

## Local commercial de 500 m<sup>2</sup>, dans une zone dynamique,, Bordeaux (33000)

Annonce **C1356055** postée le **07/mai/2026**

### Description de l'activité

---

Gironde - Bordeaux (33000) : Situé en pied d'un immeuble, au cœur d'une dynamique zone de Bordeaux Nord, un local commercial d'une surface d'un peu plus de 500 m<sup>2</sup> offre une très belle visibilité et un fort potentiel d'exploitation.

Emplacement stratégique :

- Le bien bénéficie d'un environnement en plein développement, avec un bassin de population résidentiel et professionnel dense, garantissant un flux constant de clientèle potentielle.

Environnement immédiat particulièrement porteur :

- En face du local : Installation d'une administration composée d'environ 1.000 salariés.
- A l'arrière : Programme récent de 220 logements.

A proximité immédiate :

- Une résidence étudiante de 50 logements.
- Environ 500 salariés de l'URSSAF Gironde.

Accessibilité & flux :

- Axe bénéficiant d'un flux routier soutenu estimé à ~ 15.000 véhicules/jour, assurant une visibilité commerciale optimale
- Desserte par le tramway à proximité immédiate, avec une fréquence élevée (~ un passage toutes les 6 minutes en heures de pointe), facilitant l'accès pour les salariés, étudiants et résidents.
- Positionnement sur un flux de sortie de rocade, captant un trafic de transit stratégique près d'une rocade.

**Surface commerciale** : 450 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 540 m<sup>2</sup>

**Points fort** :

- Emplacement en pied d'immeuble.
- Aucune concurrence directe.
- Visibilité commerciale forte (35m de linéaire).
- Quartier en forte expansion.
- Surface rare sur le secteur.
- Clientèle mixte : Résidentielle, étudiante et tertiaire
- Excellente accessibilité (voiture et transports en commun).

**Loyer mensuel** : 8 800 €

**Logement de fonction présent** : non

### Informations sur la cession

---

Raison de la cession :	Non indiqu?
Type d'opération :	murs à vendre si souhaités
Prix :	<b>1 540 000 €</b> FAI (hors prix de l'immobilier)
Prix de l'immobilier seul :	<b>1 540 000 €</b>

Description de l'immobilier :  
- Surface commerciale : ~ 450 m<sup>2</sup>.  
- Surface technique : ~ 90 m<sup>2</sup>.  
- Pour le public, au niveau du trottoir : Création de 10 places prévues.  
- Pour les employés : Zones de parkings aux étages du bâtiment.  
- Aménagement intérieur : La cellule est livrée brute de béton, avec les différentes arrivées prévues.  
- Terrasse: ~ 40 places.  
- État du bien : Neuf.  
- Normes : Accessible PMR.

Idéal pour:  
- Boulangerie.  
- Restaurant.  
- Salle de sport.  
- Supérette, etc.

Type de repreneur recherché :  
:

## Localisation

---

Localisation : **Bordeaux (33000), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Bordeaux : **241 287 ( grande ville )**

## Photos

---

