



## Description

A proximité de la Rocade sortie n°26 à Gradignan, sur un site clos et sécurisé, RCG vous propose à la location des bureaux ERP d'une surface totale de 2247 m<sup>2</sup> divisibles et 2 cellules de stockage de 200 m<sup>2</sup> chacune.

Multiplés scénarios de division à partir de 100 m<sup>2</sup> pour les plateaux de bureaux.

Aménagement intérieur réalisé par le bailleur.

Nombreuses places de parking 1 place / 25 m<sup>2</sup> environ.

## Equipements et Prestations

- . Site clos et sécurisé
- . Ascenseurs
- . Moquette
- . Planchers techniques, goulottes périphériques ou colonnes centrales selon lot
- . Local technique avec baie de brassage
- . Climatisation réversible
- . Cloisonnement amovible
- . Locaux d'archives
- . Espaces de stockage sur le site : 400 m<sup>2</sup> (2 x 200 m<sup>2</sup> ou 4 x 100 m<sup>2</sup>)
- . 340 places de voitures pour un ratio d'une place pour 25 m<sup>2</sup> environ

## Conditions Financières

**Loyer Bureaux :** de 80 à 115 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

Charges Bureaux : 32 €/m<sup>2</sup>/an HT

**Conditions particulières à la location :**

Frais de rédaction du bail commercial notarié à la charge du preneur : forfait selon loyer annuel HT/HC

Provisions sur charges annuelles comprennent :

- 12 EUR HT/M<sup>2</sup> correspondant aux charges courantes (ascenseur, chaufferie, toiture, portail..) + assurance + espaces verts + PTA

- 20 EUR HT/M<sup>2</sup> correspondant aux charges EDF/GAZ/EAU parties privatisées + parties communes

Taxe foncière : 15 €/m<sup>2</sup>/an HT

à la charge du preneur

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 TTC

Indexation annuelle : ILAT Indice des Loyers des Activités Tertiaires

Paiement de loyer : Trimestriel terme à échoir

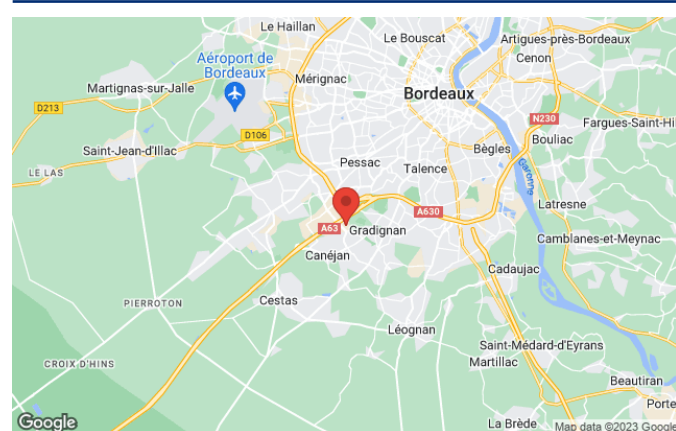
Frais d'actes : à prévoir à la charge du preneur

DPE Energie - Climat : En cours de détermination

## Disponibilité

Immédiate

## Situation et desserte



Accès rapide à la rocade A630 - sortie 26a

A proximité de la ligne n°36

## Répartition des Surfaces

---

Bâtiment Bâtiment B

<b>Etage</b>	<b>Surface</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Loyer HT/HC/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>Commentaires</b>
2ème étage	1 080 m <sup>2</sup>	Bureaux	80 €	div 100 m <sup>2</sup>
1er étage	1 090 m <sup>2</sup>	Bureaux	80 €	div 100 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	77 m <sup>2</sup>	Bureaux	115 €	
TOTAL Bâtiment B	2 247 m <sup>2</sup>			

TOTAL Général 2 247 m<sup>2</sup>