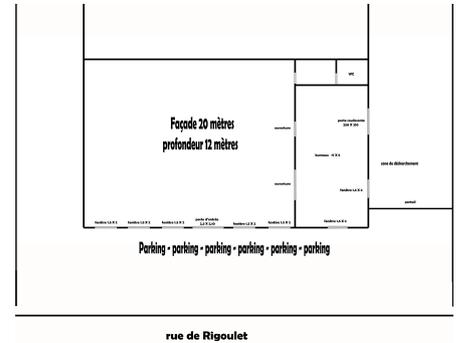




## Boe (47) - Bâtiment

- 240 m<sup>2</sup>
- A l'achat ou à la location
- 1 800 €/mois - 0 €



## Local professionnel de 240 m<sup>2</sup> à Agen-Sud : Opportunité en zone d'activité

Découvrez ce local professionnel idéalement situé au cœur de la **zone d'activité la plus importante du 47**: Agen-Sud. Implanté dans des zones de renom comme la zone O 'Green et la zone Atrium, son emplacement privilégié face au bureau de poste lui confère une **visibilité exceptionnelle**, essentielle pour toute entreprise souhaitant se démarquer.

### Description du bien

Le local présente une surface exploitable totale de **240 m<sup>2</sup>**. Il se compose d'un espace aménageable d'un seul tenant de 185 m<sup>2</sup> environ, parfait pour une variété d'activités professionnelles. De plus, il offre un bureau indépendant d'une superficie d'environ 35/40m<sup>2</sup>, idéal pour les opérations administratives ou les réunions. Le bien est également équipé de sanitaires modernes pour le confort de vos employés et visiteurs.

### Mezzanine et plus

Outre ces espaces, le local est doté d'une **mezzanine d'environ 50 m<sup>2</sup>**, offrant un espace supplémentaire pouvant être utilisé pour du stockage, un espace de travail ou même un espace détente pour les employés.

### Opportunité d'achat

Pour ceux qui envisagent un investissement à long terme, ce bien est également disponible à la vente. Son potentiel est amplifié par la possibilité d'une extension, permettant ainsi d'adapter le local à des besoins évolutifs.

### Positionnement stratégique

Agen-Sud, et en particulier les zones comme O 'Green et Atrium, sont reconnues pour leur dynamisme et leur attractivité pour les entreprises. Investir dans un tel environnement, c'est se garantir une adresse de choix dans une région en plein essor.

Avec ses caractéristiques impressionnantes et son emplacement de choix, ce local professionnel à Agen-Sud est une véritable pépite pour tout entrepreneur ou investisseur. Ne manquez pas cette chance unique d'acquérir un

*Ce bien est un exemple d'offre d'immobilière et foncière sélectionné par nos soins grâce à notre collaboration avec les acteurs publics et privés du territoire. Pour approfondir votre recherche, contactez un de nos experts à l'implantation.*

Téléphone : + 33 (0)5 57 57 84 84 | Email : [contact@invest-in-nouvelle-aquitaine.fr](mailto:contact@invest-in-nouvelle-aquitaine.fr)

ADI Nouvelle-Aquitaine | [www.invest-in-nouvelle-aquitaine.fr](http://www.invest-in-nouvelle-aquitaine.fr)

**Boe (47) - Bâtiment**

- 240 m<sup>2</sup>
- A l'achat ou à la location
- 1 800 €/mois - 0 €

bien d'une telle qualité.

Sur le côté droit, voie d'accès et entrée secondaire avec baie vitrée, protégée par un portail. Au-dessus du point sanitaire et du bureau, mezzanine pour stockage léger. Toutes les fenêtres, la baie vitrée, la porte d'entrée sont protégées, soit par des grilles, soit par volets roulants métalliques électriques. Dans le local de 185 m<sup>2</sup>, nouveau faux plafond isolé de 300 mm d'épaisseur, à une hauteur de 5.40 m. L'ensemble est aménageable par le locataire, et à son gré. Aide possible à l'aménagement. Emplacement idéal pour bureaux, professions libérales.

**Le plus produit** : Situé au cœur de la zone d'activité la plus importante du 47: Agen-sud - zone O'Green, zone Atrium, etc... zones commerciales et zones de Bureau – proximité École nationale d'administration pénitentiaire 10 minutes sortie A86; 10 minutes aéroport Agen la Garenne; 15 minutes gare TGV

- Local professionnel 240 m<sup>2</sup> + mezzanine à vendre ou à louer
- **Accessibilité** : 10 minutes sortie A86; 10 minutes aéroport Agen la Garenne; 15 minutes gare TGV
- **Services à proximité** : Zone Agen-Sud- zone O 'Green, zone Atrium- tous les groupes nationaux sont dans le secteur, à proximité zones commerciales et zones de Bureau – proximité École nationale d'administration pénitentiaire.
- **Environnement** : tous les groupes nationaux ou internationaux que compte le Lot et Garonne sont dans le secteur
- **Parking voitures** : 8 places
- **Internet** : Fibre sera bientôt disponible