

DOSSIER PERSONNEL

# Fiche commerciale

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



## LOCAL COMMERCIAL T1

198 m<sup>2</sup>, MÉRIGNAC

69 590 €/mois CC \*

\*dont charges récupérables : 290 € / mois

Régularisation des charges :  
Provisionnelles mensuelles avec  
régularisation annuelle.

Honoraires charge locataire : 20 790 € T.T.C.

Dépôt de garantie : 5 200 €

Surface habitable : 198 m<sup>2</sup>



**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 LOUER LOCAL COMMERCIAL TOUT COMMERCE 198 M<sup>2</sup> EMPLACEMENT N°1 MERIGNAC SOLEIL

RÉFÉRENCE N° 1199

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« A LOUER LOCAL COMMERCIAL TOUT COMMERCE 198 M<sup>2</sup> EMPLACEMENT N°1 MERIGNAC SOLEIL

Votre agence AOI-PRO vous propose à la location un local commercial d'environ 198 m<sup>2</sup> situé sur un axe extrêmement passant à proximité immédiate d'une zone commerciale de renom et près d'un arrêt de tramway.

Ce local aménagé d'angle, aux normes ERP, d'environ 198 m<sup>2</sup> dispose d'une belle visibilité permise par ses 16 mètres linéaires de vitrine. Idéal pour enseignes nationales ou indépendantes et pour toutes activités de commerce ou activités de service.

Toutes activités autorisées.

Bail neuf à signature 3.6.9

Loyer commercial : 69 300 euros /an HT

Honoraires d'agence : 20 790 € TTC

(Il dispose actuellement d'une extraction en place, d'un bac à graisse, d'un compteur triphasé ainsi que d'une possibilité de terrasse)

Opportunité à saisir sans tarder disponible immédiatement.

Jérôme Fernandes Agent commercial - Cabinet d'affaires AOI PRO »

| NIVEAU | PIÈCE   | M2  | EXPO. | SITUATION | COMMENTAIRES |
|--------|---------|-----|-------|-----------|--------------|
| RDC    | Plateau | 198 |       |           | état neuf    |



## RÉFÉRENCE N° 1199

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Local commercial
- Type de transaction A louer

#### LOCALISATION

- Nombre étages 1

#### ASPECTS FINANCIERS

- Prix 69 300 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non
- Loyer mensuel HC 5 775 €
- Loyer HT HC / an 69 300 €
- Loyer HT HC / m2 / an 350 €
- Loyer de base 69 300 €
- Loyer HT HC / mois 5 775 €
- Provision sur charges 290 €
- Loyer charges comprises 69 590 €
- Honoraires Locataire 20 790 €
- Dépôt de Garantie 5 200 €
- Taxe Foncière - payeur Preneur
- Régime fiscal TVA en sus
- Régularisation des charges Provisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle

#### COPROPRIÉTÉ

- Détail procédure BIEN EN COPROPRIÉTÉ

#### BAIL

- Bail en cours Non
- Bail tout commerce Non
- Durée du bail 9 année(s)
- Type Bail Bail commercial 3/6/9

#### SURFACES

- Surface 198 m2
- Surface divisible 0 m2

#### EXTÉRIEUR

- Année construction 2023
- Neuf - Ancien Neuf
- Normes ERP Non
- Etat général Excellent
- Construction Béton

#### INTÉRIEUR

- Nombre pièces 1
- Plateau Oui
- Nombre niveaux 1
- Faux plafond Non
- Hauteur sous plafond 3.44 m
- Clair Oui

#### AUTRES

- Type de Stationnement Extérieur
- Nombre places parking 1
- Télésurveillance Non
- Accès PMR Non
- Chambre Froide Non
- Climatisation Non
- Sous-sol Non

#### TERRAIN

- Nombre de lots 1
- EDF Oui
- Eau ville Oui
- Téléphone Oui



## RÉFÉRENCE N° 1199

### CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

#### PROFESSIONNEL

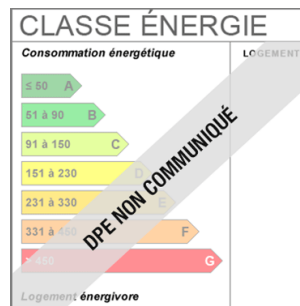
- Activité bureaux, Salon de coiffure, Equipement de la maison, Equipement de la personne, Esthétique, Fleurs, Immobilier, Librairie, Parfumerie, Presse, Prêt à porter, Professions/libérales, Publicité, Salon de coiffure/esthétique, Santé, SSII, Vins
- Opération Location / Gérance
- Activités autorisées toutes activités hors vente alimentaire à emporter, restaurant...
- Activités exclues vente alimentaire à emporter, restaurant
- Vente des murs Non

#### MANDAT

- Disponibilité immédiate

#### DIAGNOSTICS

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





RÉFÉRENCE N° 1199  
ALBUM PHOTOS DU BIEN

