

## Immeuble, Tabac, Presse, PMU, Loto, 168 m2 dans une commune dynamique,, Castelnau-de-Médoc (33480)

Annonce C1334234 postée le 25/novembre/2025

### Description de l'activité

---

Gironde (33) : Situé à Castelnau-de-Médoc (33480), à vendre un local commercial bénéficiant d'un emplacement stratégique dans une commune dynamique de la région Nouvelle-Aquitaine.

Proche des transports en commun, des commerces locaux et des écoles, cet endroit offre un cadre de vie agréable et fonctionnel pour les résidents et les travailleurs.

Le local de 168 m2 se compose de murs commerciaux de 54 m2 exploités comme bureau de tabac, presse, FDJ , PMU.

Deux appartements t2 de 60 m2 et 54 m2 respectivement, tous deux actuellement loués, complètent ce bien.

Idéal pour un investisseur cherchant une opportunité clé en main ; cet ensemble immobilier offre un potentiel locatif intéressant dans un secteur en développement.

- Prix de vente, les honoraires d'agence inclus : 370 000 € HT + 3 700 € TVA, soit 373 700 € TTC.
- Prix de vente hors les honoraires d'agence : 351 500 € HT + 0 € TVA, soit 351 500 € TTC.
- Les honoraires d'agence : 18 500 € HT + 3 700 € TVA, soit 22 200 € TTC (6.32 % TTC du prix de vente hors les honoraires d'agence).
- Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

Possibilité d'acheter le fonds de commerce :

- Tabac, presse, FDJ, PMU, se situant dans une petite ville - village, sur un axe majeur d'une commune en pleine expansion, à 30 minutes de Bordeaux et de l'océan. Il bénéficie d'un flux de véhicules journalier important, gonflé en période estivale de par sa situation.

Au cœur des autres commerces de proximité de la ville, cet établissement offre tous les équipements nécessaires à l'exploitation. Des places de parking gratuites se situent à proximité de l'affaire, afin de faciliter l'accès aux clients.

Commission tabac nette de 94.600 €.

Loyer annuel de 24.000 € HT HC.

- Prix de vente, les honoraires d'agence inclus : 317 000 € HT + 3 170 € TVA, soit 320 170 € TTC.
- Prix de vente hors les honoraires d'agence : 301 150 € HT + 0 € TVA, soit 301 150 € TTC.
- Les honoraires d'agence : 15 850 € HT + 3 170 € TVA, soit 19 020 € TTC (6.32 % TTC du prix de vente hors les honoraires d'agence).
- Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

**Surface commerciale : 54 m<sup>2</sup>**

**Surface totale : 168 m<sup>2</sup>**

**La société est affiliée à un réseau**

**Logement de fonction présent : oui**

## **Informations sur la cession**

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement (locataire en place)

Prix : **370 000 € FAI** (hors prix de l'immobilier)

## **Localisation**

---

Localisation : **Castelnau-de-Médoc (33480), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Castelnau-de-Médoc : **3 811 ( sos villages )**

## **Photos**

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**