



## A LOUER LOCAL COMMERCIAL



### REFERENCE

Référence : **434**

### DESCRIPTION

L'agence Ollivier Immobilier vous propose un local commercial avec bureaux d'environ 510m<sup>2</sup>, bâti sur 4 niveaux, idéalement situé à 400m du RER A de Saint-Maur Créteil et du futur métro Grand-Paris ligne 15 ainsi que de tous les commerces de proximité.

Ce local est peu être divisé en 6 lots ou pas.

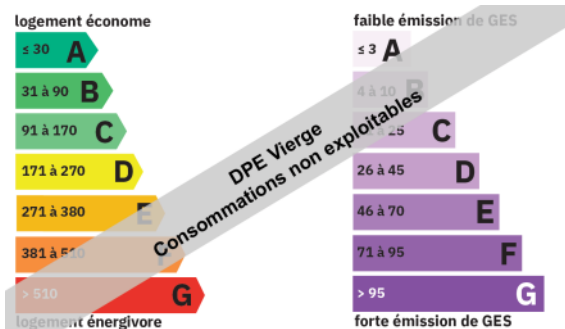
L'ensemble se compose de la manière suivante :

- rez-de-chaussée : un local vélos /poussettes d'environ 4,2m<sup>2</sup>, une salle d'accueil d'environ 37m<sup>2</sup>, un entropôt d'environ 149m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond comprise entre 2,86m et 4m et un bureau d'environ 63m<sup>2</sup>
- Au 1er étage : un bureau d'environ 63m<sup>2</sup> ainsi qu'un second bureau d'environ 46m<sup>2</sup> et un couloir communiquant d'environ 3,5m<sup>2</sup>
- Au 2ème étage : un bureau légèrement mansardé d'environ 64m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond comprise entre 2,09m et 3,44m, un second bureau d'environ 46m<sup>2</sup> ainsi qu'un couloir communiquant d'environ 3,5m<sup>2</sup>.
- Au sous-sol : un garage double d'environ 35,8m<sup>2</sup>, 6 places de parking d'environ 13,4m<sup>2</sup> chacune, et deux pièces en enfilade d'environ 18m<sup>2</sup> chacune pouvant faire office de stockage etc...
- Dans la cour : un local technique d'environ 4,2m<sup>2</sup>

Un emplacement pour ascenseur est déjà prévu. Le local est accessible PMR/ERP.

Loyer : 14.000€ HT/HC.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET



Câble : de 100 Mbit/s à 1 Gbit/s

DSL : de 20 à 100 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### CARACTERISTIQUES



Surface de 510 m<sup>2</sup>



7 stationnements

## INFORMATIONS FINANCIERES

Loyer mensuel :	<b>14 000 € HC</b>
Loyer annuel :	<b>168 000 € HC</b>
Loyer annuel :	<b>329,41 € HC/m<sup>2</sup></b>
Honoraires :	<b>50 400 € HT</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>10 000 €/an</b>
Taxe foncière :	<b>19,61 €/m<sup>2</sup>/an</b>

## CONDITIONS COMMERCIALES

Type de bail :	<b>3/6/9</b>
Durée du bail :	<b>9 ans</b>

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

ST MAUR DES FOSSES est une ville de 75 441 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 34% de maisons et 66% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 10.5 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 22.2 % de cadres, 27.2 % de professions intermédiaires, 26.2 % d'employés et de 13.9 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>11 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>6 858 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>37 991</b>
Résidences principales :	<b>35 049</b>
Résidences secondaires :	<b>614</b>
Logements vacants :	<b>2 328</b>
Part de logements loués :	<b>36 %</b>
Part de logements sociaux :	<b>6 %</b>

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Transport :	<b>RER A Saint-Maur Créteil</b>
A proximité / Emplacement :	Gare et commerces de proximité



