

120 000 €

**Contact agence**

**Tonneins Immobilier**

8 Avenue Charles de Gaulle

47400 Tonneins

05.53.20.14.14 /

hugoguiton.immobilier@gmail.com

**Professionnel**

**Surface : 158 m<sup>2</sup>**

**Vue :** Bord du canal

**État général :** Bon

**Prestations :**

Parking privatif, Terrasse extérieure couverte, Deux salles intérieures, Rénovée, Logements en location meublés, Garage de 51m<sup>2</sup>, Entrée indépendante du restaurant et des logements, Emplacement idyllique



**3850A Agen**

**COUP DE COEUR ASSURÉ !! Cession des parts de SARL !! 120 000€ Proche Agen !! Opportunité très rare à saisir ! Cession suite à des soucis de santé ! À saisir rapidement. Emplacement coup de cœur. Partie commerciale : En rez-de-chaussée deux salles principales pouvant accueillir un total de 30-35 personnes, cuisine ouverte et entièrement équipée, plonge, réserve, buanderie, sanitaire pour un total de 100m<sup>2</sup> environ. Une terrasse extérieure couverte vient compléter la partie commerciale offrant ainsi une expérience agréable en plein air (50 personnes environ). Une cuisine entièrement équipée offrant tout le nécessaire pour la préparation. Garage de 51m<sup>2</sup> pour le stockage. Partie habitation : Avec un accès indépendant, au 1er étage : deux studios rénovés récemment, rapport annuel de 9600€ HC (400€/logement environ) pour un total de 37.46m<sup>2</sup>. Au second étage deux pièces de stockage et/ou bureau possible (18m<sup>2</sup>). Photos supplémentaires sur demande ou bien voir sur Airbnb Avantages de l'emplacement : - Emplacement stratégique au bord de la voie verte, à 5mn de l'autoroute, à 20mn de Casteljaloux, Marmande et à 5mn Tonneins. - Emplacement visible au bord du canal sur un axe routier passant. - Réputée et disposant d'une clientèle fidèle et exponentielle. - Restaurant avec sur un axe de grand passage avec emplacement visible et terrasse extérieure, locaux et**

Document non contractuel



service », mise à disposition de moyens de réparations, • vente de produits divers ; • Toutes prestations de services et Vente de tous types de produits alimentaires ou non alimentaires et toutes activités annexes ; • La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de

création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ; • Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe. - Location de meublé de tourisme Convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec VNF prenant fin en 2035. Documents comptables sur demande.