



## Description

A proximité immédiate de la Barrière de Toulouse, à la jonction entre Bordeaux, Talence et Bègles, RCG vous propose à la location un bâtiment indépendant développant 500 m<sup>2</sup> de bureaux en R+3, divisibles dès 120 m<sup>2</sup>.

- Le Rez de chaussée est ERP et bénéficie d'un accès indépendant et direct sur le jardin.
- Le R+1 est composé de 3 espaces bureaux, 1 sanitaire, 1 espace kitchenette, 1 loggia côté boulevards
- Le R+2 est composé de 2 grands espaces bureaux, 1 sanitaire, 1 kitchenettes et 1 terrasse de 17 m<sup>2</sup>

Possibilité de louer des parkings à proximité

## Conditions Financières

**Loyer Global :** 132 340 €/an HT HC  
**Charges Bureaux :** non communiquées à la charge du preneur

**Conditions particulières à la location :**  
 charges courantes et entretien clim: 2000 à 4000€/an

**Taxe foncière :** 5 000 €/an  
**Honoraires :** 30% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur

## Conditions Juridiques

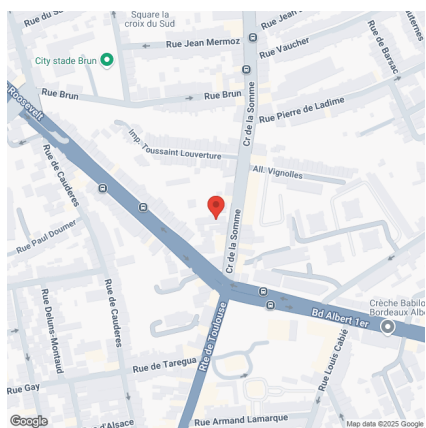
**Bail :** 6-9 ans  
**Régime Fiscal :** T.V.A.  
**Dépôt de garantie :** 3 mois de loyer HT/ HC  
**Indexation annuelle :** ILAT Indice des Loyers des Activités Tertiaires  
**Paielement de loyer :** Trimestriel d'avance  
**Remarques :** Accessible rapidement par les Boulevards, à 5 min de la Gare Saint Jean. Bus Express (Ligne H).  
**DPE Energie - Climat :** En cours de détermination

## Equipements et Prestations

- . Immeuble indépendant
- . Livré neuf
- . Installation électrique : 1 compteur et 1 TGBT par lot
- . Accès sécurisé par digicode et visiophone
- . Entrée commune avec ascenseur
- . Open spaces
- . Attentes pour cuisines
- . Sanitaires PMR
- . Murs intérieurs doublés et peints
- . Parquet stratifié
- . Climatisation réversible type 2 tubes gainable
- . Goulottes périphériques : courant fort
- . Dalles de faux plafond
- . Eclairage led
- . Espaces extérieurs (Jardin, loggia, terrasses)
- . Rack à vélos
- . Garages

- Lot du RDC:**
- . ERP catégorie 5
  - . Accessible par entrée indépendante
  - . Grandes baies vitrées
  - . Eclairage zénithal (4 skydomes de 1,50 x 1,10m)
  - . Sanitaires privatifs

## Situation et desserte



Barrière de Toulouse (Ligne 5, Ligne 9, Ligne 20, Ligne TBNIGHT), Boulevard Roosevelt (Ligne 10, Ligne 26, Ligne 31), Barrière de Toulouse (Bd Albert 1<sup>er</sup>) (Ligne 43)



## Répartition des Surfaces

---

<b>Étage</b>	<b>Surface</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Loyer HT/HC/m<sup>2</sup>/an</b>
2ème étage	123 m <sup>2</sup>	Bureaux	260 €
1er étage	198 m <sup>2</sup>	Bureaux	260 €
Rez-de-chaussée	188 m <sup>2</sup>	Bureaux	260 €

TOTAL Général 509 m<sup>2</sup>