

## Murs commerciaux, 160 m2 dans le centre ville piéton de Bergerac (24100)

Annonce **C1359024** postée le **04/juin/2026**

### Description de l'activité

---

Dordogne - Bergerac (24100) : A vendre un actif immobilier commercial de qualité situé au cœur du centre-ville piéton de la ville, bénéficiant d'un emplacement stratégique au sein d'un secteur commerçant particulièrement dynamique, offrant une très belle visibilité grâce à sa situation d'angle et à ses 10 mètres linéaires de vitrine.

Le bien développe une surface totale d'environ 160 m2 comprenant :

- 100 m2 de surface commerciale,
- 60 m2 de réserves et espaces de stockage.
- L'ensemble est actuellement occupé par une enseigne nationale implantée sur le site depuis de nombreuses années, témoignant de la qualité de l'emplacement et de la pérennité de l'activité commerciale. Il s'agit d'un investissement patrimonial sécurisé destiné aux investisseurs recherchant un revenu locatif immédiat avec un locataire en place reconnu et installé durablement.

Prestations :

- Local commercial d'angle,
- Climatisation,
- Fibre optique,
- Double vitrage,
- ERP,
- Accessibilité PMR,
- Réserves importantes,
- Forte visibilité commerciale,
- Emplacement numéro 1,
- Centre-ville piéton.

Données locatives :

- Bail commercial en cours.
- Loyer annuel : 34 152 € HT HC.
- Taxe foncière : 1 640 €.
- Locataire : Une enseigne nationale en place depuis plusieurs années avec un loyer annuel de 34 152 € HT HC, cet investissement offre une rentabilité attractive proche de 7,5 % sur le prix net vendeur.

Ce type d'actif constitue une opportunité particulièrement recherchée pour les investisseurs souhaitant acquérir des murs commerciaux loués, générant des revenus immédiats, avec un locataire pérenne et un emplacement premium en centre-ville.

Idéal pour investisseur privé, foncière, SCI patrimoniale, family office ou professionnel de l'investissement immobilier souhaitant diversifier son patrimoine avec un actif commercial sécurisé.

- Prix de vente, les honoraires inclus : 484 575 € TTC.
- Prix net vendeur : 455 000 €.
- Les honoraires d'agence : 29 575 € TTC.
- Les honoraires : 6,50 % TTC du prix net vendeur.
- Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

**Surface commerciale** : 100 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 160 m<sup>2</sup>

**La société est affiliée à un réseau**

**Loyer annuel : 34 152 €**

### **Informations sur la cession**

---

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

Prix : **484 575 €** FAI (prix de l'immobilier inclus)

Prix hors frais d'agence : **457 146 €**

Montant honoraires : **6 %**

### **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.**