



71 cours de l'Yser, 33800 Bordeaux

Local à louer de 85 m² Quartier Nansouty

Implanté en rez-de-chaussée d'un immeuble R+2 entièrement restructuré, ce local bénéficie d'un accès direct depuis la rue, offrant visibilité et praticité au quotidien.

Livré en état brut, il laisse toute liberté d'aménagement pour répondre précisément aux besoins de votre activité. Une extension en partie arrière vient compléter la surface principale.

Un espace professionnel polyvalent, pensé pour développer votre projet dans les meilleures conditions.

Réglementation ERT – Code du travail.

Adresse du local • 71 cours de l'Yser

Desserte • Tram B – arrêt Victoire
; Bus 15, 23 – arrêt Lafontaine

Livraison prévisionnelle • mars 2026

Type de bail • Bail commercial

Superficie • 85 m²



CONDITIONS FINANCIÈRES

Loyer annuel : 14 428 € /HT/HC/AN

Provision pour charges : 9€ m²/HT/HC/AN

(honoraire de gestion, assurance immeuble, hors fluides)

Provision TF et TEOM : à déterminer ultérieurement



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

**Une cellule à usage de bureaux livrée brut
comportant une surface de 85 m² dont**

- Un bloc sanitaire PMR de 3,36 m²
- Local poubelle de 2,02 m²
- VMC

Les travaux d'aménagement intérieurs devront être réalisés par les futurs preneurs et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

• Plan de situation



• Local de bureau : 85 m2

• Plan RDC

