



## Disponibilité

Immédiate

## Situation et desserte



 Gare Saint-Jean (TRAMWAY-C, TRAMWAY-D)  
 A 25 min de l'aéroport Bordeaux Mérignac  
 A 5 min de la Gare Bordeaux St Jean

## Description

Au sein du quartier d'affaires EURATLANTIQUE, RCG vous propose à la location un local commercial livré brut de béton, fluides en attente, vitrines posées, d'une surface totale de 218 m<sup>2</sup> environ.

Situé à proximité de la Gare LGV, ce local bénéficie d'une grande surface linéaire de vitrine. Idéal pour commerce alimentaire de proximité.

Possibilité de location de places de parking en sus.

## Equipements et Prestations

Zone d'implantation : N°1  
Coefficient d'achat : Q. d'achat élevé  
Qualité de la desserte : Excellente  
Visibilité : Très bonne  
Flux piéton : N°1  
Flux véhicules : N°1  
Angle de rue : Oui

## Conditions Financières

**Loyer Global :** **44 000 €/HT/HC/an**  
Charges Loc. Com. : 2 465,94 €/an HT  
**Conditions particulières à la location :**  
Loyer parking : 1 600 € HT/unité/an

Taxe foncière : 1 646,82 €/HT/an  
Frais de gestion : 2.76% HT des loyers hors charges dûs  
Honoraires : 15% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur

## Conditions Juridiques

Bail : 6/10 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 d'avance  
DPE Energie - Climat : En cours de détermination

Répartition des Surfaces

| Etage           | Surface | Type de bien | Loyer<br>HT/HC/m²/an |
|-----------------|---------|--------------|----------------------|
| Rez-de-chaussée | 217 m²  | Loc. Com.    | 202,58 €             |

TOTAL Général 217 m²