

## ZONE FRANCHE

21 ROUTE DU NEUHOF  
 67000 STRASBOURG

**Bureaux à louer**  
 883 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 52 m<sup>2</sup>



### DESCRIPTION

Immeuble de bureaux neuf en R+2 divisibles à partir de 52 m<sup>2</sup>, doté d'un ascenseur.  
 Chaque lot disposera d'un emplacement de parking

### PRESTATIONS

- Parties bureaux
- . Moquettes antistatiques en dalles interchangeable
  - . Revêtement mural en toile de verre peinte
  - . Plafonds en dalle de fibre minérale à ossature apparente incorporant les luminaires encastrés
  - . Plinthes compartimentées en périphérie du bâtiment en PVC permettent le passage des courants faibles et courants forts
  - . Sanitaires H/D en parties communes
  - . Double vitrage avec stores extérieurs motorisés

Chauffage central au gaz et système de climatisation individualisé

Locaux livrés non cloisonnés

### SURFACES DISPONIBLES

NIVEAU	LOT	TYPE	SURFACE	LOYER/m <sup>2</sup>
RdC	0	Bureaux	98 m <sup>2</sup>	150,00 €
1er	01	Bureaux	72 m <sup>2</sup>	120,00 €
1er	03	Bureaux	123 m <sup>2</sup>	120,00 €
1er	04A	Bureaux	52 m <sup>2</sup>	150,00 €
1er	04C	Bureaux	79 m <sup>2</sup>	150,00 €
1er	05	Bureaux	153 m <sup>2</sup>	130,00 €
2ème	09	Bureaux	153 m <sup>2</sup>	130,00 €
2ème	10	Bureaux	153 m <sup>2</sup>	130,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>883m<sup>2</sup></b>	

### CONDITIONS JURIDIQUES

Type de Bail : sous location  
 Régime fiscal : T.V.A.  
 Indexation annuelle selon indice INSEE du coût de la construction.  
 Dépôt de garantie 3 mois de loyer HT/HC.  
 Loyer payable trimestriellement et d'avance.

### CONDITIONS FINANCIERES

**Loyer (HT,HC/m<sup>2</sup>/an) : cf tableau des surfaces**

Charges (HT/m<sup>2</sup>/an) : 25,00 €

Chauffage inclus dans les charges

Honoraires de location : 20 % HT du loyer annuel HT à la charge du preneur

### DISPONIBILITE

Immédiate

### ENVIRONNEMENT

A l'entrée du secteur du Neuhof, quartier en mutation, le long du futur axe tram.

Parking public à toute proximité

### DESSERTE

Tram : futur axe tram  
 Bus : lignes 14/24  
 Accès routier : A4 sortie Place de l'Etoile