

FICHE COMMERCIALE



À LOUER – Bureaux design 241 m² – Quartier Terres-Neuves / Bègles

Activité : Bureaux

Localisation : Bègles

Superficie : 241.00000000 m²

Montant : 37 355,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 3112.00000000€

Référence : PLM-202025

Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

plemartelot@jlpartners.fr



Votre agence

**95 Avenue de St Médard
33320 Eysines**

05 56 47 91 77 / contact@jlpartners.fr / www.jlpartners.fr

Descriptif

À LOUER – Bureaux design 241 m² – Quartier Terres-Neuves / Bègles

Au cœur du **quartier dynamique des Terres-Neuves à Bègles**, à deux arrêts de tram de la gare Saint-Jean (Tram C) et à proximité immédiate de la **Cité Numérique**, découvrez ces **locaux de bureaux modernes** au style loft, aménagés par architecte en 2012.

Localisation stratégique :

- Entrée de ville, accès rapide au **pont Simone Veil**, à la rocade et au pont François Mitterrand
- Proximité du boulevard JJ Bosc et des commerces de proximité (restaurants, alimentation, pharmacie, La Poste...)
- Quartier vivant et connecté, idéal pour le développement de vos équipes

Caractéristiques principales :

- Surface totale : **241 m²** (R+1 avec mezzanine)
- Aménagement contemporain, esprit loft, grande hauteur sous plafond (4,00 m)
- **Salle de réunion climatisée** avec accès indépendant
- **3 bureaux fermés + open-space**
- Mezzanine aménagée avec rangements, table de réunion et espace repos
- Kitchenette, local technique avec baie de brassage
- Accessibilité PMR, ascenseur, sanitaires H/F/PMR sur communs

Équipements techniques :

- Fibre Orange, câblage Cat6, réseau ondulé
- Chauffage gaz individuel + VMC double flux
- Espaces lumineux, double exposition Nord/Est avec vue sur l'esplanade du Cirque

Stationnement :

- Stationnement privé partagé en copropriété
- **3 places “Pass’ Professionnel”** en zone bleue incluses
- Local vélos sécurisé

Conditions financières :

- **Loyer : 150 €/m²/an HT/HC** soit 37 355 € HT/HC /an (3 112 € HT/HC/mois)
- Les frais d'agence sont de 20% ht du loyer annuel à la charge du preneur.

- Charges locatives : 4 884 €/an (2024) – régularisation sur justificatifs



06.72.40.53.29

plemartelot@jlpartners.fr

AGENT
IMMOBILIER
SPÉCIALISÉ
ENTREPRISE ET
PROFESSIONNEL

