

## Immeuble de rapport en location saisonnière thermale proche du centre ville et des thermes,, Jonzac (17500)

Annonce **C1344273** mise à jour le **23 février 2026**

### Description de l'activité

---

Charente Maritime - Jonzac (17500) : Investissement locatif dans une ville thermale réputée, avec un bien pensé et construit pour la location saisonnière aux curistes, vacanciers et professionnels en déplacement - à vendre un immeuble de construction récente (janvier 2020) situé au centre-ville et constitué de 4 appartements t2 de 35 m2.

Excellent rendement déjà existant et pas de travaux, ni ameublement à prévoir sur du court terme.

Le terrain contient aussi un parking extérieur attenant à l'immeuble avec 4 emplacements auto.

Les deux logements de plain-pied jouissent d'une terrasse et d'un jardinet (olivier et haie d'arbustes occultants).

Les deux logements au premier étage ont un petit balcon.

Ces 4 appartements sont traversants et orientés Nord-Est / Sud-Ouest.

Vendus meublés et équipés avec tout le nécessaire pour la location meublée courte durée :  
- Pièces principales (exposées Nord-Est) : Cuisines équipées avec four multi-cuisson, plaques vitrocéramiques trois feux, hotte, réfrigérateur, lave-vaisselle intégré, évier, placards hauts.

TV et canapé méridienne convertible dans l'espace salon.

Baie vitrée avec volet roulant électrique.

- Chambres (exposées sud-ouest) : Placard dressing intégré et lits doubles 180 cm x 200 cm (séparables en deux lits jumeaux 90cm x 200 cm), tête de lit murale.

Fenêtre avec volets à battants.

- Salles d'eau : Douche à l'italienne, meuble vasque avec miroir et WC.

Chauffe-eau thermodynamique, lave-linge dans chaque appartement.

Fenêtre occultante à ouverture oscillo-battante.

Chauffages réversibles climatiseurs par pompes à chaleur air/air dans les pièces principales (1 par appartement avec 4 groupes extérieurs au sol en limite de propriété), convecteurs électriques dans les chambres, sèche-serviettes dans les salles d'eau.

Chauffe-eaux thermodynamiques 100 l (4 en tout, 1 par appartement).

Adoucisseur d'eau commun aux 4 appartements installé dans un local à côté du parking (superficie 1 m2).

VMC dans chaque cuisine et chaque salle d'eau.

Menuiseries ALU et PVC.

L'emplacement stratégique de cette petite résidence permet à ses locataires d'accéder à tous les commerces, restaurants, marchés du centre de Jonzac à pied en 5 minutes, tout en étant au calme d'un quartier résidentiel.

La distance est de 1500 mètres jusqu'au centre thermal, ce qui est largement faisable à pied également par de nombreux curistes.

Ils apprécient la proximité des activités du centre-ville en dehors de leurs soins en cure.

Jonzac, sous-préfecture de Charente-Maritime (17) de plus de 5000 habitants, est très dynamique avec la chaîne thermale du soleil mais aussi le parc aqualudique des Antilles de Jonzac, son centre des congrès à la programmation variée, un casino, cinéma, centre hospitalier, gare SNCF, etc.

À 1h au Nord de Bordeaux, et dans le cru de petite champagne du cognac.

Investissement avec un bien polyvalent attractif sur plusieurs marchés locatifs.

- CA 2025 : 40 k€.
- TF : 1 815 €.
- DPE en cours (classé a en 2020).

40 kwh/m2/an sur facture 2025.

Un dossier de présentation du bien pourra être envoyé après un premier contact.

**Surface commerciale** : 140 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 233 m<sup>2</sup>

Affaire saisonnière en été.

**Points fort :**

- Progression des revenus depuis l'ouverture en 2020 et potentiel d'augmentation important (choix actuel des propriétaires de n'accepter que des séjours supérieurs à 1 semaine, et de fermer 2 mois mi-décembre à mi-février).
- Notoriété et visibilité importantes avec les partenariats en place.
- Avis en ligne de 5/5.
- Investissement LMNP au réel idéal, en nom propre ou structure professionnelle type SARL de famille.
- Immeuble récent peu consommateur d'énergie.
- Pas de charges de copropriété.
- Pas de travaux.
- Site internet professionnel pour la réservation et le paiement en ligne.
- Facilités de gestion : 4 logements aux prestations identiques, 1 emplacement, et durée typique séjour curiste de 3 semaines.
- Calendrier de réservation 2026 bien avancé (même rythme que 2025 au 01/01/2026).
- Bel emplacement : Centre-ville et thermes.

**Éléments chiffrés :**

CA en 2025	40 000 €
EBE en 2025	26 000 €

**Logement de fonction présent** : non

**Informations sur la cession**

---

Raison de la cession :	Changement d'activité
Type d'opération :	fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement
Prix :	<b>445 000 €</b> (prix de l'immobilier inclus)
L'affaire conviendrait pour :	une personne seule , un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) :	professionnel(s) , reconversion ou première installation , profession libérale

- Investisseur LMNP ou LMP préférable, souhaitant continuer l'activité de location saisonnière (principalement aux curistes venant aux thermes de Jonzac).

Type de repreneur recherché :

- L'immeuble et les logements sont optimisés pour ce type de location, et il y a des contrats signés jusqu'à la fin de la saison thermale 2026 (novembre). Cependant, il est envisageable pour un repreneur de louer plus tard en bail classique, en meublé ou en nu.

- Le CA serait différent mais les charges également.

## Localisation

---

Localisation : **Jonzac (17500), Charente Maritime, Poitou-Charentes**

Nombre d'habitants\* à Jonzac : **3 850 ( sos villages )**

## Photos

---



