Image not found
https://www.placedescommerces.com/bundles/frontend/retif/default/images

Immeuble mixte de 225 m2, Brassac (09000)

Annonce **C1336015** postée le **08/décembre/2025**

Description de l'activité

Brassac (09000) : A vendre ensemble immobilier de deux étages comprenant un fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie de 100 m2 au rez-de-chaussée et un spacieux logement de fonction T6 de 125 m2 aux étages, avec un grenier aménageable de 50 m2.

L'ensemble est loué et occupé par les exploitants de la boulangerie, avec un bail commercial 3/6/9 établi en 2017, garantissant une occupation continue et une rentabilité immédiate.

Situé à Brassac, ville dynamique, touristique et résidentielle nichée entre Castres et Lacaune, au pied du Parc naturel régional du Haut-Languedoc, le bien bénéficie d'une clientèle locale fidèle et de visiteurs de passage, malgré la présence de deux autres boulangeries.

Le fonds de commerce réalise un chiffre d'affaires régulier, preuve de sa bonne implantation et de sa notoriété.

L'ensemble immobilier est loué 1 500 € TTC/ mois (840 € pour la partie professionnelle et 660 € pour le logement), soit un loyer annuel de près de 18 000 €, assurant un rendement locatif attractif et sécurisé.

Le logement est lumineux et bien entretenu, le matériel complet est en bon état, et aucun frais n'est à prévoir.

Surface habitable : 125 m2, répartie sur trois niveaux, avec grenier aménageable.

Surface commerciale : 100 m2 (boutique, locaux de fabrication, stockage et réserve).

Taxe foncière 2023 : 1 053 €.

DPE : E (293 kWh/ m²/ an), GES : E (9 kg CO?/m²/an), estimation des coûts énergétiques annuels : 2 373 à 3 211 €.

Bon potentiel, possibilité de revalorisation, travaux d'isolation à prévoir selon audit énergétique.

Prix de l'ensemble immobilier (fonds de commerce + murs + logement) : 127 500 € (honoraires à la charge du vendeur), la vente de l'immeuble étant liée à celle du fonds de commerce.

Surface commerciale : 100 m²

Surface totale : 225 m²

La société est affiliée à un réseau
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	titres de la société
Prix :	**108 000 €**

Localisation

Localisation : **Brassac (09000), Ariège, Occitanie**

Nombre d'habitants* à Brassac : **704 (sos villages)**

Photos
































Image not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

Image not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/photos_annonces/1336015/102.jpg