

# BUREAUX FLEX CLÉ-EN-MAIN

IMMEUBLE À L'USAGE COMMERCIAL ET INDUSTRIEL LÉGER

1030 LIONEL BOULET, VARENNES

LOCAL 4

**JÉRÉMIE LABBÉ**

Courtier immobilier commercial

514 294 7011

[jeremie.labbe@kw.com](mailto:jeremie.labbe@kw.com)



Découvrez cette nouvelle construction idéalement située au 1030 Boulevard Lionel-Boulet à Varennes, à proximité immédiate de l'autoroute 30 et de la route 132.

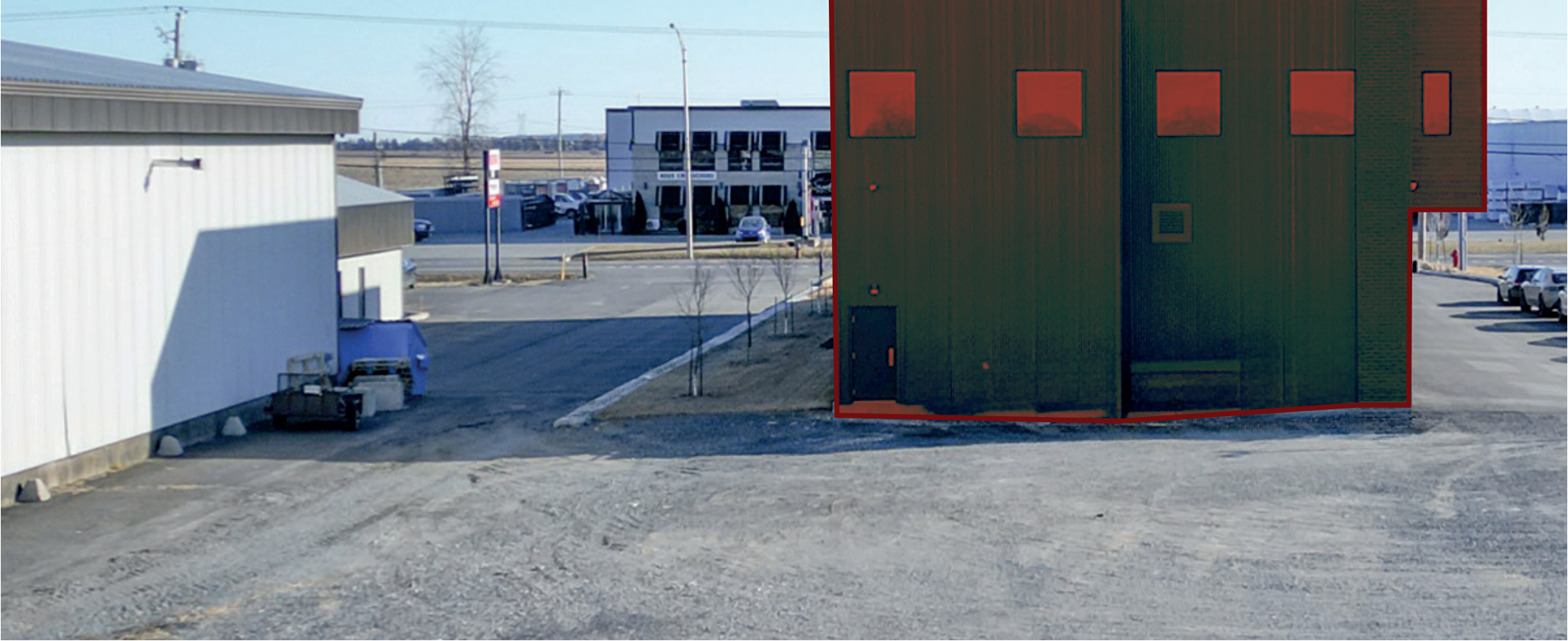
Offrant une superficie totale de **14 516** pieds carrés répartis sur deux étages, ce bâtiment détaché de type «FLEX» offre des solutions polyvalentes pour les entreprises opérant dans la zone commerciale et industrielle léger **I-208**.

Que ce soit pour une entreprise de vente au détail (**C1**) ou de services (**C2**), une entreprise nécessitant un espace de type « showroom » ou d'entreposage attaché à leurs bureaux, cet immeuble de grande qualité saura satisfaire vos exigences les plus élevées.

Entièrement fenestré, offrant une luminosité naturelle de chaque côté, il est muni de **5** portes au sol d'une hauteur de **12** pieds et bénéficie d'une hauteur libre maximale de **14.8** pieds au RDC et de **11** pieds à l'étage.

De plus, cette adresse dispose d'un vaste stationnement pouvant accueillir jusqu'à **44** espaces, dont deux équipés de bornes de recharge électrique.

Jusqu'à **8 800** pieds carrés sont actuellement disponibles à la location. Pour explorer davantage d'opportunités, consultez nos autres brochures.



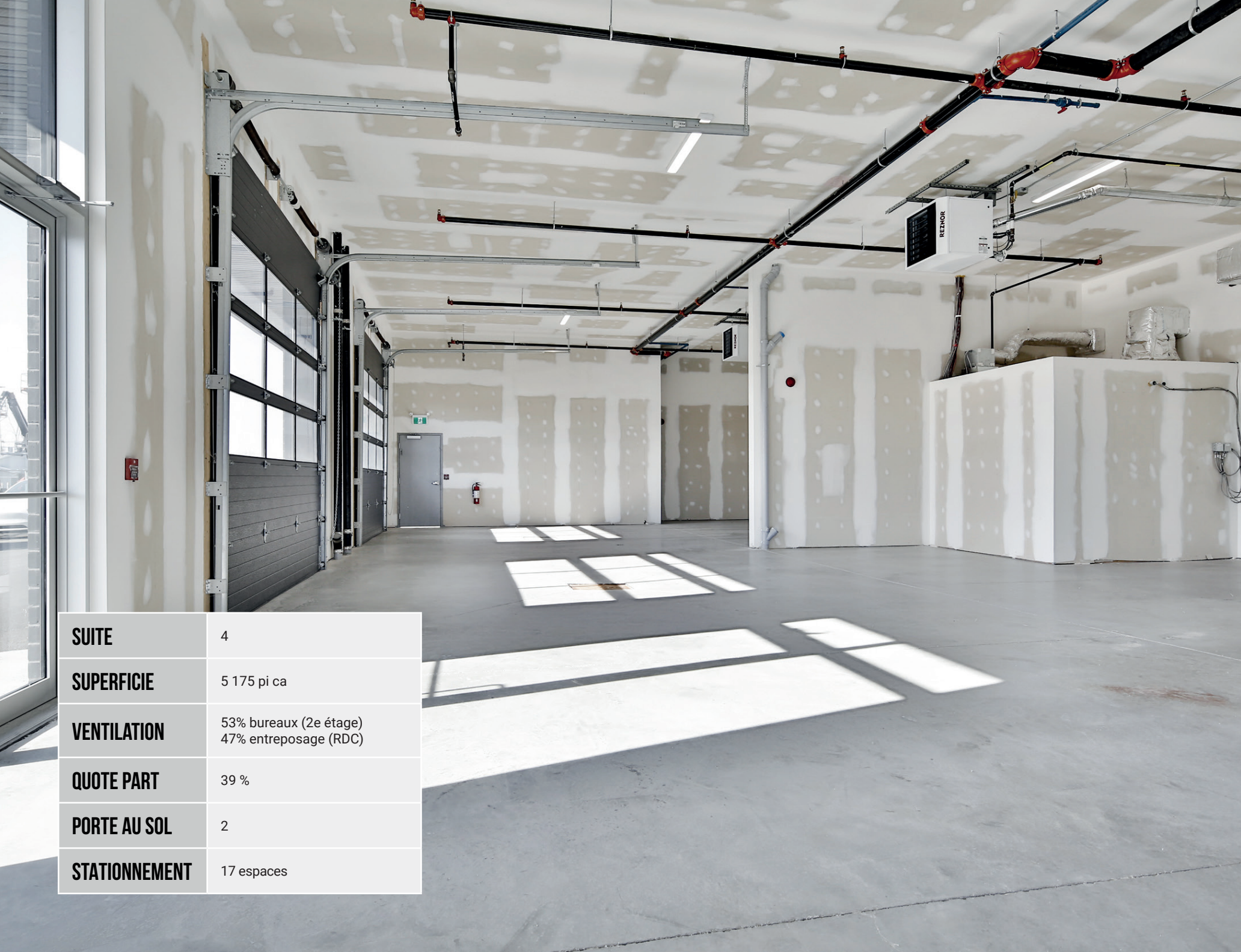


LOCAL 4

Le Local 4, unité de coin offrant une luminosité abondante, propose une superficie totale de **5 715** pieds carrés répartie sur deux étages. Le bureau, situé au deuxième étage, occupe un peu plus de **3 000** pieds carrés, entièrement aménagés selon les normes de construction les plus élevées.

Zonage **I-208** permet les usages commerciaux de type **C1.C2.C7.C8.C9** & l'usage industriel de type « Léger ».

Le local #4 peut être combiné aux suites adjacentes présentement en état de coquille.



<b>SUITE</b>	4
<b>SUPERFICIE</b>	5 175 pi ca
<b>VENTILATION</b>	53% bureaux (2e étage) 47% entreposage (RDC)
<b>QUOTE PART</b>	39 %
<b>PORTE AU SOL</b>	2
<b>STATIONNEMENT</b>	17 espaces



<b>LOYER NET</b>	23.00 \$ / pi ca
<b>LOYER ADDITIONNEL</b>	5.00 \$ (Estimé 2024)
<b>TERME</b>	5 ans +
<b>ÉTAT DES LIEUX</b>	Tel quel
<b>UTILITÉS PUBLIQUES</b>	Aux frais du Locataire



**ENTRÉE LOCAL 4**



**ESPACE OUVERT / FINI PLAFOND**



**ESPACE OUVERT / FINI PLAFOND**



**SALLE CONFERENCE**



**BUREAU PRÉSIDENT**



**ESPACE OUVERT / FINI PLAFOND**



**SALLE RENCONTRE**



**SALLE CONFERENCE**



## AMÉNAGEMENT

- 1 Rangement / Salle de serveurs
- 2 Cuisinettes
- 1 Salle à manger commune
- 3 Salles de bain
- 4 Bureaux fermés
- 1 Grande salle conférence
- 3 Petites salles de rencontres

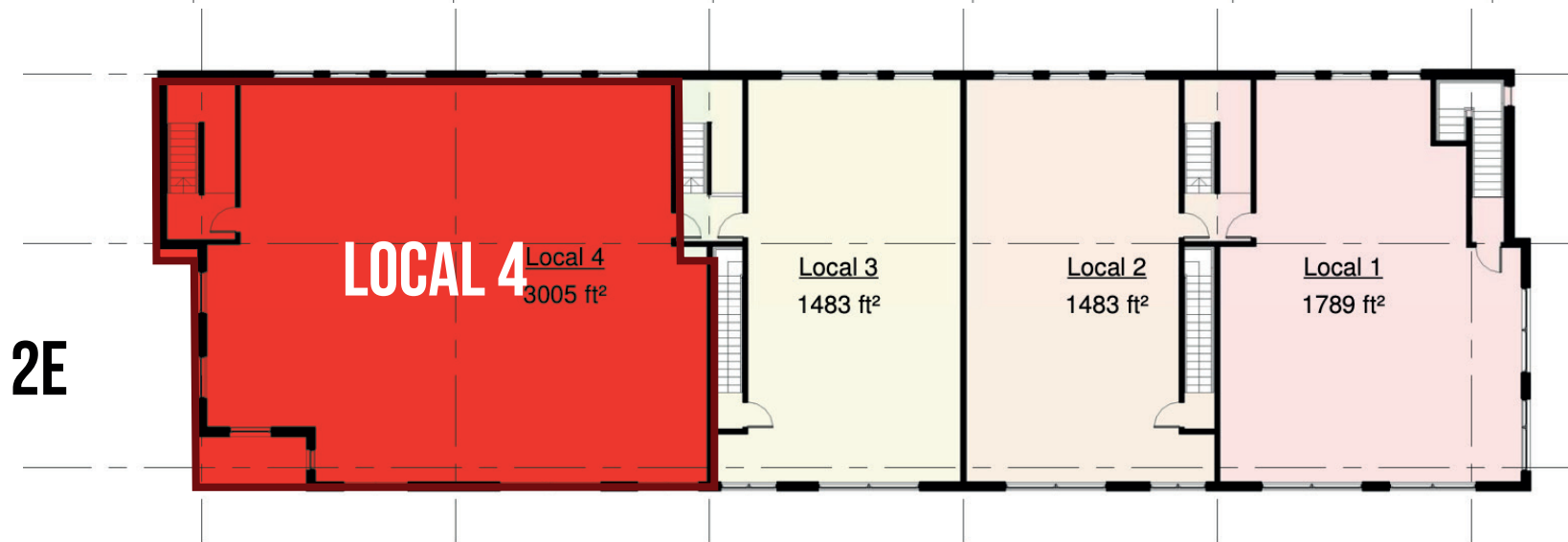
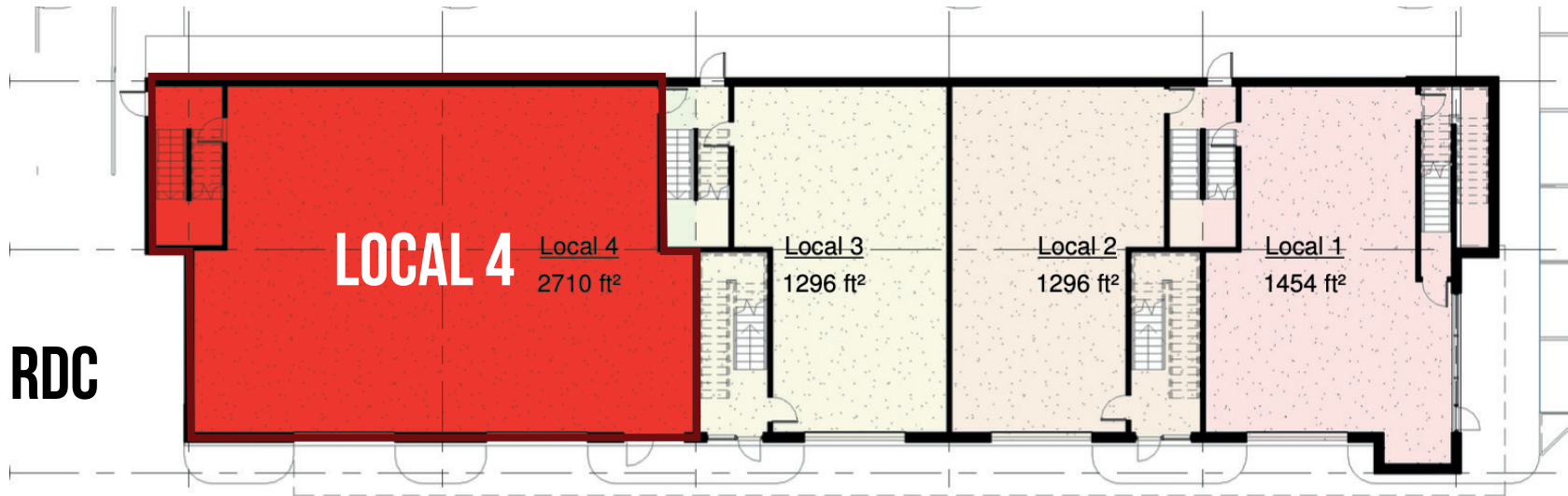
## TRAVAUX DE COQUILLE

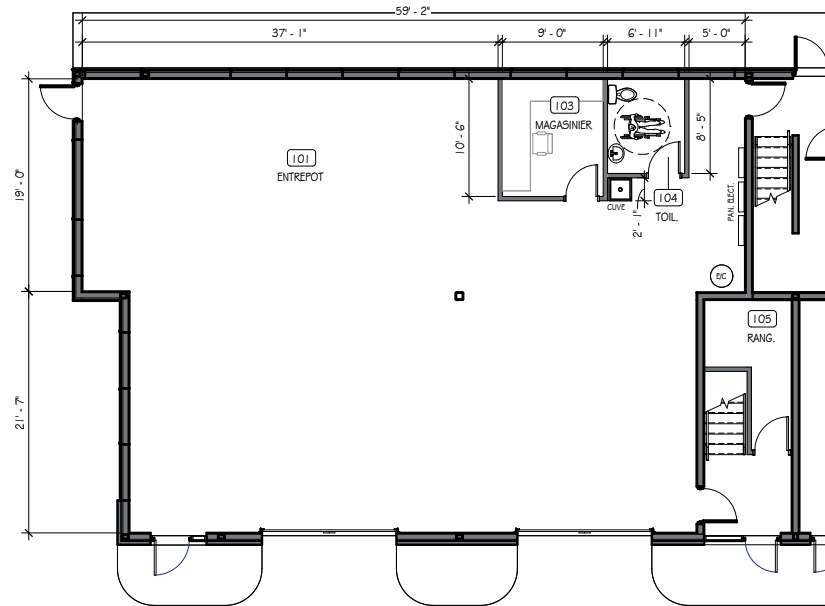
[INCLUS]

- Installation d'un système CVC (avec distribution)
- Entrée et escalier menant au 2e étages aménagés
- Revêtement de sol en plancher flottant
- Plafond suspendu, éclairage et distribution de l'air
- Murs intérieurs avec revêtement en gypse et peinture blanche
- Fenêtres latérales vitrées et portes semi-vitrées en bois installées dans les pièces fermées, sauf espace de rangement

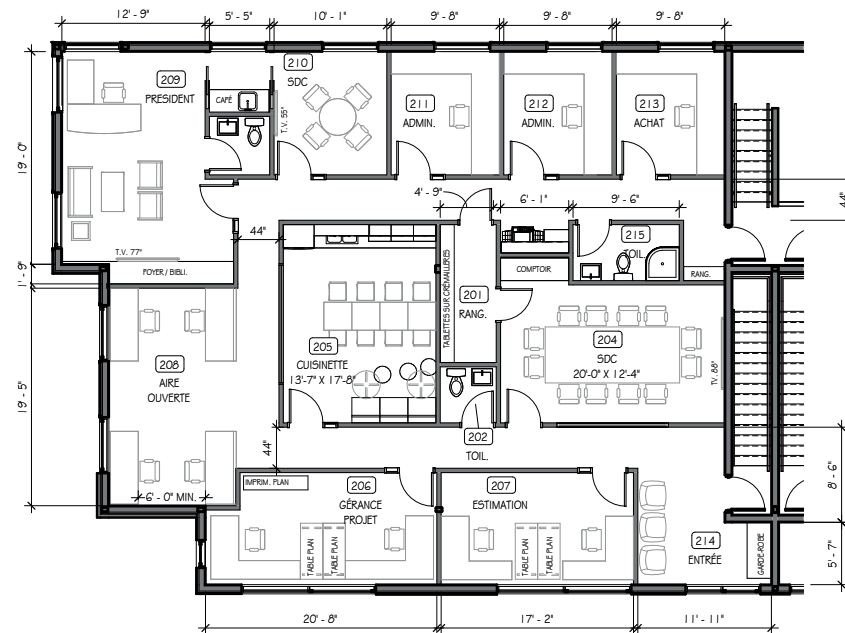








1  
D-101 PLAN D'AMÉNAGEMENT RDC  
ÉCHELLE : 1/8" = 1'-0"



# JÉRÉMIE LABBÉ

Jérémié Labbé développe sa notoriété sur le marché montréalais depuis les cinq dernières années.

Ses nombreuses transactions complétées avec succès ainsi que son étroite collaboration avec propriétaires, locataires et courtiers lui ont permis de forger sa belle réputation et de contribuer au succès qu'il connaît aujourd'hui.

Spécialiste de location commerciale, il prend fierté à contribuer à l'ouverture de diverses entreprises sur le territoire montréalais.

Jérémié vous accompagnera tel un partenaire d'affaires et veillera véritablement au meilleur de vos intérêts!

**514 294 7011**  
**jeremie.labbe@kw.com**

## KW COMMERCIAL

Durant les 17 dernières années, Yannick Cloutier s'est forgé une réputation comme étant l'un des meilleurs courtiers et l'un des plus respectés de la région de Montréal.

Possédant plus de 600 transactions commerciales à son actif et pour plus de \$650 000 000 en vente et en location commerciale, il a réalisé plusieurs des plus grosses transactions immobilières des dernières années de la région.

Son association avec la compagnie Keller Williams en 2014 comme Président de la division commerciale était un choix stratégique dans son développement et celui de son entreprise.

**514 531 3921**  
**INFO@kw.com**

