



**PRAEDIUM IMMOBILIER**  
88 cours du Général de  
Gaulle  
33170 GRADIGNAN  
praedium-  
immobilier@orange.fr  
Tel. : 09 66 86 85 84

<http://www.praedium-immobilier.com/>

- » **Référence** : 25176
- » **Surface** : 826 m<sup>2</sup>
- » **Chauffage** : Climatisation  
reversible



CENON LOCAL MIXTE CLIMATISÉ 826 M<sup>2</sup> DIVISIBLE A proximité de la rocade, local mixte développant 826 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux avec 472 m<sup>2</sup> de bureaux et 354 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Local se composant actuellement en rez-de-chaussée d'une salle polyvalente de 124 m<sup>2</sup> avec cuisine (9 m sur 14 m et 4 m de hauteur), 3 bureaux, 1 sanitaire privatif et une douche et à l'étage une salle polyvalente de 124 m<sup>2</sup> (9 m sur 14 m), 17 bureaux et open space, 1 espace d'archivage, 2 sanitaires privatifs. Climatisation réversible, porte sectionnelle de 3,7 m de hauteur. Courants fort et faible en périphérie, baie de brassage, fibre optique. Sanitaires supplémentaires en partie commune. Parking mutualisé. Immeuble sécurisé avec portail à code, vidéosurveillance. Ligne A du Tramway arrêt La Marègue et lignes de bus 27, 32 et 54 à proximité immédiate. Divisible possible en 2 lots : 1er lot avec 255 m<sup>2</sup> de bureaux et 2nd lot avec 217 m<sup>2</sup> de bureaux et 354 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. DPE vierge. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

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



Notes de visites :

## DPE Vierge.

Consommation énergétique en KWh/m<sup>2</sup>/an

Émission de gaz à effet de serre en Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

*Document non contractuel,  
fourni à titre d'information*