



## A LOUER LOCAL COMMERCIAL

### REFERENCE

Référence : **7415**

### DESCRIPTION

À vendre ou à louer : local commercial d'environ 297 m<sup>2</sup> idéalement situé sur l'axe entre le CHU et le point de la rocade. Au rez-de-chaussée d'un immeuble destiné aux étudiants en médecine. Implanté au cœur d'une zone en plein développement, ce plateau offre une visibilité intéressante et une fréquentation naturelle liée à la proximité des établissements universitaires et des infrastructures médicales. Le local se distingue par ses deux larges côtés entièrement vitrines, qui apportent une luminosité généreuse et permettent une mise en valeur optimale des activités commerciales ou des services. L'agencement en rez-de-chaussée facilite l'accès, tout en offrant des perspectives d'aménagement flexibles selon votre projet (showroom, cabinet, restauration, services aux étudiants, etc.). Une installation d'extraction est possible, ouvrant des usages complémentaires sans contraintes majeures. La livraison est prévue pour l'été 2026, offrant un calendrier clair pour la préparation de votre installation ou la mise aux normes éventuelle. Ce local représente une opportunité pour un projet commercial recherchant visibilité, accessibilité et adaptabilité dans un secteur en développement. Pour organiser une visite ou obtenir les plans et conditions de vente/location, contactez-nous - nous serons ravis de vous faire découvrir ce bien et d'échanger sur son potentiel adapté à votre activité.

### INFORMATIONS FINANCIERES

Loyer annuel : **53 460 € HC et HT**

Loyer annuel : **180 € HC et HT/m<sup>2</sup>**

Dépôt de garantie : **13 365 €**

Honoraires : **8 019 € HT**

Assujetti à la TVA : **Oui**

### CONDITIONS COMMERCIALES

Durée du préavis : **6 mois**

Indexation : **Annuelle**

Indice : **ILC**

Loyers et charges : **Mensuels et d'avance**

### SURFACES PRINCIPALES

Surfaces : **297 m<sup>2</sup> environ**

Utile : **297 m<sup>2</sup> environ**

### SURFACES DETAILLEES

Local commercial : **297 m<sup>2</sup>**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

