



23 rue Bossuet

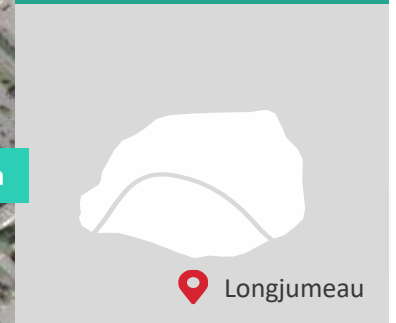
Longjumeau (91)

# LOCALISATION

23 RUE BOSSUET



91 / Essonne



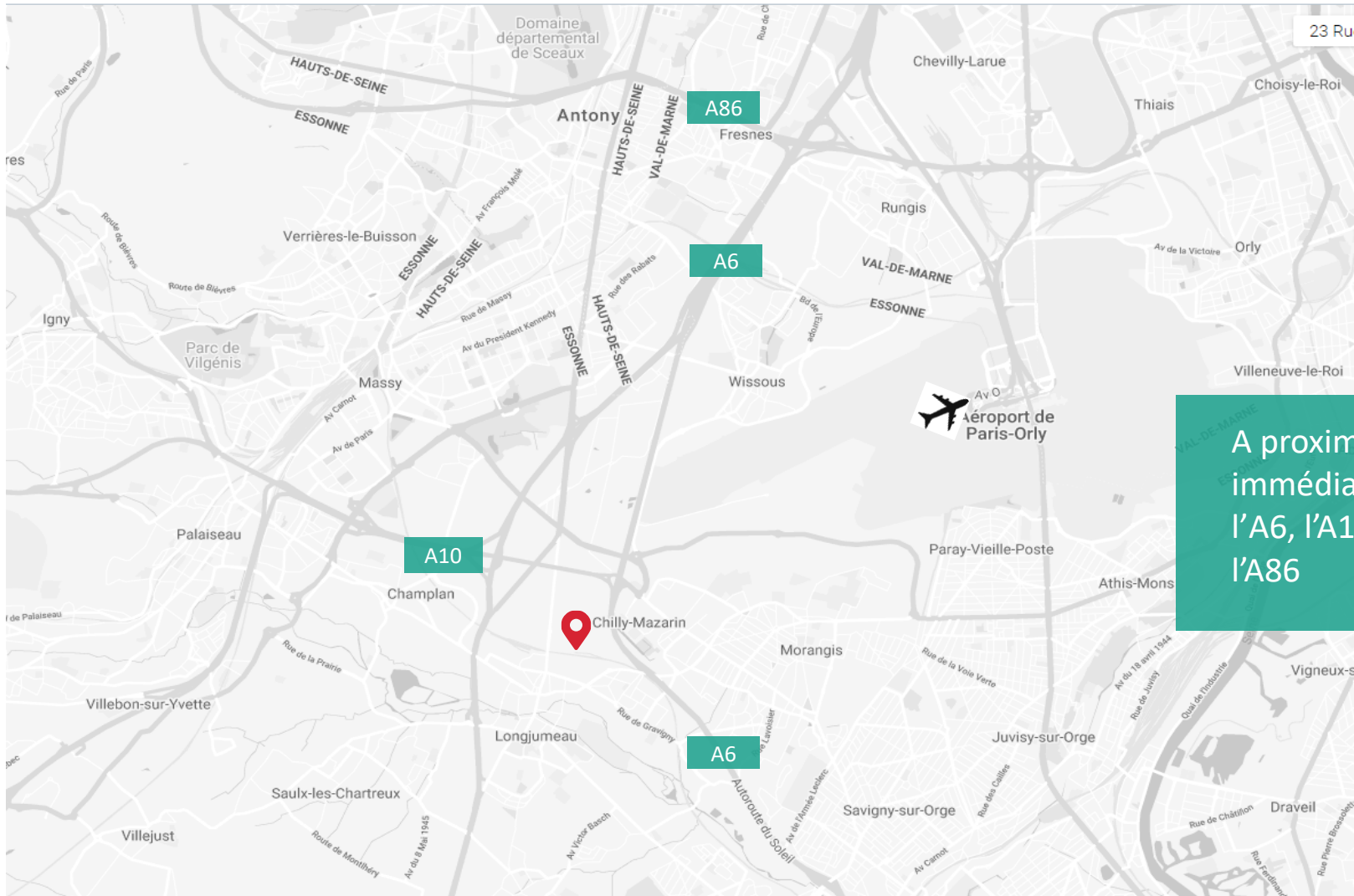
Chilly Mazarin

Longjumeau

23 rue Bossuet

# LOCALISATION

23 RUE BOSSUET



A proximité  
immédiate de  
l'A6, l'A10 et de  
l'A86

# L'IMMEUBLE

23 RUE BOSSUET



# L'IMMEUBLE

23 RUE BOSSUET



# L'IMMEUBLE

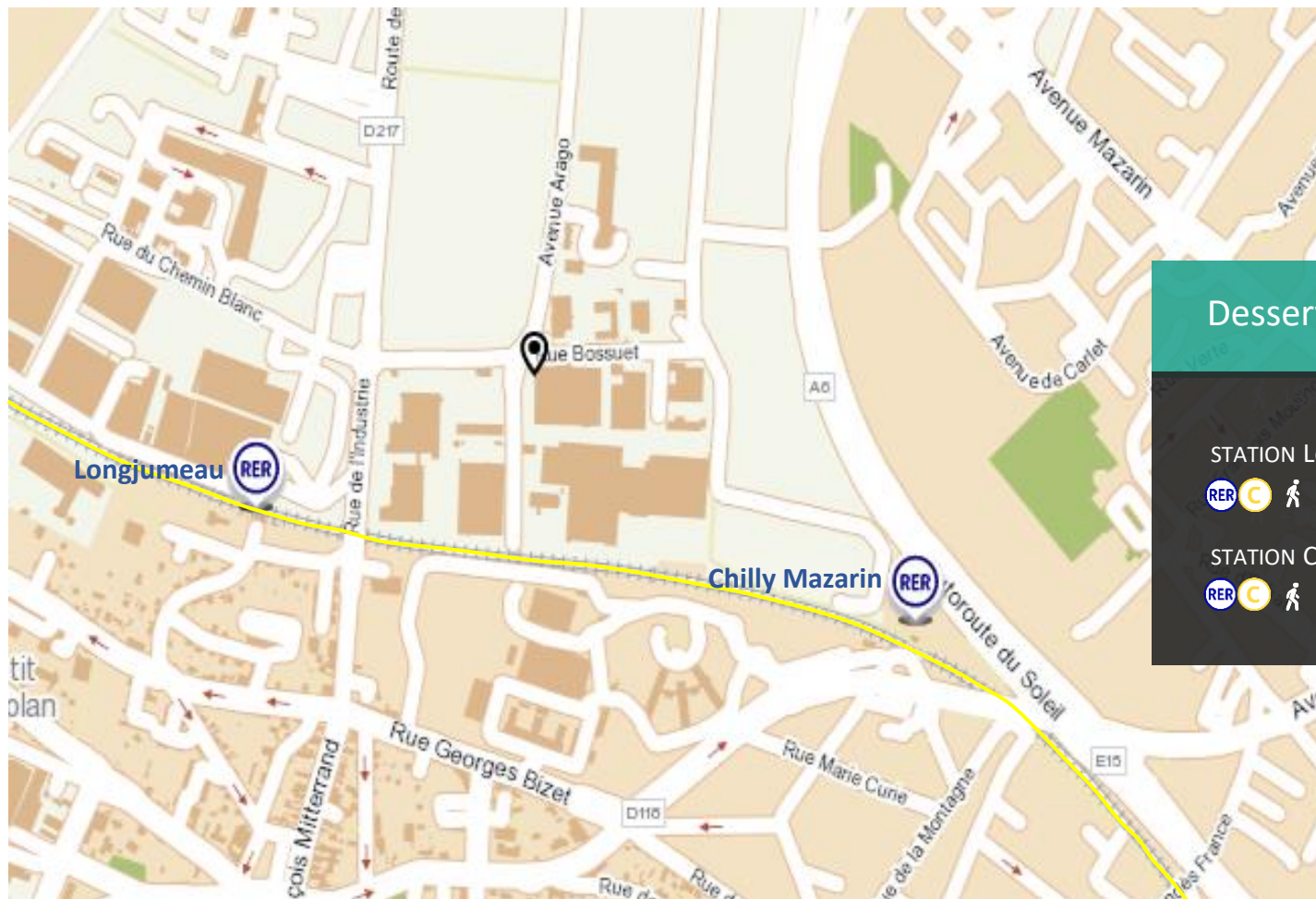
23 RUE BOSSUET



Vue depuis  
l'intersection rue  
Bossuet et avenue  
Arago

# DESSERTE - TRANSPORTS

23 RUE BOSSUET



Desservie par le RER C :

STATION Longjumeau

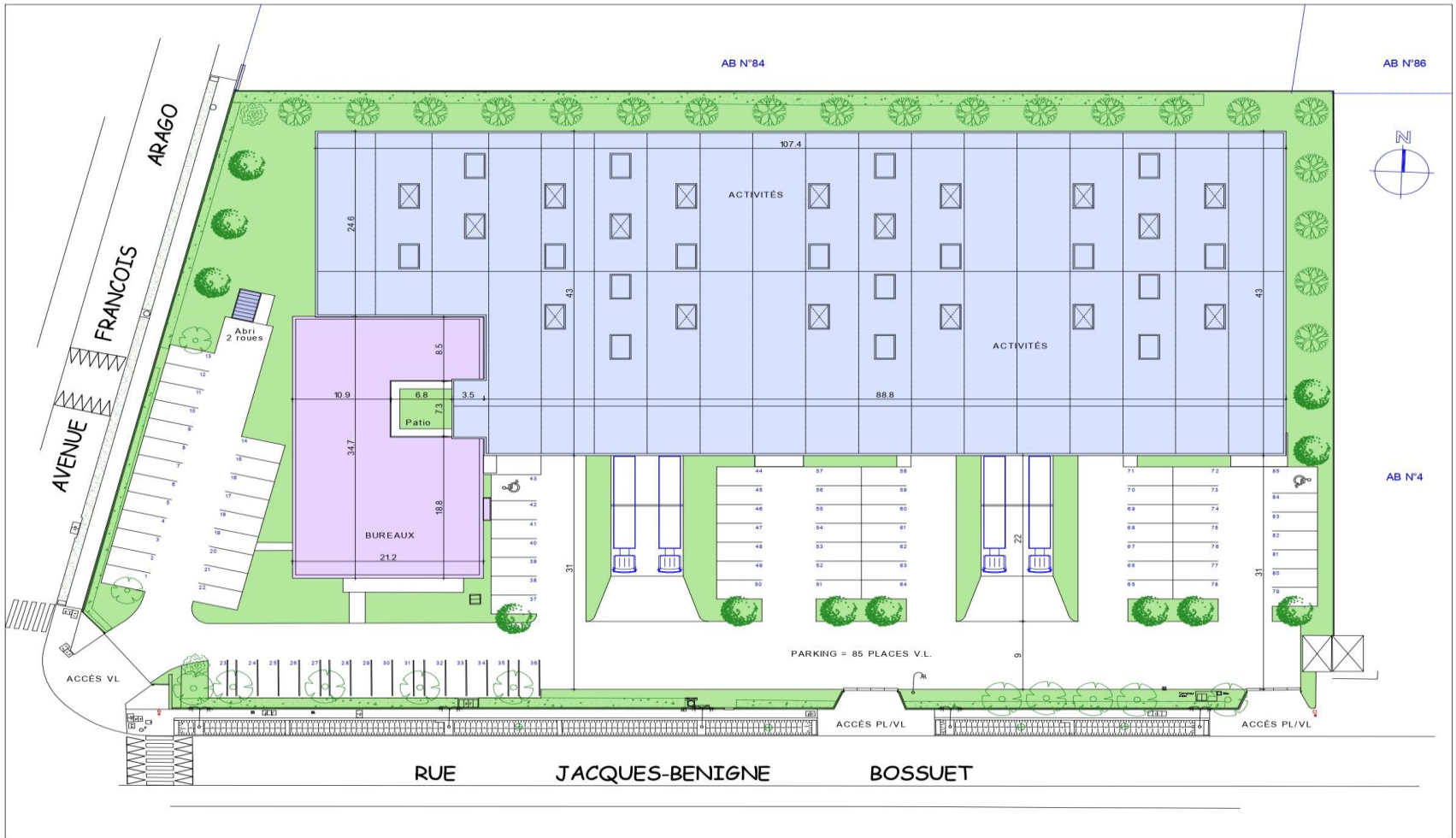
  9 min

STATION Chilly Mazarin

  11min

# PLAN / PLAN MASSE

23 RUE BOSSUET





# IMMEUBLE INDÉPENDANT / CONFIGURATION MONO – UTILISATEUR

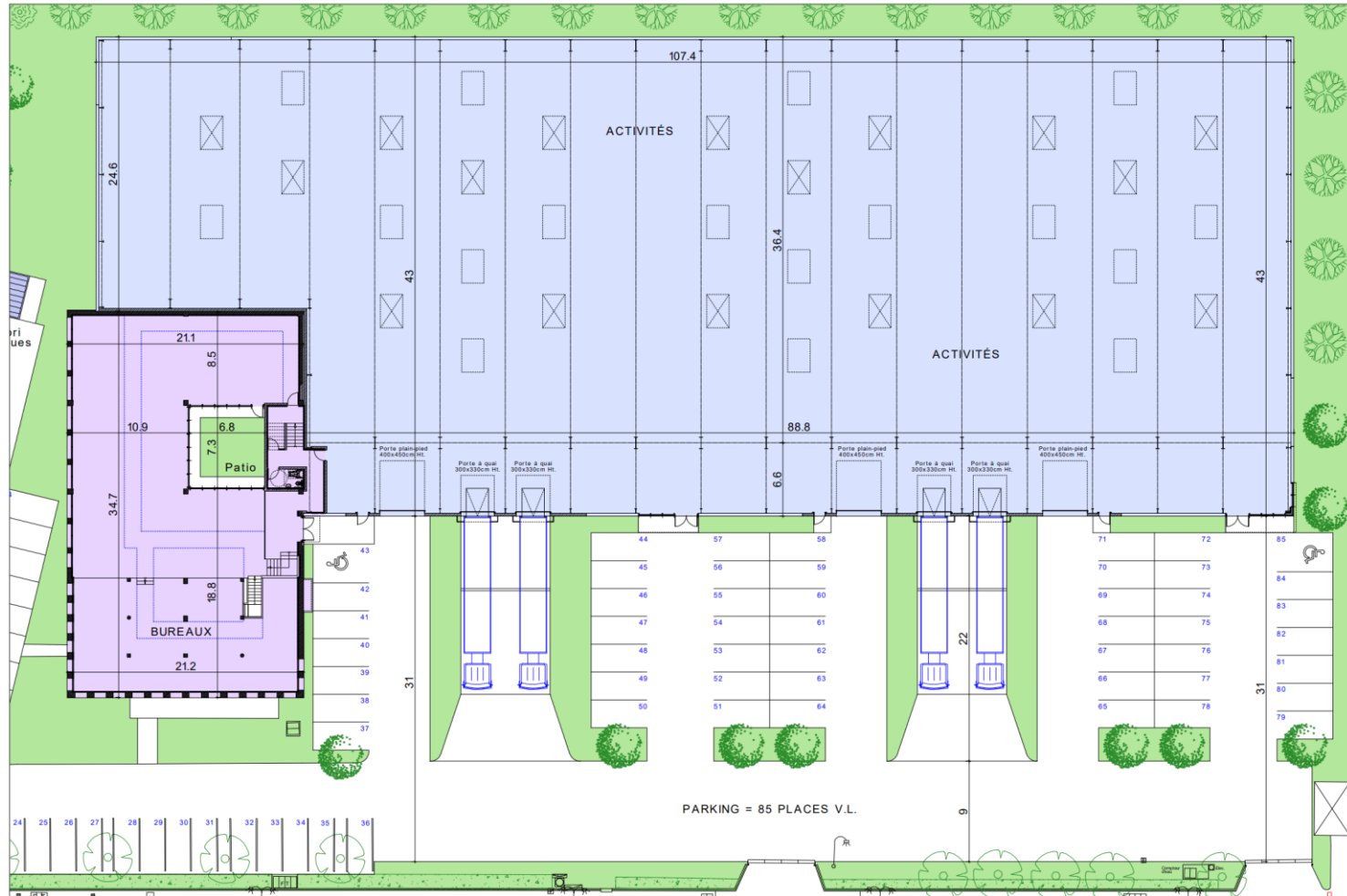
23 RUE BOSSUET

- Bâtiment indépendant de 5 186 m<sup>2</sup>
- Cours de manœuvre de 31 mètres
- Quartes portes à quai
- Trois portes de plain pied
- 85 places de parkings
- Trois portails



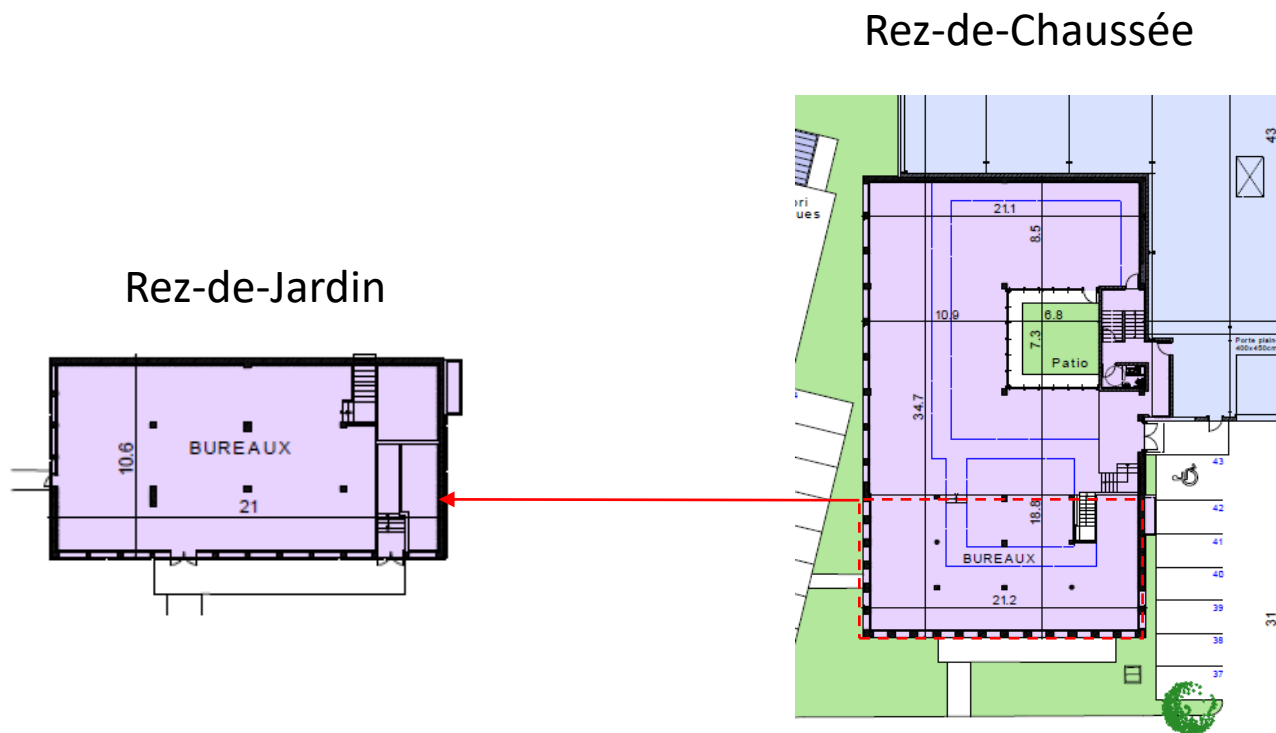
# PLAN RDC / MONO UTILISATEUR

23 RUE BOSSUET



# PLAN BUREAUX / MONO UTILISATEUR

23 RUE BOSSUET



# SURFACES / MONO UTILISATEUR

23 RUE BOSSUET

NIVEAUX	Activités	Bureaux	Total
Rez-de-jardin	0 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	4 262 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>	4 960 m <sup>2</sup>
Total destination	4 262m <sup>2</sup>	924 m <sup>2</sup>	5 186 m <sup>2</sup>

Parking V.L

83 places V.L + 2 places P.M.R

Abri vélos = 10 m<sup>2</sup>

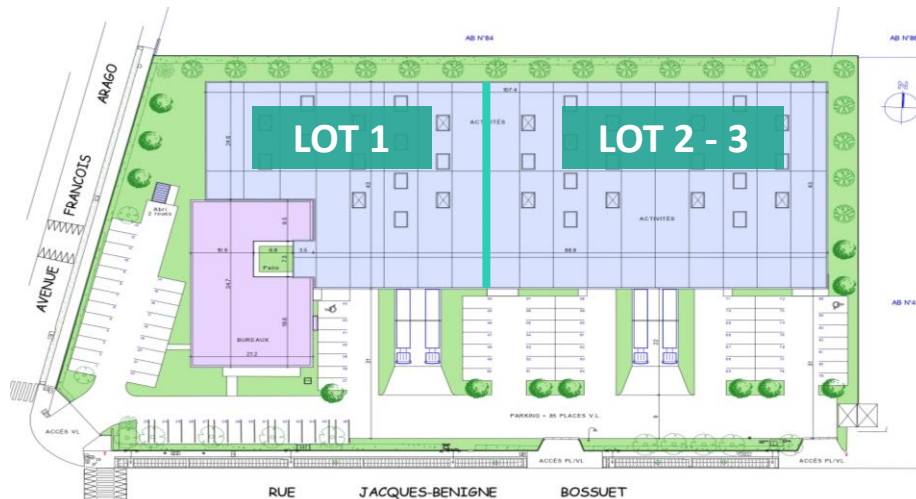


# IMMEUBLE DIVISÉ / CONFIGURATION EN DEUX LOTS

23 RUE BOSSUET

## LOT 1

- Une surface de 2 649 m<sup>2</sup>
- Cours de manœuvre de 31 mètres
- 2 portes à quai
- 1 porte de plain pied
- 42 places de parkings

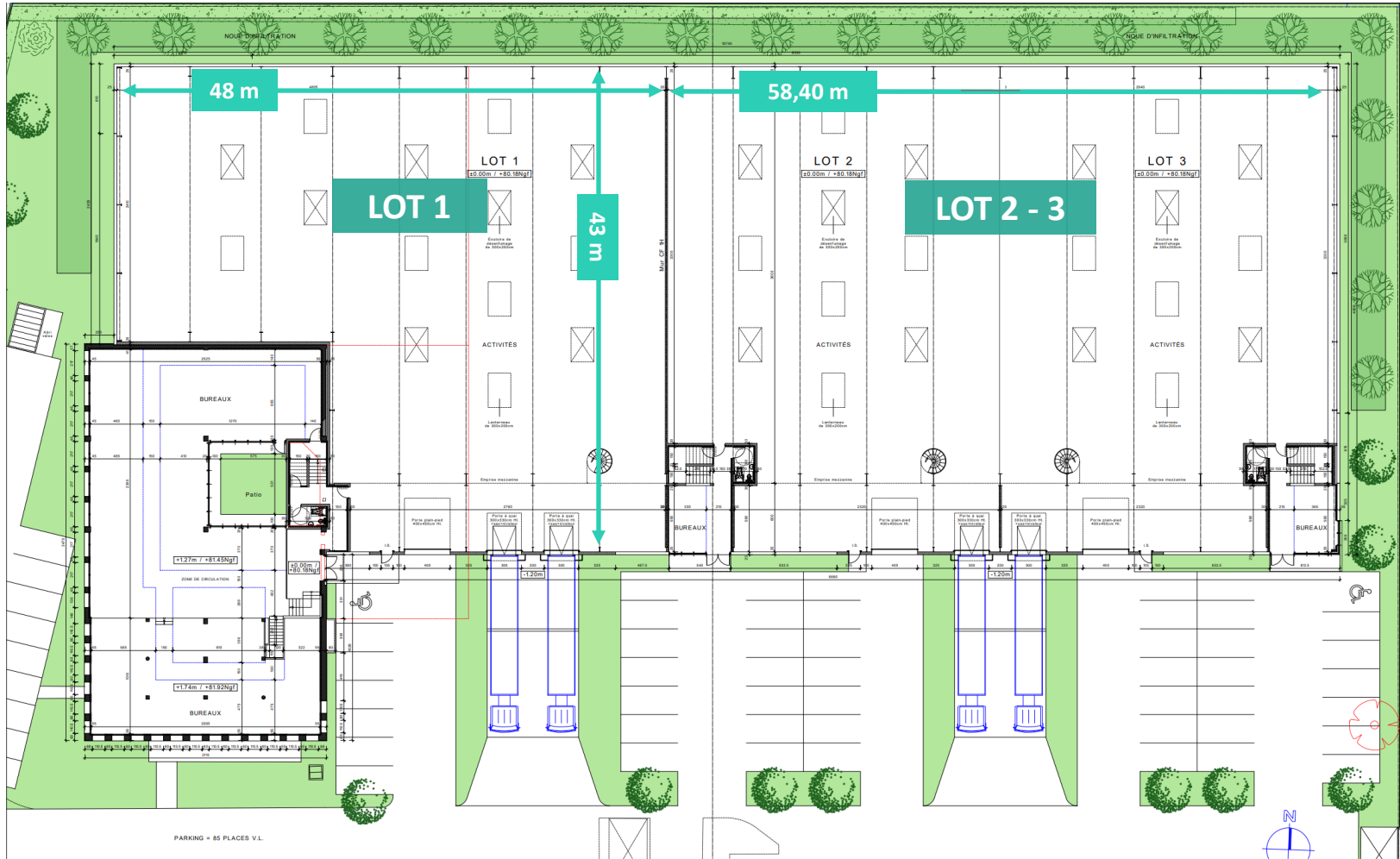


## LOT 2-3

- Une surface de 2 942 m<sup>2</sup>
- Cours de manœuvre de 31 mètres
- 2 portes à quai
- 2 porte de plain pied
- 43 places de parkings

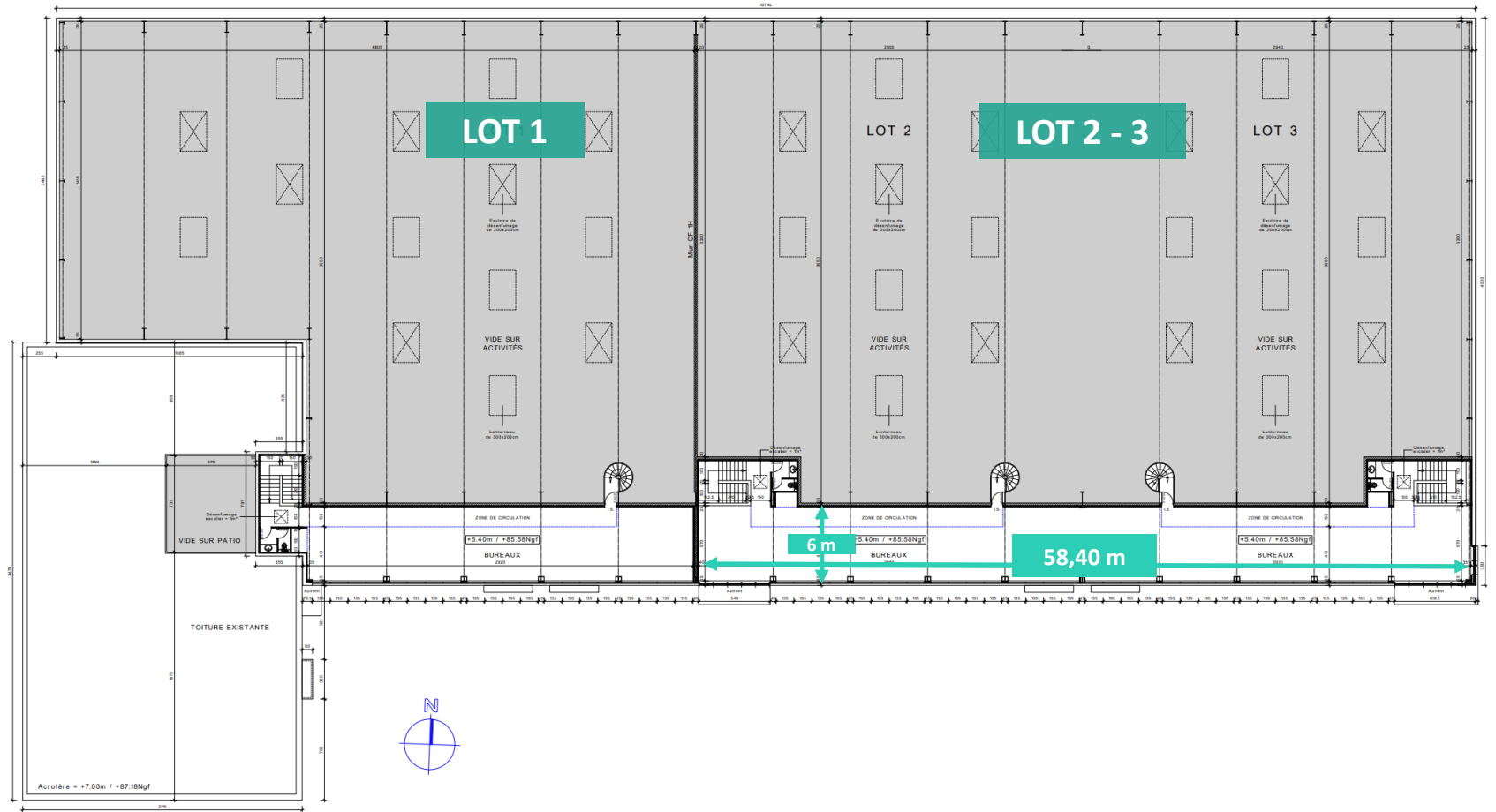
# PLAN DU RDC / DIVISION EN DEUX LOTS

23 RUE BOSSUET



# PLAN DU R+1 / DIVISION EN DEUX LOTS

23 RUE BOSSUET

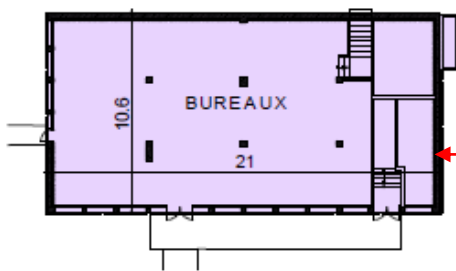


PLAN D'ÉTAGE

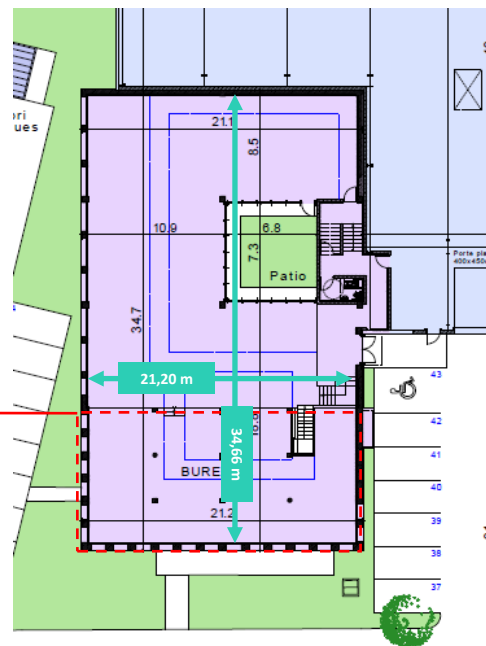
# PLAN DES BUREAUX / DU LOT 1

23 RUE BOSSUET

## Rez-de-Jardin



## Rez-de-Chaussée





# SURFACES / DIVISION EN DEUX LOTS

23 RUE BOSSUET

LOT	LOT 1	LOTS 2-3
ACTIVITES RDC	1 725 m <sup>2</sup>	2 405 m <sup>2</sup>
BUREAUX Rez-de-Jardin	226 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
BUREAUX Rez-de-chaussée	698 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>
BUREAUX R+1	0 m <sup>2</sup>	406 m <sup>2</sup>
TOTAL BUREAUX	924 m <sup>2</sup>	537 m <sup>2</sup>
TOTAL LOT	2 649 m <sup>2</sup>	2 942 m <sup>2</sup>
Parking	43 U	42 U



# DESRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITÉ

23 RUE BOSSUET

## Réseaux

- **Eau potable** : Distribution par compteur privatif
- **Électricité** : Distribution par compteur privatif
- **Téléphone** : Tête de ligne privative
- **Fibre optique** : Fourreaux disponibles en attente
- **Gaz** : Distribution par compteur privatif

## Espaces Extérieurs

- Site clos, contrôle d'accès sur portails.
- Clôtures à barreaux métalliques.
- Voirie lourde pour permettre le passage de poids lourd.
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Éclairage extérieur : Luminaires étanches accrochés en façade et candélabres
- Emplacements de stationnement suivant plans.

## Finitions de l'activité

- Dallage quartz anti poussière industriel. Résistance au sol : 3T/m<sup>2</sup>
- Menuiseries extérieures aluminium
- 3 portes de plain pied par lot : 4 m x 4,5 m
- 4 portes à quai équipés de niveleurs : 3 m x 3,3 m
- Toiture isolante multicouche
- Désenfumage selon réglementation

## Hauteur sous plafond

- HSP: 7,50 m

## Électricité / Eclairage

- Eclairages par gamelles LED
- Niveau d'éclairage de 150 lux
- Distribution électrique en attente dans armoire TGBT
- Eclairage de sécurité selon réglementation pour local libre avant aménagements spécifiques

## Chauffage / Ventilation

- L'activité est chauffé par l'intermédiaire d'aérothermes gaz
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

# DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

23 RUE BOSSUET

## Finitions des bureaux

- Toiture végétalisée : Toiture isolée et végétalisée
- Sol : Moquette type Reclaim Ribs II ou équivalent
- Murs : Doublage par BA13 demi still isolé
- Peinture : 2 couches de peinture blanche RAL 9010
- Faux plafond : Dalles avec ossature en T
- Menuiseries extérieures aluminium

## Finition des sanitaires

- Sol carrelé
- Faux plafond
- Revêtement mural : Faïence toute hauteur et liseré décoratif
- Appareillage Grohe ou équivalent
- Meuble vasque menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

## Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires : dalles Led 60x60 encastrées dans les faux plafonds
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.
- Courant faible : à câbler par le Preneur

## Chauffage / Climatisation

- Chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur  $\pm$  2°C ,
- Traitement des locaux en chaud ou en froid sera réalisé par ventilo-convecteurs en allège ou plafond,
- Alimentation en air hygiénique sera du type simple flux par extraction d'air.

# CONDITIONS JURIDIQUES & FINANCIÈRES

23 RUE BOSSUET

- Charges : 9% du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2020: NC
- Taxe sur les bureaux : NC
- Taxe sur les parkings : NC

- Bail 6/9/12
- Dépôt de Garantie : 3 mois de loyer HT
- Indexation : ILAT



- **Loyer Activité** : NC € /m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Loyer Bureaux** : NC € /m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Loyer Parking** : NC €/U/an HT/HC

La disponibilité des locaux  
est prévue :

**31 Juillet 2022**



Document non contractuel édité le :

**20 janvier 2022**



BIENVENUE

85 boulevard  
Hausmann  
75008 PARIS

Tél : 01 58 36 17 00  
Fax : 01 58 36 17 01

[www.sirius-immo.com](http://www.sirius-immo.com)