

*PROPOSITION DE VENTE*

**SURFACE 354,76 m<sup>2</sup> – LOTS 2 à 6 & 17 à 21**  
(Bureaux AD11 à AD19 + dégagement)

*SITUATION*

**22, rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES**

Dans le quartier scientifique de Marne-la-Vallée  
À proximité des commerces et des bois de Lognes  
À 1,5 km de la station RER A Lognes  
À 2 km de l'embranchement de l'autoroute de l'Est A4

*CARACTERISTIQUES*

Ensemble de dix bureaux dont deux fusionnés (+ dégagement privatif) situés au rez-de-chaussée haut gauche avec chauffage électrique individuel et compteur EDF individuel.

	<i>SURFACE</i>	<i>DISPONIBILITE</i>	<i>VALEUR LOCATIVE</i>
LOT 2 (bureau AD19)	36,60 m <sup>2</sup>	VACANT	5 300 € H.T. H.C. /an
LOT 3 (bureau AD17)	27,28 m <sup>2</sup>	VACANT	3 270 € H.T. H.C. /an
LOT 4 (bureau AD15)	27,60 m <sup>2</sup>	VACANT	3 230 € H.T. H.C. /an
LOT 5 (bureau AD13)	28,40 m <sup>2</sup>	OCCUPE PAR S.A.R.L. ECO-IRRIGATION	3 692 € H.T. C.C. /an
LOT 6 (bureau AD11)	21,40 m <sup>2</sup>	OCCUPE PAR S.C.M. A.S.P.	2 782 € H.T. C.C. /an
LOT 17 (bureau AD12)	65,50 m <sup>2</sup>	VACANT	7 800 € H.T. H.C. /an
LOT 18 (bureau AD14)	37,20 m <sup>2</sup>	OCCUPE PAR B.E. LAPOINTE	3 720 € H.T. C.C. /an
LOT 19 (bureau AD16)	36,14 m <sup>2</sup>	VACANT	4 330 € H.T. H.C. /an
LOT 20 (bureau AD18)	35,64 m <sup>2</sup>	VACANT	4 270 € H.T. H.C. /an
LOT 21 (bureau AD18 <sup>bis</sup> )	28,00 m <sup>2</sup>	VACANT	3 700 € H.T. H.C. /an
LOT 64 (dégagement)	11,00 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>354,76 m<sup>2</sup></b>		<b>&gt; 42 000 € H.T. /an</b>

## CONDITIONS FINANCIERES

---

**SURFACE UTILE D'ENVIRON** **354,76 m<sup>2</sup>**

**PRIX DES BUREAUX HORS FRAIS D'AGENCE** **355 000 €**

Les parkings aériens sont non affectés et mis à disposition gracieusement des occupants de la copropriété.

POUR INFORMATION :

- PROVISIONS POUR CHARGES DE COPROPRIETE 2 463,87 € / trim.
- PROVISIONS POUR TAXE FONCIERE 42,70 € /m<sup>2</sup>/an
- TAXE SUR LES BUREAUX 10,02 € /m<sup>2</sup>/an

**FRAIS D'AGENCE (T.T.C.)** **5 % DU PRIX DE VENTE SOIT** **17 000 €**

**FRAIS DE NOTAIRE (ESTIMATION)** **27 325 €**

**ÉCHELONNEMENT DES PAIEMENTS :**

- 10 % à la signature du compromis
- 90 % à la signature de l'acte notarié

**RENTABILITE THEORIQUE BRUTE** **> 11 %**

*(valeur locative / prix de vente)*

## VOTRE INTERLOCUTEUR

---

**ANATOLE TROUSSET**

TALENS SAS – AGENCE DE LA GARE

2, PLACE DE LA GARE — 95130 FRANCONVILLE

☎ [01 34 13 76 36](tel:0134137636)

✉ [atrousset@talensimmobilier.com](mailto:atrousset@talensimmobilier.com)