



16 espaces de stationnement | 16 Parking Stalls

1451, rue Graham-Bell, 2^e étage, Boucherville, QC J4B 6A1

16 bureaux fermés dans un espace de $\pm 5\,100$ pi² complètement rénové dans un secteur stratégique de Boucherville — Possibilité de louer un ou plusieurs bureaux fermés

16 closed offices in a fully-refurbished space of $\pm 5,100$ ft² in a strategic area in Boucherville
Option to rent one or more private office spaces



Karl Bernard

Vice-Président
Courtier immobilier - Commercial
Courtage Karl Bernard inc.
☎ 514 866 3333 x 109
☎ 581 989 2507
✉ kbernard@naiterramont.ca

Joshua McNicol

Courtier immobilier - Commercial
☎ 514 866 3333 x120
☎ 438 341 2207
✉ jmcnicol@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE | SPACE FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

16 bureaux fermés Closed Offices	2 975
Salle de conférence Conference Room	456
Cuisinette Kitchenette	243
Aire commune Common Area	1 397
Total	5 071

Dimensions

Bâtiment Building	102' x 100'
Terrain Land	170' x 450' (lrr.)

Disponibilité | Availability

Immédiate | Now



**Taux de location brut optimisé (\$|pi²)
 Optimized Gross Rental Rate (\$|ft²)**

14,00\$

Taux de location brut (\$|pi²) | Gross Rental Rate (\$|ft²)

16,00\$



Construction – 1981

Rénovations majeures – 2024
 Major Renovations



Stationnement | Parking

16 espaces | Stalls



Chauffage | Heating
 Électrique | Electric



Éclairage | Lighting
 Fluorescent



Entrée électrique | Electric Entry
 600 V



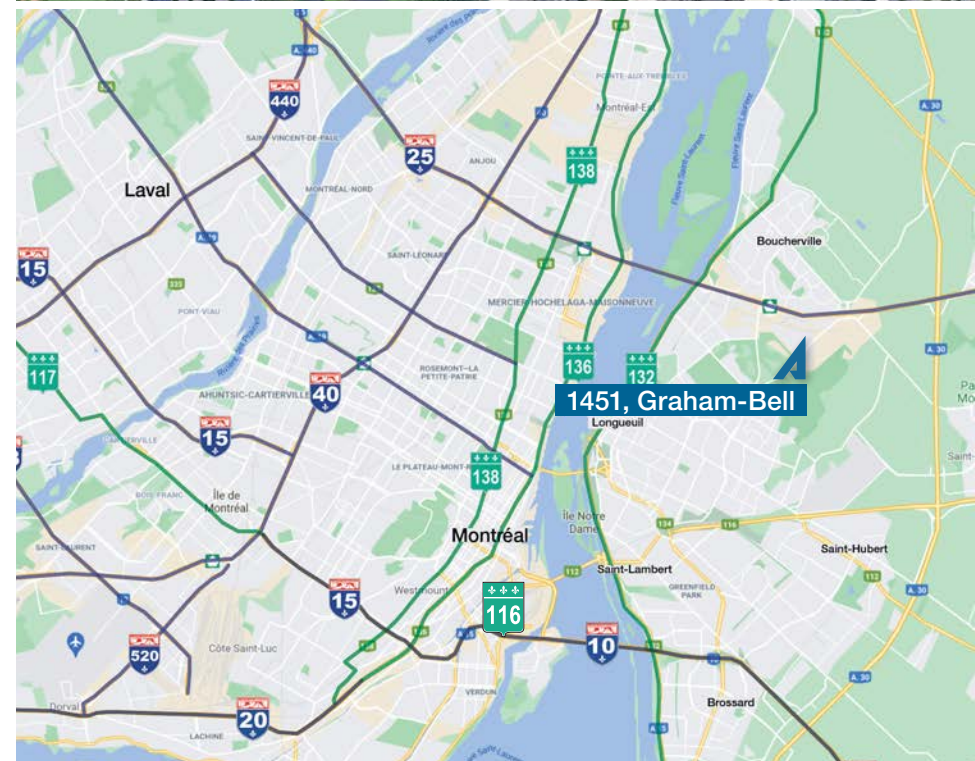
Air climatisé | Air Conditioning
 Oui | Yes



Route & Autoroute | Highway



Autobus | Buses
 123 & 120



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

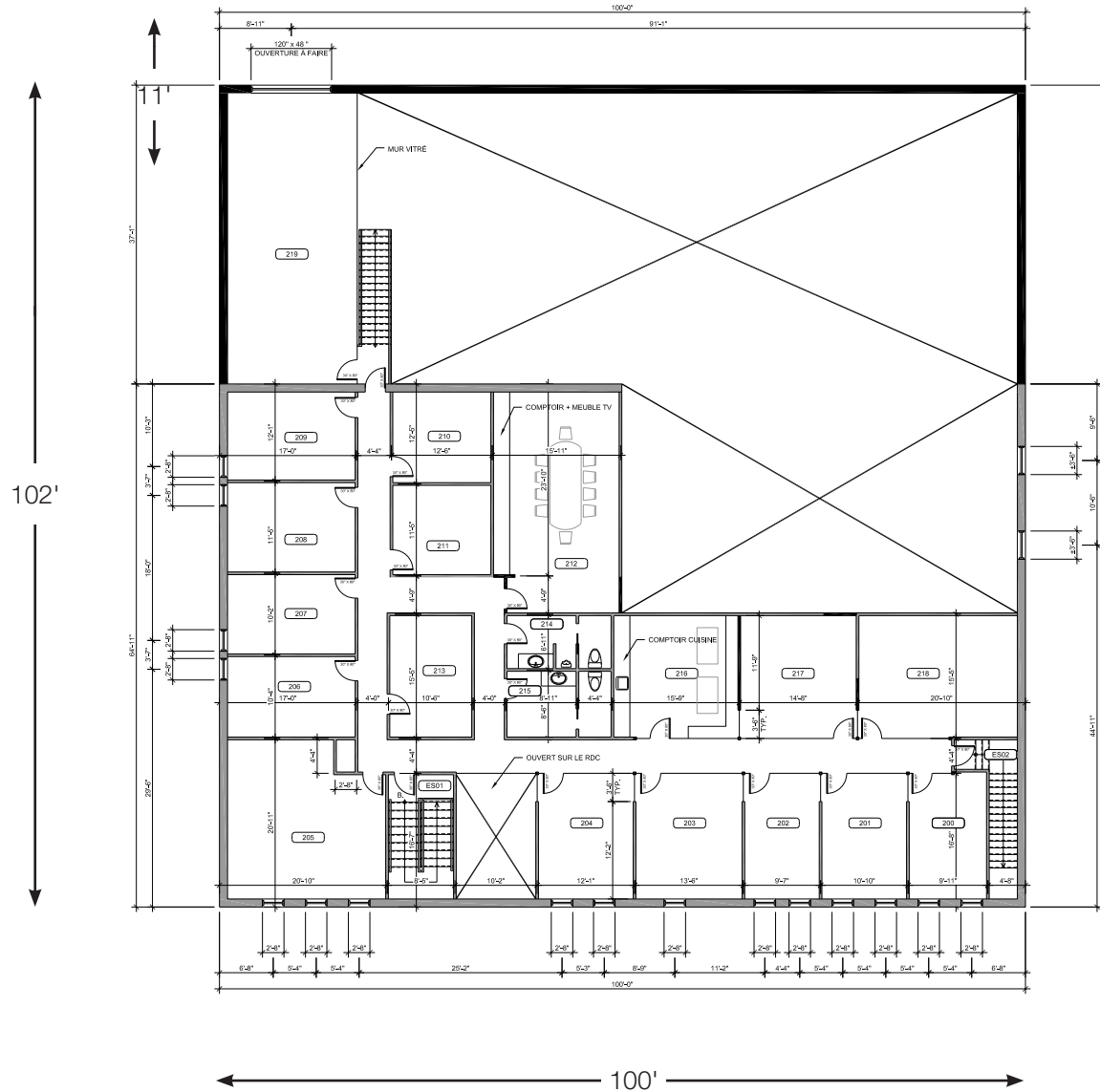
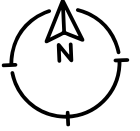


- Rénovations récentes avec bureaux vitrés et insonorisés
Recently renovated with glass-walled soundproofed offices
- Emplacement stratégique au cœur du parc industriel de Boucherville
Strategic location in the heart of the Boucherville Industrial Park
- 16 bureaux fermés et une grande salle de conférence
16 closed offices and a large conference room
- Un espace de stationnement attribué par bureau
One designated parking space per office
- Fenestration abondante, espace très lumineux
Abundant fenestration, very bright space
- Aménagement intérieur haut-de-gamme | High-end interior design
- Muni d'une belle grande cuisinette fermée
Equipped with a beautiful large closed kitchenette



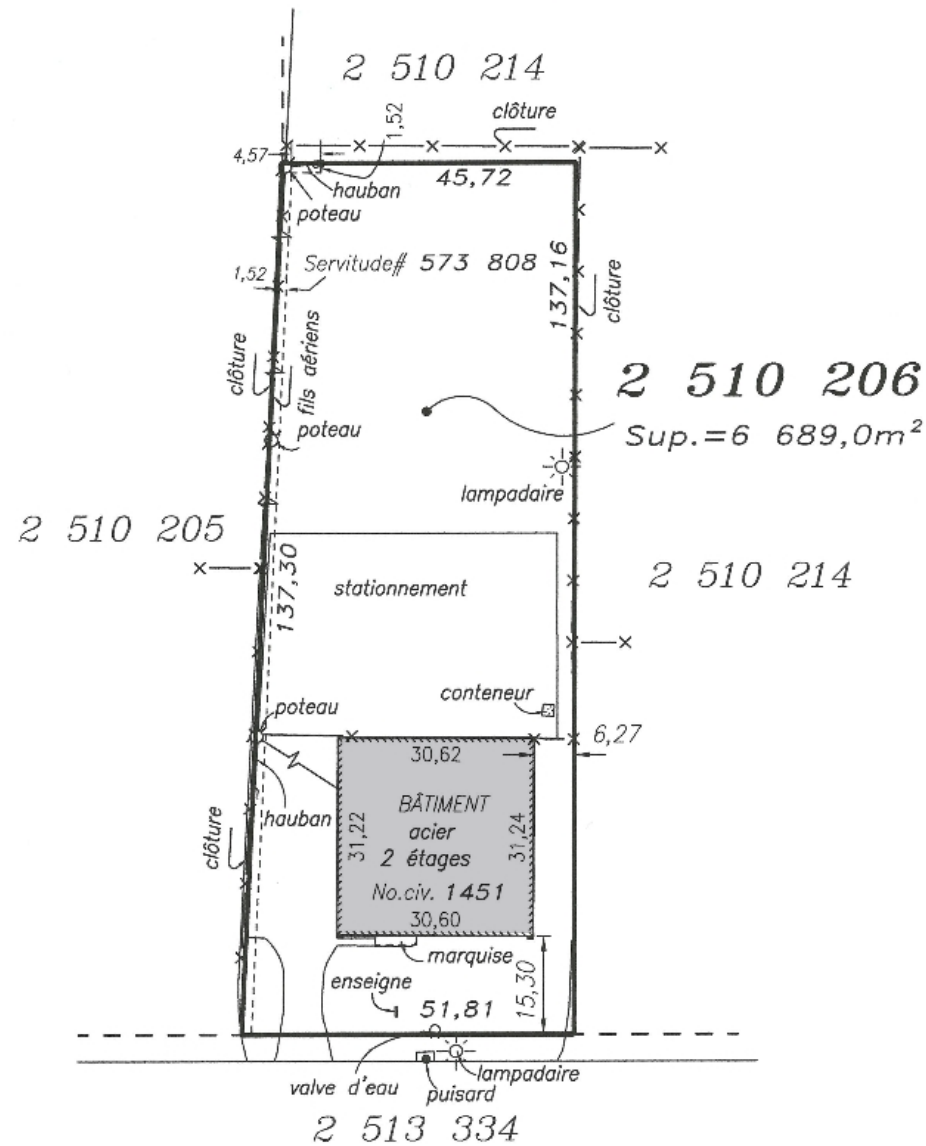


PLAN 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



RUE GRAHAM-BELL

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE GRAHAM-BELL

PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS - ANNEXE B DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Zone **I-1208**
(feuille 1/1)

SECTION A - USAGE		1	2	3	4	5	6
1. Classe d'usages permise		I1 I2 I3 I4 I5	C9-03 C12				
2. Usage spécifiquement permis		C9-01-01 P6-01-06 P6-01-07 P6-01-08 P6-01-10		C9-02-03 C9-02-05 C9-02-06 C9-02-07			
3. Usage spécifiquement exclu		I4-15-01 I5-07-05	C9-03-04 C12-03-06 C12-03-08 C12-03-09				
SECTION B - BÂTIMENT PRINCIPAL							
I- Implantation	4. Structure (I / J / C)	I	I	I			
	5. Projet intégré (○ : autorisé / ● : obligatoire)	-	-	-			
II- Marges (m)	6. Avant min. / max.	10	10	10			
	7. Avant secondaire min. / max.	10	10	10			
	8. Latérale minimale	6	6	6			
	9. Arrière minimale	6	6	6			
III- Hauteur	10. N ^{bre} d'étage(s) min. / max.	1 / 6	1 / 6	1 / 6			
	11. Hauteur min. / max.	6 / 22	6 / 22	6 / 22			
IV- Dimension (m)	12. Largeur minimale	15	15	15			
	13. Implantation au sol min. / max.	450 / -	450 / -	450 / -			
V- Superficies (m ²)	14. Plancher min. / max.	- / -	- / -	- / -			
	15. C.E.S. min. / max.	0,15 / -	0,15 / -	0,15 / -			
VI- Coefficients	16. C.O.S. min. / max.	- / -	- / -	- / -			
	17. N ^{bre} de logements min. / max.	- / -	- / -	- / -			
SECTION C - LOTISSEMENT							
Dimensions	18. Largeur minimale (m)	15	15	15			
	19. Profondeur minimale (m)	28	28	28			
	20. Superficie minimale (m ²)	-	-	-			
SECTION D - AUTRES DISPOSITIONS							
Réglementation spécifique	21. Entreposage / étalage	5 / A	5 / A	5 / D			
	22. Contraintes	CR	CR	CR			
		CF	CF	CF			
23. Dispositions particulières							
SECTION E - NOTES							

Lexique :
I = Isolée J = Jumelée C = Contiguë
CF = Corridor ferroviaire CR = Corridor routier ZI = Zone inondable

Amendement(s) xxxx-xxx AAAA-MM-JJ