



## Description

Au cœur du centre historique de Bordeaux, dans le quartier de Saint-Michel, RCG vous propose à la vente ou à la location un immeuble indépendant de bureaux en R+2, en cours de réhabilitation, d'une surface totale de 358 m<sup>2</sup>.

Façade sur rue conservée.  
Travaux de réhabilitation : montage des élévations en ossature bois, pose des menuiseries extérieures y compris la vitrine sur rue, un escalier en bois, sanitaires à chaque niveau, climatisation chauffage réversible.

Patio extérieur.

A proximité de nombreux commerces, des transports en commun et de la Gare Bordeaux Saint-Jean.

## Conditions Financières

<b>Loyer Global :</b>	<b>90 000 €/an HT HC</b>
<b>Prix de Vente :</b>	<b>1 520 000 €/HT NET VENDEUR</b>
Taxe foncière :	3 384 €/an HT (provision de l'existant qui sera révisée)
Honoraires (Loc.) :	30% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur
Honoraires (Vte.) :	6% HT du prix de vente HT à la charge de l'acquéreur

## Conditions Juridiques

Bail :	3-6-9 ans
Régime Fiscal (Loc.) :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/ HC
Indexation annuelle :	ILAT Indice des Loyers des Activités Tertiaires
Paiement de loyer :	Trimestriel terme à échoir
DPE Energie - Climat :	En cours de détermination

## Equipements et Prestations

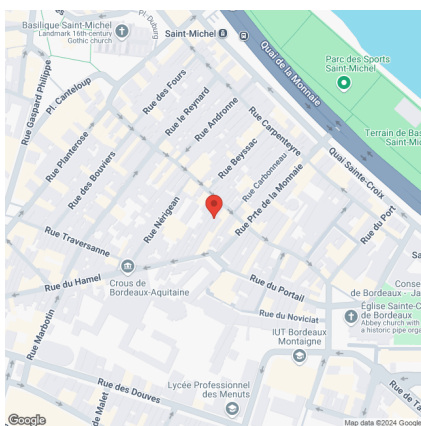
- . Façade en pierre sur rue conservée
- . Réhabilitation avec matériaux biosourcés
- . Patio extérieur 46,12 m<sup>2</sup>




- Travaux réalisés :
- . Curage et démolition de l'existant
  - . Reprise des fondations et du gros œuvre; montage des élévations en ossature bois
  - . Pose d'une couverture
  - . Pose des menuiseries extérieures, y compris la vitrine sur rue
  - . Escalier en bois
  - . Attentes pour le passage des réseaux
  - . Ragréage réalisé à tous les niveaux
  - . Mise en place d'un tableau électrique général, de l'éclairage des communs et des pièces techniques
  - . Mise en place d'un système de chauffage réversible avec la pose ultérieure de 10 cassettes
  - . Local commercial au rdc avec vitrine sur rue
  - . Sanitaires à chaque niveau

## Disponibilité

Immédiate

## Situation et desserte



 Ste Croix (Tram C/D) (BUS-TBNIGHT)  
 Porte de Bourgogne (TRAMWAY-A), Saint-Michel (TRAMWAY-C, TRAMWAY-D)  
 A 5 minutes à pied de la Gare Bordeaux Saint-Jean

## Répartition des Surfaces

---

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m <sup>2</sup> /an	Prix vente m <sup>2</sup> HD	Commentaires
2ème étage	46 m <sup>2</sup>	Bureaux	251,40 €	4 245,81 €	
1er étage	143 m <sup>2</sup>	Bureaux	251,40 €	4 245,81 €	
Rez-de-chaussée	14 m <sup>2</sup>	Bureaux	251,40 €	4 245,81 €	locaux sociaux / vélos
Rez-de-chaussée	154 m <sup>2</sup>	Bureaux	251,40 €	4 245,81 €	

TOTAL Général 358 m<sup>2</sup>