

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## Malataverne

## 1950 000 €uros

Idéal investisseur, une situation de premier choix pour cet ensemble immobilier neuf implanté sur 8500 m<sup>2</sup> de terrain dont 4000 m<sup>2</sup> restent constructibles !



REF : 842208

Type de bien : Bureaux

Bureaux : 600 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 8500 m<sup>2</sup>

Atelier : 500 m<sup>2</sup>

Parking : Oui

Les Plus : La situation



LOCALISATION

Département : Drôme

Ville Proche : Montélimar à 8 Km

Autoroute : A 7 à 2 Km

Aéroport : Nîmes-Lyon-Marignane

Gare : A 10 minutes



## PRÉSENTATION

En Drôme Provençale, bordé par deux axes forts, côté Ouest par l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer TGV, et côté Ouest par la nationale 7, nous vous proposons cet ensemble immobilier neuf bénéficiant d'une visibilité importante et offre de très belles prestations, entre l'axe Avignon / Montélimar et proche des sites nucléaires de Pierrelatte .

Implanté sur 8500 m<sup>2</sup> de terrain (dont 4000 m<sup>2</sup> restent constructibles) il comprend 1165 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 600 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 3 niveaux et un atelier de 500m<sup>2</sup>



### Les bureaux :

Un accès commun dessert l'ensemble des niveaux avec un ascenseur et une cage d'escalier qui permet également la sortie en toiture sécurisée.

Prestations communes à tous les bureaux :

Chaque plateau de bureau est équipé d'un noyau technique avec sanitaire partagé et coin café. Cet espace sépare les plateaux en deux espaces de coworking. Un bureau fermé est disponible à chaque étage.

La construction est pensée afin de garantir une flexibilité de l'usage intérieur, chaque niveau pouvant être dédié à un usage ou séparé en deux espaces de travail distincts.

Une salle de réunion commune pour les 3 niveaux est aménagée et équipée (rétro-projecteur, mobilier...) et bénéficie de large ouvertures façade Est. Elle peut accueillir une quinzaine de personnes.

Le dernier étage bénéficie de deux terrasses, dont une accessible depuis l'espace de circulation.

### L'atelier :

L'atelier est organisé au sud du bâtiment. Le rez-de-chaussée est destiné à de l'espace atelier et d'une zone de déchargement camion. Ce dernier bénéficie de grille au sol permettant le nettoyage éventuel de machine.

Une mezzanine de stockage de 100 m<sup>2</sup> est également prévue, accessible depuis l'atelier par un escalier métallique. Elle est aménagée de barrières écluses permettant le chargement et déchargement de palettes en sécurité.

L'atelier bénéficie en rez-de-chaussée de vestiaires avec douches, de sanitaires H/ F, d'un bureau secrétariat et d'une cafétéria. Ces espaces annexes sont isolés et chauffés.

2 portes sectionnelles électriques de 4,5 X 5 mètres pour passage poids lourds traversant

2 portes sectionnelles électriques de 3 X 3 mètres pour passage VL traversant

2 Accès indépendant depuis l'extérieure, porte alu, ouverture antipanique

### Côté technique, les matériaux :

Les bureaux :

Un soin particulier a été accordé aux performances acoustiques et thermiques dans le bâtiment (isolation et vitrage performant, dalle acoustique) afin d'assurer un cadre de travail le plus agréable possible.

La partie « bureaux » est conçue en maçonnerie traditionnelle (20 cm) isolation intérieure (laine de verre 140 mm + BA13) et enduit extérieur.

L'atelier est conçu en structure et bardage métallique horizontal. Dallage industriel, adapté pour l'entrée des poids lourds, finition à l'hélicoptère

### Les prestations :

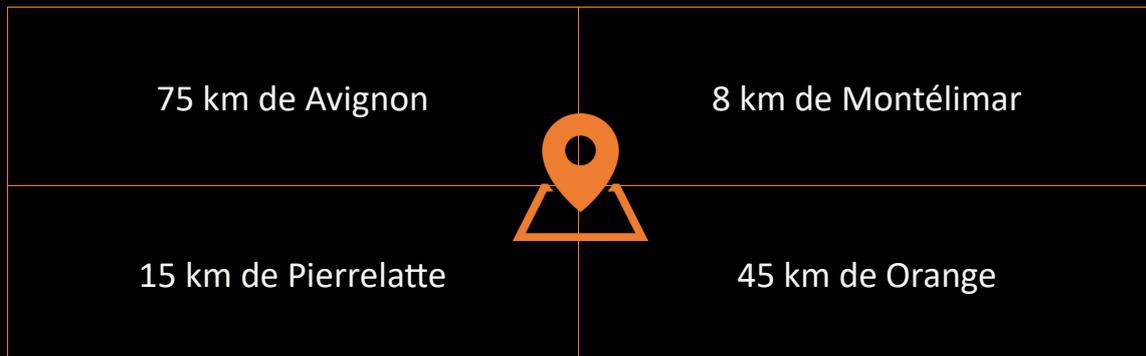
Ascenseur. Bureaux partiellement cloisonnés. Chauffage réversible. Climatisation. Contrôle d'accès. Couverture bac acier. Eclairage extérieur. Façade bardage double peau. Façade en béton. Kitchenette. Luminaires faux plafond. Murs aggro. Murs isolés. Peinture. Pompe à chaleur. Salle de réunion. Salle informatique. Sanitaires privés. Terrain bitumé. Terrain clos. Parking clôturé (22 places) Tout à l'égout. Type de charpente : métallique. Type de couverture : bac acier. Connexion fibre prévue et raccordée

## DÉTAILS DU BIEN

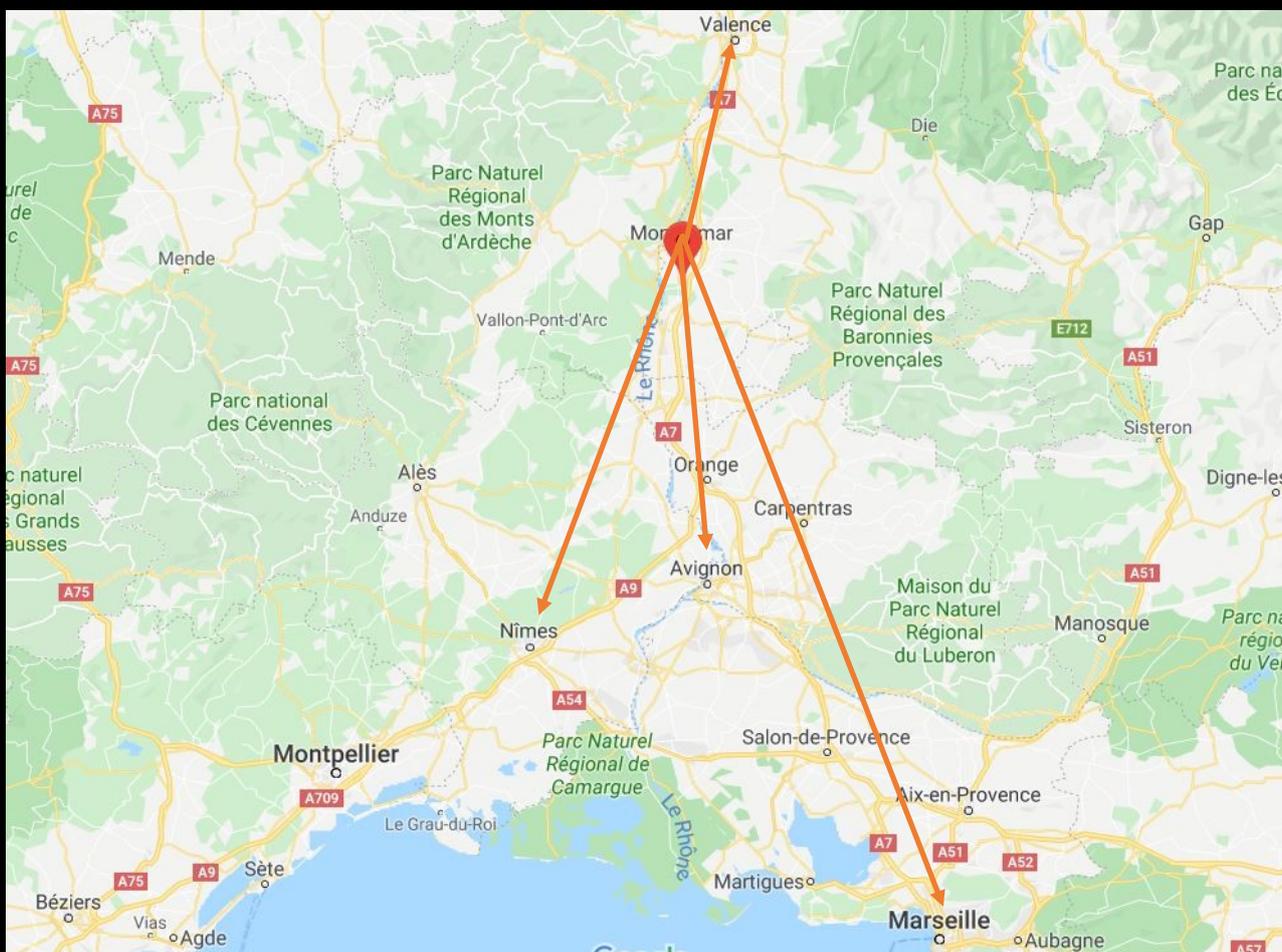
<b>EXPOSITION</b>	Est/Ouest
<b>STRUCTURE</b>	Maçonnerie de 0,20 pour les bureaux Atelier en structure et bardage métallique horizontal
<b>CHARPENTE</b>	Structure métallique
<b>COUVERTURE</b>	Bac acier
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage (Volets roulants électriques)
<b>CHAUFFAGE</b>	Pompe à chaleur + Climatisation réversible
<b>PARKING</b>	Parking clôturé 22 places de stationnement éclairés
<b>3 TERRASSES</b>	Dont une terrasse privée de 96,90 m <sup>2</sup> au niveau 2 (Pouvant être séparée en deux)
<b>Tout-à-l'égout</b>	Oui
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aménagement paysager soigné, avec arbres grand développement (micocoulier) essence locale,</li> <li>◆ Végétation tapissante afin de laisser une forte visibilité depuis la national 7</li> <li>◆ Un mur massif au nord, opaque sur toute la hauteur et bardé de zinc à joint debout permet d'assurer une protection au vent et de limiter les déperditions thermiques</li> <li>◆ Portail d'accès parking, coulissant et motorisée</li> <li>◆ Les bureaux seront carrelés au sol (60/60), les murs sont peints</li> <li>◆ Les sanitaires sont carrelés, carrelage 60/60 et faïencés sur les murs</li> <li>◆ Pont roulant 8 T et possibilité de rentrer avec un porte engin dans l'atelier pour décharger</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix !



## VUE SATELLITE

50 minutes Avignon		8 minutes de Montélimar
15 Min de Pierrelatte		40 minutes de Orange



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Malataverne  
Supermarché : 5 Km  
Hypermarché : 5 Km  
Boulangerie : Malataverne

### Transports

Aéroports : Lyon + Nîmes  
Gare : Montélimar  
Bus / Cars : Malataverne  
Autoroute : A 7 à 2 Km

### Services médicaux

Médecins : Malataverne  
Pharmacie : Malataverne  
Dentiste : 8 Km  
Hôpital : 8 Km

### Écoles

Garderie, crèches : Malataverne  
Maternelles : Malataverne  
Primaires : Malataverne  
Collège : Malataverne  
Lycée : Montélimar

### Loisirs et activités

- Au carrefour de la mer Méditerranée, du Vercors , des gites et des tables qui fleurent bon la lavande et un point de départ idéal pour découvrir tous les plaisirs de Provence
- Tous loisirs et sports à quelques pas !

## LES BUREAUX : LE REZ-DE-CHAUSSÉE

Bureau direction	29,98 m <sup>2</sup>
Bureau Montségur conseil	32,59 m <sup>2</sup>
Open-Space	62,57 m <sup>2</sup>
Sanitaires	H/F et handicapé de 11,99 m <sup>2</sup>
Coin KF	8,03 m <sup>2</sup>
<b>NIVEAU 1</b>	
Bureau direction	29,98 m <sup>2</sup>
Bureau Open-Space 1	32,59 m <sup>2</sup>
Bureau Open-Space 2	59,73 m <sup>2</sup>
Sanitaires	H/F et handicapé de 11,99 m <sup>2</sup>
Coin KF	8,03 m <sup>2</sup>
<b>NIVEAU 2</b>	
Bureau Open-Space 1	65,56 m <sup>2</sup>
Bureau Open-Space 2	65,41 m <sup>2</sup>
Sanitaires	H/F et handicapé de 11,99 m <sup>2</sup>
Coin KF	8,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	Une terrasse privée de 96,90 m <sup>2</sup> (Pouvant être séparée en deux)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## Les perspectives



Entrée Communs



Salle de Reunion



Bureau Chef d'Atelier



Cuisine Atelier



Entrée Communs



Entrée Bureaux depuis les communs



Open Space 2



Open Space 1



## Les perspectives



Communs



Entrée Bureau depuis Open Space 1



Kitchenette depuis Open Space 2



Open Space 2



Communs



Entrée Bureau



Open Space 1

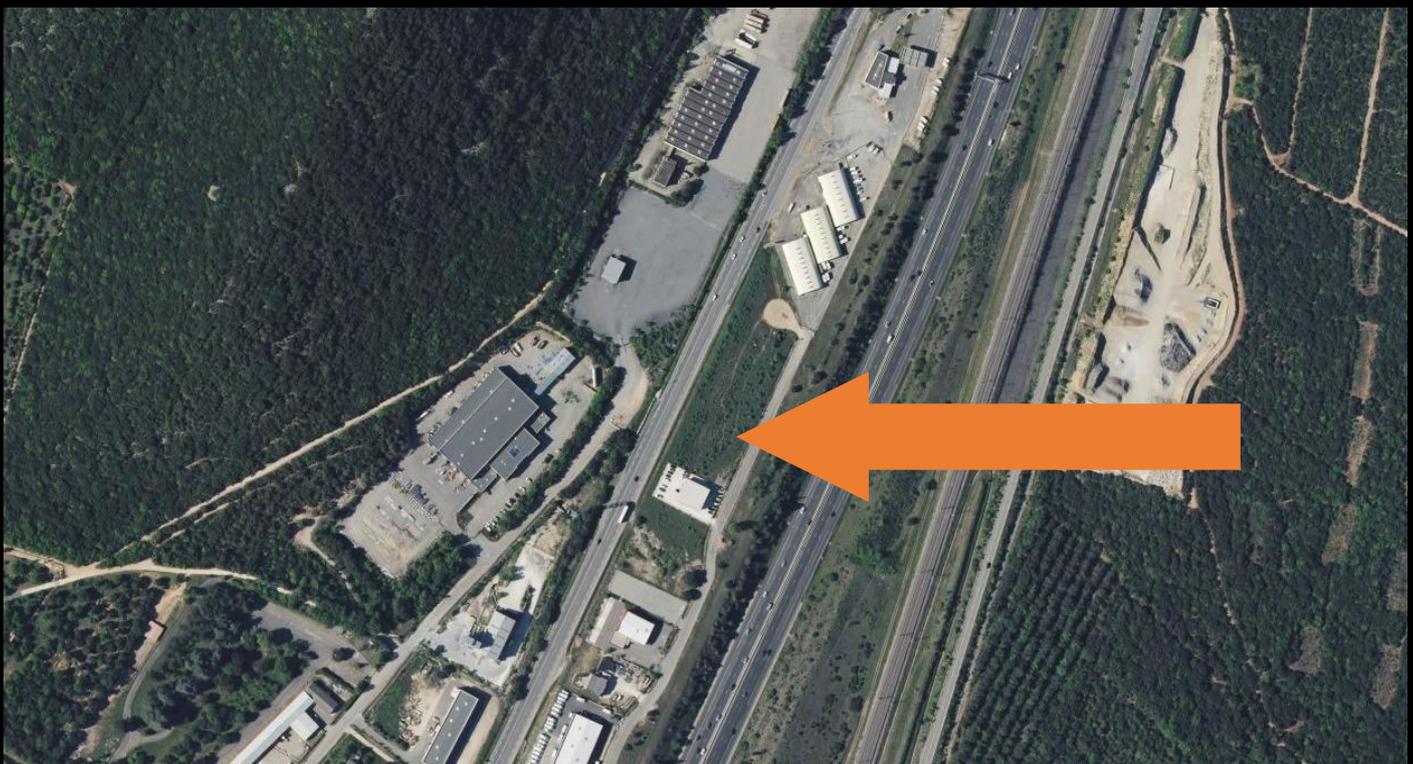
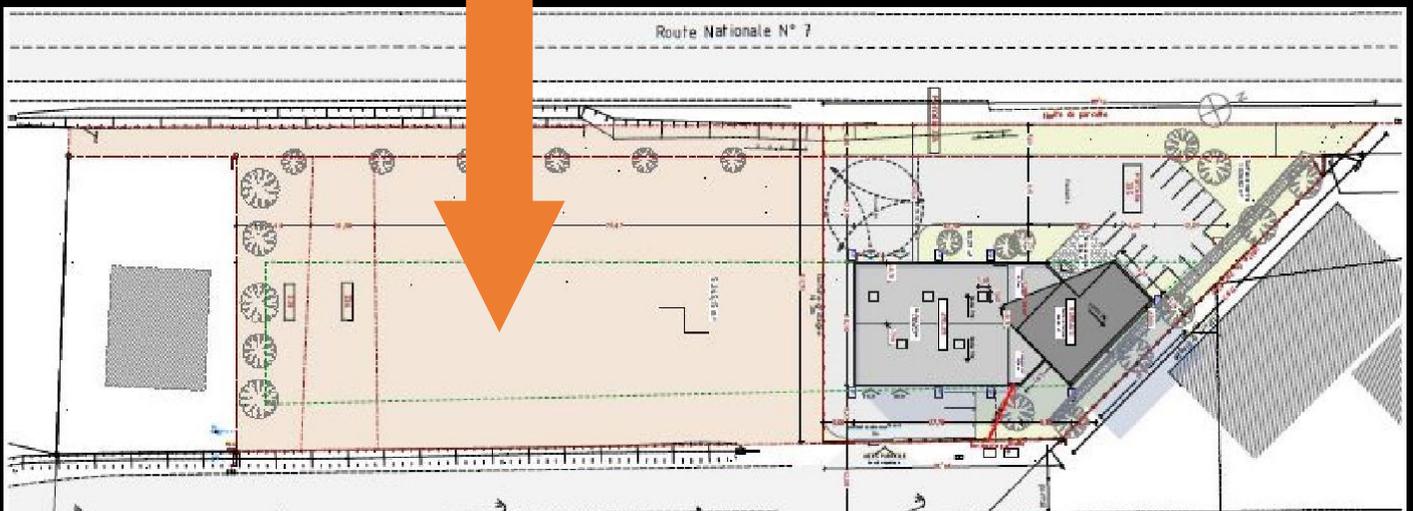
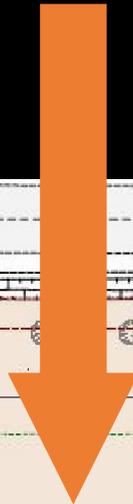


Open Space 2





**4000 m<sup>2</sup> restent constructibles**



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<https://malataverne.fr/>

Informations sur la région:  
<https://www.ladrome.fr/>

