

**Votre conseiller : Kevin OLLIVIER**
**OLLIVIER IMMOBILIER**
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

# A LOUER LOCAL D'ACTIVITE





## REFERENCE

Référence : **5376**

## DESCRIPTION

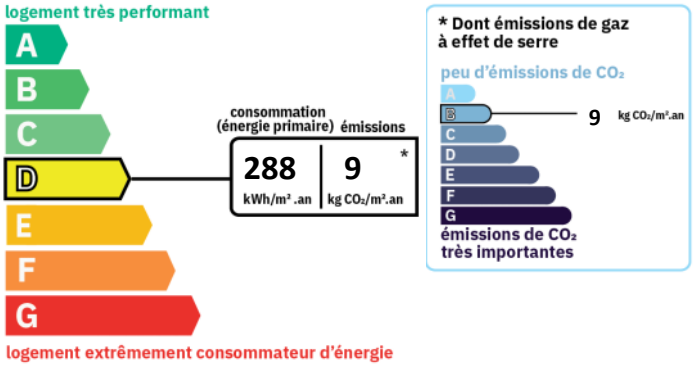
L'agence OLLIVIER IMMOBILIER à Saint-Maur-des-Fossés vous propose en exclusivité ce local professionnel de 129,43 m², situé en rez-de-chaussée d'une résidence sécurisée, au 28 avenue Guynemer à Saint-Maur-des-Fossés.

Disponible immédiatement, ce local lumineux et fonctionnel bénéficie d'un agencement particulièrement adapté à l'exercice d'une activité professionnelle. Anciennement exploité en micro-crèche, il comprend une vaste pièce principale d'environ 77 m², un espace d'accueil, plusieurs bureaux ou salles indépendantes, une salle de repos, un espace réservé au personnel, une kitchenette, une buanderie ainsi que des sanitaires privatifs.

LES ATOUTS DU LOCAL

- Rez-de-chaussée avec accès de plain-pied
- Surface Carrez de 129,43 m²
- Grande pièce principale d'environ 77 m²
- Bureaux et espaces cloisonnés
- Deux accès piétons
- Chauffage individuel électrique
- Équipement de climatisation présent, situation administrative à confirmer

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT




## CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

## CARACTERISTIQUES

## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel : | **2 300 € HC** |
| Loyer annuel : | **27 600 € HC** |
| Loyer annuel : | **213,24 € HC/m²** |
| Dépôt de garantie : | **6 900 €** |
| Honoraires : | **8 280 € HT** |
| Charges de copropriété : | **485,29 €/mois** |

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Construit en : | **1970** |
| Interphone : | **Oui** |

Sécurisé au sein de la copropriété

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE** |
| Climatisation : | **Oui** |

## CONDITIONS COMMERCIALES

Activités possibles : Activités autorisées

Le règlement de copropriété précise que les professions libérales sont admises. Il exclut, de manière générale, les usages industriels, commerciaux ou artisanaux dans les locaux d'habitation, mais prévoit une exception pour les locaux déjà destinés à cet usage.

Les lots 11 et 12 étant précisément désignés comme locaux d'activité, on peut raisonnablement considérer que sont autorisées, sous réserve des règles administratives :

Professions libérales ;
Bureaux et activités tertiaires ;
Cabinets de conseil, comptabilité, architecture ou ingénierie ;
Agence commerciale ou administrative ;
Centre de formation à effectif limité ;
Activités de services ;
Cabinet paramédical ou professionnel, sous réserve des normes ERP ;
Showroom sans nuisances ;
Stockage léger et propre ;
Atelier artisanal sans bruit, odeur, vibration ou machines gênantes ;
Petite activité commerciale compatible avec la configuration et l'environnement de l'immeuble ;
Activité accueillant du public, uniquement après validation administrative de la conformité ERP.
Activités interdites ou fortement déconseillées

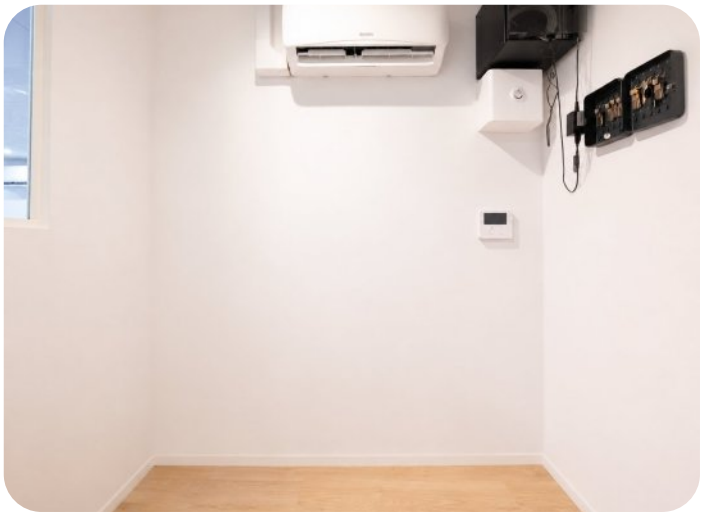
## INFORMATIONS SUR LA VILLE

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, commercants et chefs d'entreprise, 22.2 % de cadres, 27.2 % de professions intermédiaires, 26.2 % d'employés et de 13.9 % d'ouvriers.

| | |
|---|---|
| Superficie : | **11 km²** |
| Densité : | **6 858 habitants/km²** |
| Nombre total de logements : | **37 991** |
| Résidences principales : | **35 049** |
| Résidences secondaires : | **614** |
| Logements vacants : | **2 328** |
| Part de logements loués : | **36 %** |
| Part de logements sociaux : | **6 %** |





























## Parcelle 142 - Feuille 000 DQ 01 - Commune : ST MAUR DES FOSSES (94)




> Coordonnées en projection : RGF93CC49 X=1662077.23 ; Y=8176493.33
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (48° 47' 14" N - 2° 29' 1" E) -
Latitude = 48.787447 N - Longitude = 2.483878 E

▶ Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

### Informations littérales relatives à une parcelle

| | |
|---|---|
| Références cadastrales de la parcelle | **000 DQ 145** |
| Contenance cadastrale de la parcelle | **1 595 mètre(s) carré(s)** |
| Adresse de la parcelle | **26B AV GUYNEMER**<br>**94340 ST MAUR DES FOSSES** |


Rangement
Rangement
Rangement
Activité
76,87 m²
Portillon
Change
6,89 m²
Rangement
Personnel
8,01 m²
Vestiaire
Bureau
4,39 m²
WC
1,06 m²
Repos
15,27 m²
Coin Biberonnerie
Frigo
Office & Buand.
5,01 m²
Four
Accueil
9,12 m²
Portillon
Dégagement
2,26 m²
Rgt
Buanderie
4 m²
Poussettes
1,50 m²
Poubelles
1,66 m²
TGBT
Sèche linge
Chauffe-eau