

## FICHE COMMERCIALE



### À LOUER – Bureaux design 241 m<sup>2</sup> – Quartier Terres-Neuves / Bègles

Activité : Bureaux

Localisation : Bègles

Superficie : 241.00000000 m<sup>2</sup>

Montant : 28 920,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 2410.00000000€

Référence : PLM-202025

### Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

[plemartelot@jlparkers.fr](mailto:plemartelot@jlparkers.fr)



## Votre agence

**95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines**

**05 56 47 91 77 / [contact@jlparkers.fr](mailto:contact@jlparkers.fr) / [www.jlparkers.fr](http://www.jlparkers.fr)**





## Descriptif

### À LOUER – Bureaux design 241 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>** (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 : 120 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC** soit 28 920 € HT/HC /an (2 410 € HT/HC/mois)
- Les frais d'agence sont un forfait fixe de 3000€ ht à la charge du preneur.



Charges locatives : 4 884 €/an (2025) – régularisation sur justificatifs



06.72.40.53.29

[plemartelot@jlppartners.fr](mailto:plemartelot@jlppartners.fr)

AGENT  
IMMOBILIER  
SPÉCIALISÉ  
ENTREPRISE ET  
PROFESSIONNEL



