



## FICHE COMMERCIALE

### Location de Bureaux + Entrepôt / Stockage – 450 m<sup>2</sup> – Saint-Jean-d'Illac (33127)

Activité : Entrepôt

Localisation : Saint-Jean-d'Illac

Superficie : 460.00000000 m<sup>2</sup>

Montant : 598 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 3500.00000000€

Référence : PLM-0022026

### 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](mailto:contact@jlpartners.fr) / [www.jlpartners.fr](http://www.jlpartners.fr)



## Descriptif

### Bureaux + Entrepôt / Stockage – 460 m<sup>2</sup> – Saint-Jean-d'Illac (33127)

Au cœur de la zone d'activités de Saint-Jean-d'Illac, découvrez un local **mixte artisanal** récent (construction **2020**), combinant **plateaux de bureaux** et **surface d'entrepôt/stockage**. Idéal pour **artisans, agences, bureaux d'études...** avec **possibilité de division** pour un **investisseur** souhaitant optimiser son patrimoine immobilier.

#### Surfaces

- **Surface totale : ~460 m<sup>2</sup>, divisible dès 190 m<sup>2</sup>** (configurations modulables selon besoins).
- Exemple de découpe : ~190 m<sup>2</sup> + ~270 m<sup>2</sup> travaux et aménagement déjà réalisés

#### Prestations

- Bureaux câblés **informatique, climatisation réversible**
- **Locaux sociaux** : douche, kitchenette, sanitaires
- **stockage / réserve + porte sectionnelle**
- **Accès PL**
- **8 places de stationnement** privatives
- Bâtiment 2020, fonctionnement immédiat

#### Conditions locatives:

- **Location :**
  - à partir de **1 500 € HT-HC / mois** pour l'étage de bureau d'une superficie de 190m<sup>2</sup> environ
  - ou **2 000€ HT-HC / mois** pour le bureau et le stockage d'une superficie de 270m<sup>2</sup> environ
  - soit **3500€ HT-HC /mois** pour l'intégralité
- **Charges copropriété : 400 € HT / an**
- **Taxe foncière : 1 050 € / an**

**Honoraires preneur : 20% ht du loyer annuel, payable une seule fois à la signature du bail.**

**Disponibilité : immédiate**

#### Points forts

- **Produit flexible** : installation clé en main pour une activité artisanale avec bureaux, **ou** création de **deux lots** pour optimiser un **revenu locatif**.

- Emplacement dynamique, **accès poids lourds**, stationnements dédiés.

**Intéressé(e) ?** Contactez-nous pour un dossier complet (plans, photos) et une visite.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).