



## Disponibilité

1er octobre 2025

## Situation et desserte

## Description

RCG vous propose à la location des locaux commerciaux classés ERP 5 type R de 170 m<sup>2</sup> idéalement situés au pied du Tram A Jean Jaurès limite Bordeaux et à proximité immédiate de la Gare de Cenon. Sur un axe passant, ces locaux offrent un beau linéaire de vitrine avec emplacement visible pour enseigne.

Locaux rénovés récemment et aménagés en 2 open spaces, 1 bureau de direction et 2 salles de réunion / formation.

Possibilité de louer une extension d'environ 50 m<sup>2</sup> en face.

## Equipements et Prestations

- . Beau linéaire de vitrine avec possibilité enseigne
- . Accès indépendant sur rue
- . Rampe d'accès PMR intégrée
- . Locaux rénovés récemment classés ERP 5 type R effectifs max 50 personnes
- . Cloisonnement amovible vitré
- . 2 open spaces / 3 bureaux cloisonnés
- . Climatisation réversible
- . Deux sanitaires dont 1 PMR
- . Coin cuisine
- . Sol PVC, faux plafond
- . Local technique avec baie de brassage
- . Câblage RJ45
- . Eclairage led

## Conditions Financières

**Loyer Global :** 27 717 €/an HT HC

**Conditions particulières à la location :**

Nettoyage des chéneaux à prévoir tous les 6 mois  
Entretien climatisation à la charge du locataire 1X/an

Taxe foncière : A la charge du preneur

Honoraires : 15% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur

## Conditions Juridiques

Bail : 3-6-9 ans

Régime Fiscal : T.V.A.

Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HT/ HC

Indexation annuelle : ILAT Indice des Loyers des Activités Tertiaires

Paiement de loyer : Mensuel d'avance

Frais d'actes : A prévoir

DPE Energie - Climat : En cours de détermination

## Répartition des Surfaces

---

<b>Étage</b>	<b>Surface</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Loyer HT/HC/m<sup>2</sup>/an</b>
Rez-de-chaussée	173 m <sup>2</sup>	Loc. Com.	160 €

TOTAL Général 173 m<sup>2</sup>