



Description

A proximité de la place Stalingrad à Bordeaux Rive droite, RCG vous propose à la vente ou à la location un programme tertiaire en cours de réhabilitation par architectes développant deux bâtiments indépendants neufs à usage de bureaux de 738 m² et 289 m².

Espaces extérieurs et parking sécurisé.
Idéal siège social, coworking ou école.

Equipements et Prestations

- . Ensemble immobilier indépendant en cours de réhabilitation par architectes pouvant être classé ERP 5 ou 4 type W ou R
- . Haute performance environnementale / performance bioclimatique
- . Certifications possibles : HQE Bâtiment Durable, BREEAM Very Good ou Excellent, ou label Effinergie+ / BEPOS
- . Assiette foncière 662 m²
- . Plateaux traversants pouvant être livrés bruts ou aménagés, clés en mains
- . Ascenseur / normes PMR pour bât A
- . Bâtiment A : patio végétalisé intérieur parcelle de 94 m²
- . Bâtiment B : jardin planté de 92 m² et toiture photovoltaïque
- . Façade préfabriquée béton
- . Menuiseries aluminium
- . Stores toiles extérieures sur façades sud
- . Chauffage/climatisation : pompe à chaleur géothermique - VMC double flux
- . Eclairage led, sol moquette, faux plafond
- . Aménagements et surfaces évolutifs selon si 1 ou 2 occupants
- . Local vélos
- . 14 places de stationnement en R-1 sécurisé accessible par un ascenseur à véhicule dont 2 bornes de recharge électriques

Conditions Financières

Loyer Bureaux :	230 €/HT/HC/m²/an
Prix de Vente Bureaux :	4 000 €/m² HD
Taxe foncière :	NC - à la charge du preneur
Honoraires (Loc.) :	15% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur
Honoraires (Vte.) :	5% HT du prix de vente HD à la charge de l'acquéreur

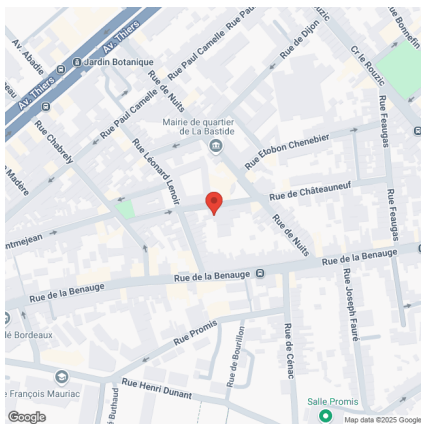
Conditions Juridiques



Bail :	3-6-9 ans
Régime Fiscal (Loc.) :	T.V.A.
Régime Fiscal (Vte.) :	TVA
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
Frais d'actes :	A prévoir
Remarques :	Bien situé à proximité du Tramway ligne A et des commerces / services.
DPE Energie - Climat :	En cours de détermination

Disponibilité

12 mois après travaux

Situation et desserte



 Collège L. Lenoir (Ligne 16, Ligne 45, Ligne 80)
 Jardin Botanique ou Stalingrad (Ligne A)

Répartition des Surfaces

Bâtiment Bâtiment A

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m ² /an	Prix vente m ² HD	Commentaires
2ème étage	211 m ²	Bureaux	230 €	4 000 €	
1er étage	251 m ²	Bureaux	230 €	4 000 €	
Rez-de-chaussée	180 m ²	Bureaux	230 €	4 000 €	dont 50% patio
Attique	96 m ²	Bureaux	230 €	4 000 €	
TOTAL Bâtiment A	738 m ²				

Bâtiment Bâtiment B

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m ² /an	Prix vente m ² HD	Commentaires
1er étage	122 m ²	Bureaux	230 €	4 000 €	
Rez-de-chaussée	167 m ²	Bureaux	230 €	4 000 €	dont 50% jardin
TOTAL Bâtiment B	289 m ²				

TOTAL Général 1 027 m²