
- Taxe Foncière - payeur Preneur
- Régime fiscal TVA en sus

#### COPROPRIÉTÉ

- Bien en copropriété Non
- Détail procédure oui en copro

#### BAIL

- Bail en cours Oui
- Date effet du bail 01/09/2015
- Bail tout commerce Non
- Durée du bail 9 année(s)
- Date échéance bail 01/09/2024
- Type Bail Bail commercial 3/6/9

#### SURFACES

- Surface 234 m2

#### EXTÉRIEUR

- Neuf - Ancien Récent
- Normes ERP Oui
- Etat général Bon Etat

#### INTÉRIEUR

- Etat intérieur Très bon
- Clair Oui

#### AUTRES

- Ascenseur Non
- Nombre de terrasses 1
- Accès PMR Oui
- Climatisation Oui



## RÉFÉRENCE N° 723

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

#### PROFESSIONNEL

- Activité Bar, Bar Brasserie, Café, Restaurant, Restauration rapide / Snack
- Licence Grande Restauration
- Activités exclues toutes autres
- Activités autorisées bar, pub, brasserie café, restaurant, vente sur place et a emporter et toutes activités de restauration des personnes
- Vente des murs Non
- Reprise (avec ou sans) Non
- Fermeture Hebdomadaire LUN PM MAR PM MER PM JEU PM VEN PM - SAM DIM FERME

#### DIAGNOSTICS

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



RÉFÉRENCE N° 723  
ALBUM PHOTOS DU BIEN

