Image not found
https://www.placedescommerces.com/skin/frontend/retif/default/images
Place des Commerces

Local commercial Boulangerie, Pâtisserie, 200 m2 proche de Louhans (71500)

Annonce **C1359296** postée le **05/juin/2026**

Description de l'activité

Saône et Loire, secteur de Louhans (71500) : A vendre des murs commerciaux loués, avec une activité de boulangerie-pâtisserie en place depuis plusieurs décennies.

Description des lieux :

Premier bâtiment :
- Magasin en très bon état, accueillant et fonctionnel.
- Locaux sociaux pour le personnel.
- Laboratoire pâtisserie.
- Appartement à l'étage à rénover, actuellement indissociable du fonds de commerce - ou possibilité d'aménager un nouvel accès pour une location séparée.

Deuxième bâtiment en prolongement :
- Hall couvert reliant les deux bâtiments.
- Toiture récemment refaite.

Conditions locatives :

- Loyer de 800 € HT/HC par mois, soit 9 600 € annuel.
- Charges récupérables (RBS) et taxe foncière au prorata de la surface commerciale louée.

Pas de gros travaux à la charge du nouveau propriétaire, hors réhabilitation de l'appartement qui pourrait permettre une augmentation du loyer selon l'article 606 du code civil.

Prix de vente : 120 000 € net vendeur + 10 800 € de frais d'agence HT récupérables, soit un total net réel de 130 800 €.

Rentabilité brute :

- Environ 7,34 % sur la base du loyer annuel hors charges.

Cette configuration offre une opportunité d'investissement stable avec un bail en cours et un commerce bien implanté, ainsi que des possibilités d'aménagement à moyen terme.

Surface commerciale : 200 m²

Surface totale : 200 m²

Loyer mensuel : 800 €
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix :	**132 960 €** FAI (prix de l'immobilier inclus)
Prix hors frais d'agence :	**120 873 €**
Montant honoraires :	**10 %**

Localisation

Localisation : **à proximité de Louhans (71500), Saône et Loire, Bourgogne-Franche-Comté**

Indication sur la localisation : **ville de (2 000 à 10 000 habitants)**

Photos

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