



## Description

Situé à proximité immédiate de la rocade sortie 2 et de l'A10, RCG vous propose à la location un ensemble immobilier composé de deux cellules d'activités d'une surface totale de 2850 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 1 100 m<sup>2</sup>.

4 quais niveleurs, dalle béton 2T/m<sup>2</sup>, hauteur sous poutre : 7m/7m30 pour les 1 745 m<sup>2</sup> et 10m / 11,40m pour les 1 070 m<sup>2</sup>, RIA. Bureaux et locaux sociaux.

Accès gros porteurs.

Site clos - gardiennage.

## Equipements et Prestations

- structure métallique
- couverture bac acier isolé
- 4 quais niveleurs pour les 1750m<sup>2</sup>
- sas de préparation
- dalle béton 2T/m<sup>2</sup>
- hauteur sous poutre : 7m/7m30 pour les 1750 m<sup>2</sup> et 10m / 11,40m pour les 1100 m<sup>2</sup>
- RIA
- mise à disposition de racks
- bureaux et locaux sociaux
- accès gros porteurs
- gardiennage
- site clos
- fibre optique
- tarif jaune 380 v
- parking
- zone de stockage extérieur de +/- 550m<sup>2</sup>

## Conditions Financières

**Loyer Global :** 199 500 €/an HT HC

**Conditions particulières à la location :**

charges locatives à la charge du preneur: montant et contenu non communiqués

Taxe foncière : 3,21 €/€ HT/m<sup>2</sup>/an environ  
à la charge du preneur - montant non communiqué

Honoraires : 20% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur

## Conditions Juridiques

Bail : 3-6-9 ans

Régime Fiscal : T.V.A.

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT/ HC

Indexation annuelle : ILC Indice des Loyers Commerciaux

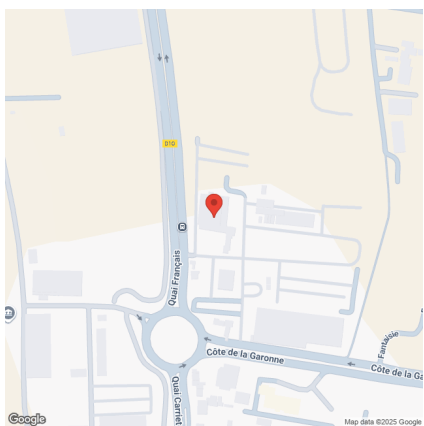
Paiement de loyer : Trimestriel terme à échoir

DPE Energie - Climat : En cours de détermination

## Disponibilité

1er janvier 2026

## Situation et desserte



A proximité immédiate de la rocade sortie 2 et de l'A10

Côte de la Garonne (Ligne 31, Ligne 91, Ligne 92)



## Répartition des Surfaces

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m <sup>2</sup> /an	Disponibilité	Commentaires
Rez-de-chaussée	120 m <sup>2</sup>	Bureaux			
Rez-de-chaussée	1 630 m <sup>2</sup>	Entrepôts			4 quais niveleurs
<b>Total cellule</b>	1 750 m <sup>2</sup>		80 €	1er janvier 2026	
Rez-de-chaussée	1 100 m <sup>2</sup>	Entrepôts			
<b>Total cellule</b>	1 100 m <sup>2</sup>		80 €	1er janvier 2026	

TOTAL Général 2 850 m<sup>2</sup>