

Local disponible immédiatement

situé au 141 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE

Entre les quartiers de Bonneveine et Sainte Anne, Très visible depuis l'avenue de Hambourg, en face de « Burger king », il fait l'angle de la résidence « Les Terrasses de Bonneveine » .
Il est équipé de **2 vitrines** : l'une donnant sur l'avenue de Hambourg et l'autre donnant sur la rue menant à la résidence La Sarrette à côté de la piscine de Bonneveine.

Ce local bénéficie d'une **visibilité exceptionnelle et d'un flux de passage important et constant** (piétons et voitures) grâce à la présence de nombreux médicaux et paramédicaux à cette adresse :

- centre d'ophtalmologie (4 praticiens et 2 orthoptistes) ,
- centre médical avec 5 médecins généralistes, un chirurgien-dentiste, 6 infirmiers et 1 orthophoniste
- centre de pédiatrie (2 pédiatres),
- centre de Kinés (6 praticiens),
- 1 orthodontiste,
- 2 psychomotriciens
- 2 ostéopathes
- 1 sophrologue
- 1 diététicienne
- Grand Magasin d'optique KRYSS avec audioprothésistes
- 1 école de musique
- 1 institut soins du corps/ongles
- 1 architecte

L'avenue de Hambourg est axe important avec un important passage quotidien de véhicules.

De l'autre côté de la rue est implanté le centre commercial de Bonneveine avec Carrefour et sa galerie ; cette zone est le centre névralgique du quartier de Bonneveine. La fin du chantier du « Bao » (grand immeuble à la place des anciens locaux de France télécom) prévue fin 2025 apportera encore une fréquentation supplémentaire.

Nombreux parking **GRATUITS** à proximité :

- quelques places sur la rue directement devant le local
- parking de la piscine,
- places le long de l'avenue de Hambourg,
- parking de Carrefour,
- plusieurs parkings publics (appartiennent à la ville) de la résidence « La Sarrette ».

Local entièrement Climatisé (contrôle dans chaque pièce) + convecteurs électriques au besoin +VMC professionnelle performante + faux-plafonds modulables (dalles) + prises réseau informatique RJ45

Les portes d'accès sont en excellent état et parfaitement sécurisées.

Possibilité d'installer un « TOTEM » éclairé sur l'avenue de Hambourg pour encore plus de visibilité (emplacement prévu).

Surface :

170 m2 au total en 2 parties reliées par un large escalier intérieur :

- **RDC de 101 m2 accessible PMR** avec 2 entrées ; l'une directement sur l'avenue de Hambourg et l'autre par le couloir sécurisé par rideau métallique. Ce RDC se décompose en 6 pièces distinctes vitrées et équipées de portes vitrées verrouillables + grand Hall d'accueil/réception. Le cloisonnement vitré est en excellent état.
- **SOUS-SOL de 69 m2** entièrement aménagé contenant actuellement : 2 WC, un vestiaire, un local électrique + informatique + télécom climatisé, une grande salle polyvalente (30m2), un local pour le matériel de ménage avec vidoir, un grand local de stockage + VMC centralisée, d'une salle avec lavabo et miroir attenante aux WC. Ce sous-sol offre une multitude de possibilités d'aménagement, que ce soit pour du stockage, de l'archivage, l'installation de machines techniques ou des espaces supplémentaires.

Transaction directe avec le propriétaire

SANS « PAS DE PORTE »

SANS FRAIS D'AGENCE

Bail rédigé par professionnel, à charge du preneur (500 à 700€ selon type de bail)

Dépôt de garantie : 5000€

Loyer : 39840€ /an soit 3320 € par mois

Charges copropriété : 1466€ par an soit 123€ / mois

Taxe d'ordure ménagère : 1126€ par an soit 94€ / mois

CONTACT par téléphone SVP au 06 14 42 20 65 / immolocauxpro@gmail.com

PHOTOGRAPHIES











La salle polyvalente au sous-sol (30 m2) et local VMC/Stockage/Archives





A Gauche salle informatique climatisée, milieu couloir vers salle polyvalente et à D local VMC/Stockage