



Disponibilité

Immédiate

Situation et desserte



Tram C "Belcier" à 300 m
Gare St Jean à 900 m à pieds ou 5 min en tram
Bus 11

Description

Secteur Euratlantique Armagnac Sud, au pied d'un parc paysager de 1ha et au sein d'une opération mixte HQE - Code du travail, RCG vous propose à la vente ou à la location un local commercial pour une activité de restaurant d'une surface de 251,94 m² agrémentée d'une grande terrasse de 140,90 m².

Le programme se compose de :
2 306 m² de surface de plancher de bureaux du RDC au R+2
256 m² de surface de plancher de commerce au RDC
4 384 m² de surface de plancher d'habitation du R+3 au R+9 (hall d'accès indépendant) abritant 56 logements collectifs au total

2 places de stationnement sont réservées dans le parking silo du quartier Armagnac Sud situé sur l'îlot 8.12 en amodiation longue durée (30 ans).

Equipements et Prestations

- . Immeuble mixte neuf
 - . Hall indépendant pour accès bureaux et restaurant
 - . Label Certivea HQE bâtiment durable et label biosourcé niveau 3
 - . Normes RT 2012, certification NF, RE2020
 - . Accès PMR
 - . Local commercial livré brut, fluides en attente
 - . Vitrines posées (possibilité de modifier les ouvertures jusqu'au 15/09/24)
 - . Double hauteur sous plafond permettant d'ajouter un étage (structure poteaux et poutres déjà réalisée) - HSP : 6,8 à 7 ml sous dalle - 6,5 ml sous poutre - 3,30 ml sous poutre si pose d'un plancher au-dessus
 - . Grande terrasse de 140 m² (réservée au lot 1 dans le cas d'une division)
 - . Façade principale + terrasse donnant directement sur le parc Armagnac
 - . Chauffage / rafraîchissement raccordé sur le chauffage urbain :
- Pour le grand restaurant : un conduit maçonné est prévu entre le plancher haut R+01 du restaurant et la toiture ou des grilles en façade suivant plan et localisation de l'architecte.

Conditions Financières

Loyer Commerce : 200 €/HT/HC/m²/an

Prix de Vente : 720 000 €/HT NET VENDEUR

Conditions particulières à la vente :

VEFA

Prix de vente parking sous forme de redevance avec une première de 19 206 € HT/U pour 30 années et une redevance mensuelle de 31,60 € TTC à partir de la livraison du lot
Loyer plafonné par Euratlantique à 200 €/m²/an HT HC pendant 7 ans (hors indexation à réactualiser)

Taxe foncière : En cours de détermination

Honoraires (Vte.) : 6% HT du prix de vente HT à la charge de l'acquéreur

Conditions Juridiques

Régime Fiscal (Vte.) : TVA

DPE Energie - Climat : En cours de détermination

Répartition des Surfaces

Etage	Lot	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m²/an	Prix vente m² HD	Commentaires
Rez-de-chaussée	1	200 m²	Commerce	200 €	2 857,82 €	+ terrasse 140 m²
Rez-de-chaussée	2	52 m²	Commerce	200 €	2 857,82 €	

TOTAL Général 252 m²