

# MISE A DISPOSITION DE BUREAUX

1083 GANSHOREN (Bruxelles) – Clos Louis Banken 1

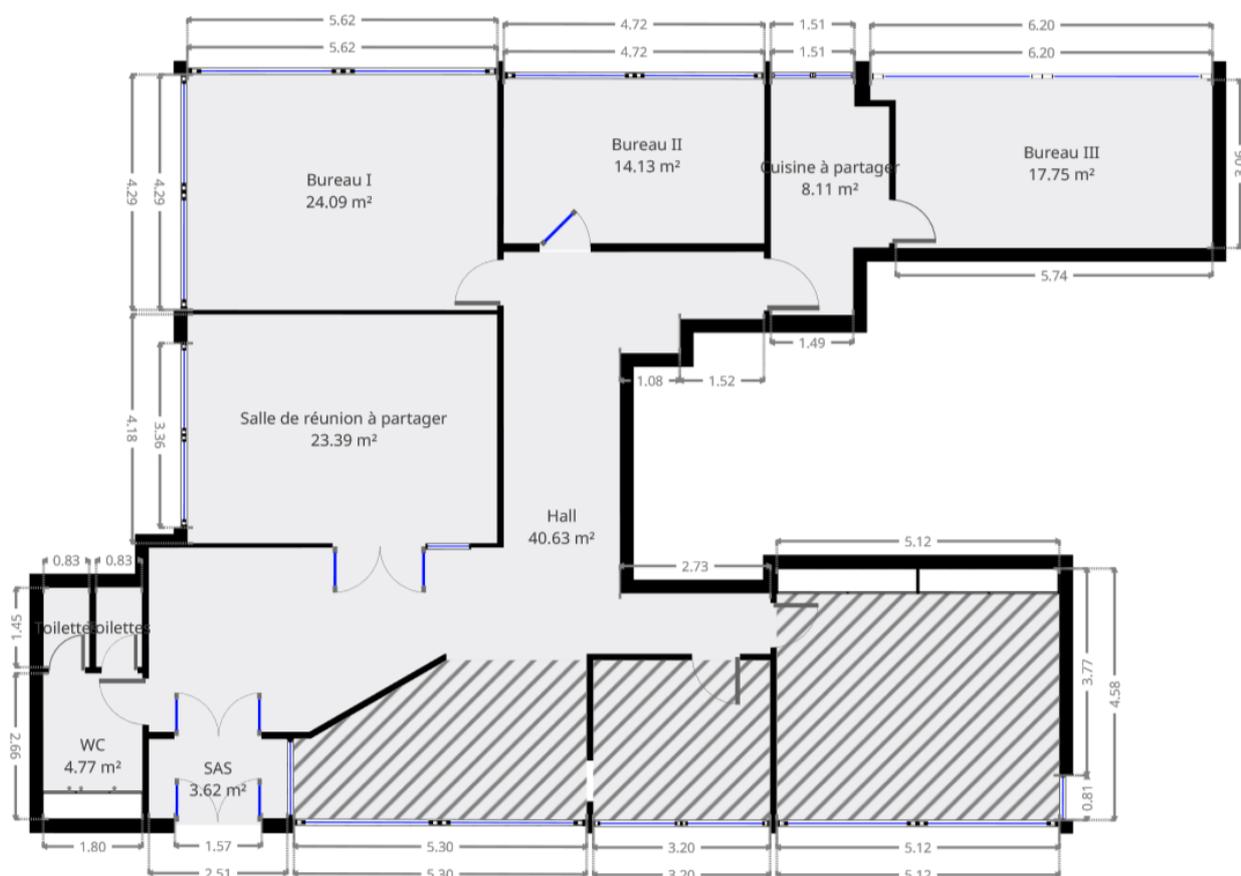


Le descriptif complet du bien est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) où certains documents peuvent être téléchargés. Visites le mardi ou le jeudi sur RDV uniquement en appelant le 0497.21.23.88.

**Idéalement situé à proximité immédiate des grands axes routiers, dans une rue sans issue (facilité de parking), au rez-de-chaussée d'un immeuble parfaitement entretenu (entrée indépendante), mise à disposition d'un espace bureau lumineux de +/- 152 m<sup>2</sup>. Il est composé de : 3 bureaux individuels, salle de réunion spacieuse, cuisine, sanitaires, hall / accueil. Nombreux espaces de rangement. Nombreuses infrastructures mises à la disposition du locataire (matériel informatique, serveur, rétroprojecteur, copieur, fontaine à eau, etc). Forfait mensuel pour les charges privatives : 300 EUR (consommations privées en électricité, chauffage et eau). Quote-part précompte immobilier : 1.350 EUR / an. Libre d'occupation.**



## DISTRIBUTION DES PIÈCES ET SUPERFICIES APPROXIMATIVES



Les pièces hachurées ne font pas partie de la location.

Les pièces suivantes sont communes : cuisine, salle de réunion, sanitaires, hall / SAS.

SAS	3,62 m <sup>2</sup>
Hall / espaces rangement	40,63 m <sup>2</sup>
Espace sanitaires	7,17 m <sup>2</sup>
Salle de réunion	23,39 m <sup>2</sup>
Bureau I	24,09 m <sup>2</sup>
Bureau II	14,13 m <sup>2</sup>
Bureau III	17,75 m <sup>2</sup>
Cuisine	8,11 m <sup>2</sup>

**Soit une superficie nette de +/- 152 m<sup>2</sup> (\*)**

(\*) Les mesures sont prises, intra muros, à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette habitable est calculée comme suit : superficie nette des pièces augmentée de 10% pour les entre-portes et l'emprise des murs intérieurs.

Note : le croquis est téléchargeable sur notre site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be)

## EQUIPEMENTS ET FINITIONS (APERÇU)

### Revêtements de sol :

Parquet. Carrelage en grès cérame de ton gris anthracite.

**Murs/plafonds :**

Traditionnels, enduits et peints. Carrelage dans les sanitaires.  
Spots encastrés. Appliques murales design.

**Menuiseries :**

- ☒ Châssis en aluminium équipés de double vitrage.
- ☒ Double porte en verre sablée (salle de réunion). Châssis en bois équipés de double vitrage.
- ☒ Portes à peindre.

**Hall :**

- ☒ Canapé d'accueil.
- ☒ Diverses espaces de rangement.

**Salle de réunion :**

- ☒ Table de réunion ovale pour 12 personnes.
- ☒ Rangements.

**Cuisine :****Mobilier :**

Plan de travail stratifié.

Meubles bas : 1 armoire simple porte.

Meubles suspendus : 1 armoire double porte.

**Electroménagers :**

- ☒ Micro-ondes de marque Domo.
- ☒ Frigo de table de marque Inuvik.

**Sanitaire :**

Evier simple bac avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

**Divers :**

- ☒ Table pour 4 personnes.

**Water-closets :**

- ☒ Espace entièrement carrelé.
- ☒ Toilette homme : cuvette suspendue. Chasse économique.
- ☒ Toilette femme : cuvette suspendue. Chasse économique.
- ☒ Lavabo sur meuble 2 portes. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☒ Rangements en bois comprenant 1 armoire/penderie double porte, 1 armoire simple porte, 2 armoires simple porte sur la partie supérieure.

**Chauffage central au gaz de ville :**

Chaudière : individuelle.

Radiateurs : convecteurs ou en fonte d'aluminium.

**Matériel & infrastructure mis à disposition :**

- ☒ Fontaine à eau Sipwell.
- ☒ Rétroprojecteur.
- ☒ Machine à café.
- ☒ Mobilier (bureau II) : 2 bureaux d'angles avec 4 blocs tiroirs, 2 chaises pivotantes, 1 étagère Ikea Expedit avec 25 cases (bouleau), 2 étagères Ikea Expedit avec 4 cases chacune (bouleau), 1 étagère Ikea Expedit 5 cases (bouleau).
- ☒ Matériel informatique (bureau II) : 3 écrans plats, 2 claviers, 1 petite imprimante.
- ☒ Mobilier (bureau III) : 1 étagère Ikea Expedit avec 25 cases (bouleau), armoires diverses.
- ☒ Wifi via la connexion du bailleur.
- ☒ Serveur.
- ☒ Copieur.

**Divers :**

- ☒ Système d'alarme.

- ⊞ Nombreux interrupteurs et prises.
- ⊞ Prises RJ45.
- ⊞ Proximus.
- ⊞ Extincteur.
- ⊞ Stores à lamelles horizontales.
- ⊞ Clé sur portes intérieures.

## COMMODITES et MOBILITE

### Gare(s) :

Gare de Bruxelles Midi : 3,9 km

Ligne 2 métro : 14 min 3,00 EUR

Ligne 2 métro, ligne 13 bus : 20 min 5,00 EUR

Ligne 49 bus : 39 min 3,00 EUR

Gare Bruxelles Centrale : 4 km

Gare de Jette : 1,8 km

Gare de Bruxelles Nord : 3,6 km

Gare de Bruxelles-Schuman : 5,5 km

### Tram :

Ligne 9

### Bus (STIB) :

Lignes 13, 14, 15, 53 et 84

### Distances en voiture :

Namur	82,0 km	61 min
Charleroi	63,8 km	46 min
Mons	74,5 km	53 min
Liège	108,0 km	80 min
Louvain-la-Neuve	49,4 km	43 min
Bruxelles	5,8 km	16 min
Luxembourg	233,0 km	171 min
Brussels South Charleroi Airport	63,8 km	48 min
Liège Airport	103,0 km	81 min
Brussels Airport	20,2 km	21 min
Accès E411	25,7 km	26 min
Accès E42	12,3 km	24 min
Accès E19	11,5 km	11 min
Accès E40	7,5 km	8 min

*Note : distances et durées données par Googlemaps*

## CONDITIONS DE LA LOCATION

**Loyer mensuel : 1.520 EUR (120 EUR / m<sup>2</sup> / an)**

**Charges mensuelles communes** : néant

**Charges mensuelles privatives (forfait) : 300 EUR**

*Il s'agit d'un forfait à payer au propriétaire, en plus et en même temps que le loyer, comprenant la quote-part de l'occupant dans les frais de consommation de chauffage, d'eau et d'électricité.*

*Ce forfait a été calculé sur base des consommations précédentes.*

**Charges mensuelles privatives à payer directement aux fournisseurs : néant**

**Précompte immobilier : 1.350 EUR**

*Le précompte immobilier est payable annuellement, à la date d'entrée en vigueur du contrat de mise à disposition des bureaux, ou mensuellement (112,50 EUR), en même temps que le loyer.  
Le précompte immobilier est calculé en fonction de la surface utilisée.*

**Indemnité emménagement/déménagement** : en attente.

**Garantie locative** : 3 mois de loyer bloqués en espèces ou sous forme de caution bancaire.

**Frais d'enregistrement du contrat** : à charge du preneur.

*Les droits d'enregistrement s'élèvent à 0,2 % du montant total du loyer et des charges imposées au locataire pendant la durée du contrat de bail.*

*Exemple : si un contrat de bail est conclu pour 9 ans avec un loyer mensuel de 1000 EUR, alors le coût de l'enregistrement se monte à  $108 \times 1000$  soit 108.000 EUR x 0.2 % = 216 EUR.*

**Assurance RC locative** : à souscrire.

**Disponibilité** : immédiate.

**Durée du bail** : à convenir.

**État des lieux** : à convenir.

**Fiscalité** : possibilité de déduction fiscale du loyer dans le chef du locataire.

## PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) et [www.immotransit.be](http://www.immotransit.be).

Le dossier est très complet sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) où plusieurs documents sont téléchargeables.

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse [justine@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be).

**Visites le mardi ou le jeudi sur RDV uniquement en appelant le 0497.21.23.88.**

Le propriétaire est conseillé par :



 [justine@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be)

 0498.82.53.92

