

## Ensemble immobilier - deux locaux commerciaux loués de 355 m2 dans une zone fréquentée,, Bergerac (24100)

Annonce **C1359023** postée le **04/juin/2026**

### Description de l'activité

---

Dordogne - Bergerac (24100) : A vendre un ensemble immobilier commercial composé de deux locaux commerciaux loués, idéalement situés au cœur du centre-ville, sur l'un des axes commerçants les plus recherchés de la ville.

Cette opportunité d'investissement permet d'acquérir un actif générant immédiatement des revenus locatifs grâce à deux locataires en place, tout en bénéficiant d'emplacements stratégiques au sein du centre-ville historique et commerçant.

L'ensemble développe une surface totale d'environ 355 m2 répartie comme suit :

Local commercial N°1 :

- Surface commerciale : 175 m2,
- Réserve : 19 m2,
- Surface totale : 195 m2.

Local commercial N°2 :

- Surface commerciale : 100 m2,
- Réserve : 60 m2,
- Surface totale : 160 m2.
- Soit une surface globale d'environ 355 m2 comprenant des espaces de vente et des réserves parfaitement adaptées à une exploitation commerciale.

Les locaux bénéficient de prestations recherchées :

- 15 mètres linéaires de vitrine.
- Climatisation.
- Fibre optique.
- Double vitrage.
- ERP.
- Accessibilité PMR.
- Réserves de stockage.
- Emplacements numéro 1.
- Forte visibilité commerciale.
- Centre-ville piéton et commerçant.

Données locatives :

- Deux locataires en place.
- Loyer mensuel global : 5 691 € HT HC.
- Loyer annuel global : 68 292 € HT HC.
- Taxe foncière : 3 638 €.
- Baux commerciaux en cours.

Cet ensemble immobilier constitue un investissement particulièrement attractif avec une rentabilité brute proche de 8,5 % sur le prix net vendeur.

Investissement sécurisé et diversifié la présence de deux locataires distincts permet de mutualiser le risque locatif tout en assurant une excellente stabilité des revenus.

Ce type d'actif commercial est particulièrement recherché par les investisseurs souhaitant développer un patrimoine immobilier performant bénéficiant de revenus immédiats.

Son emplacement au cœur du principal secteur commerçant de Bergerac, associé à des surfaces importantes et à une très belle visibilité, garantit une forte attractivité locative sur le long terme.

Idéal pour :

- Investisseurs privés.
  - SCI patrimoniales.
  - Foncières privées.
  - Marchands de biens patrimoniaux.
  - Family offices.
  - Professionnels de l'investissement immobilier.
- 
- Prix de vente, les honoraires inclus : 857 325 € TTC.
  - Prix net vendeur : 805 000 €.
  - Les honoraires d'agence : 52 325 € TTC.
  - Les honoraires : 6,50 % TTC du prix net vendeur.
  - Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

**Surface commerciale** : 355 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 355 m<sup>2</sup>

**Loyer mensuel** : 5 691 €

### **Informations sur la cession**

---

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

Prix : **857 325 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

Prix hors frais d'agence : **808 797 €**

Montant honoraires : **6 %**

Profil(s) possible(s) : professionnel(s)

### **Localisation**

---

Localisation : **Bergerac (24100), Dordogne, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Bergerac : **28 492 ( ville )**

### **Photos**

---

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