

**Votre conseiller : Kevin OLLIVIER**
**OLLIVIER IMMOBILIER**
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

# A VENDRE INSTITUT DE BEAUTE





## REFERENCE

Référence : **5392**

## DESCRIPTION

Ollivier Immobilier vous propose la cession d'un fonds de commerce de beauté installé dans un local en rez-de-chaussée d'environ 61 m², au sein d'un secteur résidentiel et commerçant de Saint-Maur-des-Fossés.

L'environnement offre une proximité immédiate avec des commerces et services du quotidien : commerces alimentaires, boutiques, pharmacies et restauration. Cette implantation permet de développer une clientèle de quartier et de bénéficier de la fréquentation du pôle commercial.

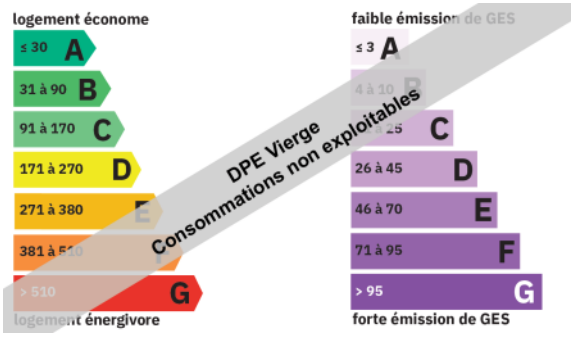
Le secteur bénéficie également de la présence d'une gare du RER A et de plusieurs lignes de bus, facilitant les déplacements de la clientèle et des professionnels.

Le bail prévoit la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin, un atout complémentaire pour le confort des lieux et leur aménagement, dans le respect des usages autorisés.

Le local dispose d'un chauffage individuel électrique et ne comporte pas d'extraction.

Conditions financières et locatives :

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT




## CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

## CARACTERISTIQUES

**Surface de 61 m²** **Terrain de 95 m²**

# FONDS DE COMMERCE A CEDER BEAUTE - ESTHETIQUE - COIFFURE - 61 m² env. - LA VARENNE ST HILAIRE - 55 000 €

## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Fonds de commerce : | **55 000 €** |
| Loyer mensuel : | **2 575,75 € HC** |
| Loyer annuel : | **30 909 € HC** |
| Loyer annuel : | **506,70 € HC/m²** |
| Dépôt de garantie : | **7 727,25 €** |
| Honoraires : | **12 500 € HT** |
| Charges de copropriété : | **150 €/mois** |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **1 644 €/an** |
| Taxe foncière : | **26,95 €/m²/an** |

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Construit en : | **2002** |
| Accès handicapé : | **Oui** |

Parking public payant à proximité

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **EQUIPEE** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE** |
| Année de rénovation : | **2023** |

## CONDITIONS COMMERCIALES

| | |
|---|---|
| Enseigne actuelle : | **Joya** |
| Activité actuelle : | **BEAUTE - ESTHETIQUE - COIFFURE** |

Activités possibles :

BEAUTE - ESTHETIQUE - COIFFURE

Activités possibles : l'institut de beauté, la vente de produits de beauté et les formations. Tout projet d'autre activité sans extraction pourra être étudié sous réserve de l'accord écrit du bailleur et des autorisations nécessaires.

| | |
|---|---|
| Type de bail : | **3/6/9** |
| Durée du bail : | **3/6/9 ans** |
| Frais de rédaction du bail : | **450 €** |
| Durée du préavis : | **3 mois** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :
Gare du RER A et correspondances bus 111, 112 et 438 dans le secteur

A proximité / Emplacement :
L'environnement offre une proximité immédiate avec des commerces et services du quotidien : commerces alimentaires, boutiques, pharmacies et restauration. Cette implantation permet de développer une clientèle de quartier et de bénéficier de la fréquentation du pôle commercial.

## SURFACES PRINCIPALES

| | |
|---|---|
| Utile : | **61 m² environ** |
| Loi Carrez : | **61 m²** |
| Linéaire vitrine : | **5 m** |



















Projection d'aménagement — image retouchée

