



PRESENTATION DES BUREAUX AVENUE DE THIONVILLE

130 Avenue de Thionville 57050 METZ



PREFACE

Le site immobilier du 130 Avenue de Thionville est en grande partie occupé par COMETZ, un centre d'appel téléphonique. Le site, dont l'avant a été traité en bardage Alucobond sur 100 ml, représente au total plus de 14 250m² de terrain pour environ 4 200m² de bâtiments. Ce site dispose d'une bonne visibilité ainsi que d'un emplacement géographique très intéressant étant donné sa position sur l'avenue de Thionville, sa proximité avec le Mettis et son parking de près de 400 places de stationnement.

IMMOBILIER ZENITH

contact@immobilier-zenith.fr
03 87 31 78 93
Immobilier-zenith.fr

Présentation :

- Commune de METZ, le site est situé au nord de METZ à environ 2 km du centre-ville / 5min
- **Visibilité et emplacement directs sur l'Avenue de Thionville (12 000 passages par jour)**
- Réseau de bus et Mettis à proximité immédiate avec l'arrêt Intendants Joba (**④** sur image n°1)
- **Accès à l'autoroute A31** direction Metz-Centre et Nancy à 1,1 kilomètre
- **Accès depuis l'autoroute A31** en provenance de Thionville à 2,4 kilomètres
- Réseau autoroutier : Metz Paris en 3h, Strasbourg en 1h30, Sarrebruck en 45 min et Luxembourg Ville en 45 min
- Annonce vers notre site internet :
<https://www.immobilier-zenith.fr/immobilier/bureaux-a-louer-avenue-de-thionville>

Description :

- Bâtiment construit avant 1997 entièrement rénové en 2017 (**①** et **②** sur image n°1)
- **14 250m²** de terrain :
 - Environ **4 000m²** emprise au sol de bâtiment
 - Environ **10 250m²** macadamisé avec plus de 400 places de stationnement
 - **L'ensemble du site** est clôturé sur 2m de hauteur sur 600 ml avec 3 portails d'accès
- Environ **4 200m²** utiles de bâtiments dont **3 800m²** de plain-pied
 - Bureaux et open-spaces : environ **2 900m²**
 - Bureaux de direction à l'étage : environ **400m²**
 - Locaux sociaux et cafétéria : environ **450m²**
 - Blocs sanitaires : environ **150m²**
 - Salles techniques et autre : environ **300m²**

Différents lots :

- **Lot 1 : loué (**①** sur image n°1)**
 - Environ **3 150m²** utiles de bâtiments dont **3 000m²** de plain-pied
 - Environ **6 850m²** utiles de terrain macadamisés à neuf avec 250 places de parking
- **Lot 2 : (**②** sur image n°1)**
 - Environ **1 050m²** utiles de bâtiments dont **950m²** de plain-pied
 - Environ **1 950m²** utiles de terrain macadamisés à neuf avec 51 places de parking
 - Open-spaces : environ **580m²** (30m x ~19m)
 - Bureaux et salles cloisonnées : environ **150m²**
 - Locaux sociaux et cafétéria : environ **90m²**
 - Blocs sanitaires : environ **50m²**
 - Dégagements et espaces techniques : environ **80m²**
 - 1^{er} étage technique : environ **100m²**
- **Lot 3 : loué (**③** sur image n°1)**
 - Environ **1 500m²** utiles de terrain macadamisés à neuf avec 97 places de parking

Détails divers et remarques :

Possibilités liées au bâtiment :

- Possibilité d'accueillir des personnes à mobilité réduite (bâtiment normes PMR)
- Possibilité de modifier certains cloisons ou murs séparatifs pour recréer de nouveaux espaces
- Possibilité d'obtenir de l'espace extérieur privatif supplémentaire, environ 60 places, sur un parking situé à l'arrière du site (③ sur image n°1)

Travaux réalisés entre 2017 et 2021 (environ 1 400 000€ HT) :

- Réalisation d'un bardage en Aluminium type Alucobond double peau isolé 12cm laine de verre et laine de roche par-dessus la structure existante
- Création des fenêtres en façade
- Réalisation d'une isolation en toiture de 10cm en mousse de polyuréthane et réfection à neuf de l'étanchéité par-dessus la structure existante
- Contrôles de la toiture et entretiens divers
- Création d'un système de climatisation pour les 4 200m² de locaux
- Création des équipements lumineux du site
- Création des infrastructures télécom et informatiques (salle serveur réseau...)
- Rénovation et réaménagement total de la partie historique du bâtiment par COMETZ
- Remise en peinture de l'ensemble des couloirs et bureaux
- Création d'issues de secours supplémentaires pour les bureaux
- Remise à neuf des installations électriques du site
- Remise à neuf de la plomberie des arrivées d'eau
- Rénovation complète des 10 250m² macadamisés à neuf du site
- Réfection et resécurisation des 300m linéaires de clôtures extérieures
- Réglages des différents portails du site
- Création d'un second portail d'accès sur la rue des Intendants Joba
- Création d'un portail d'accès sur la Rue de Méric

Autres remarques :

- Refacturation des Taxes Foncières
- Provision pour entretien et nettoyage de la toiture
- Provision pour entretiens des espaces verts et voiries
- Refacturation quote-part assurance bailleur
- Compteurs individuels pour électricité, eau et télécom, à la charge du preneur

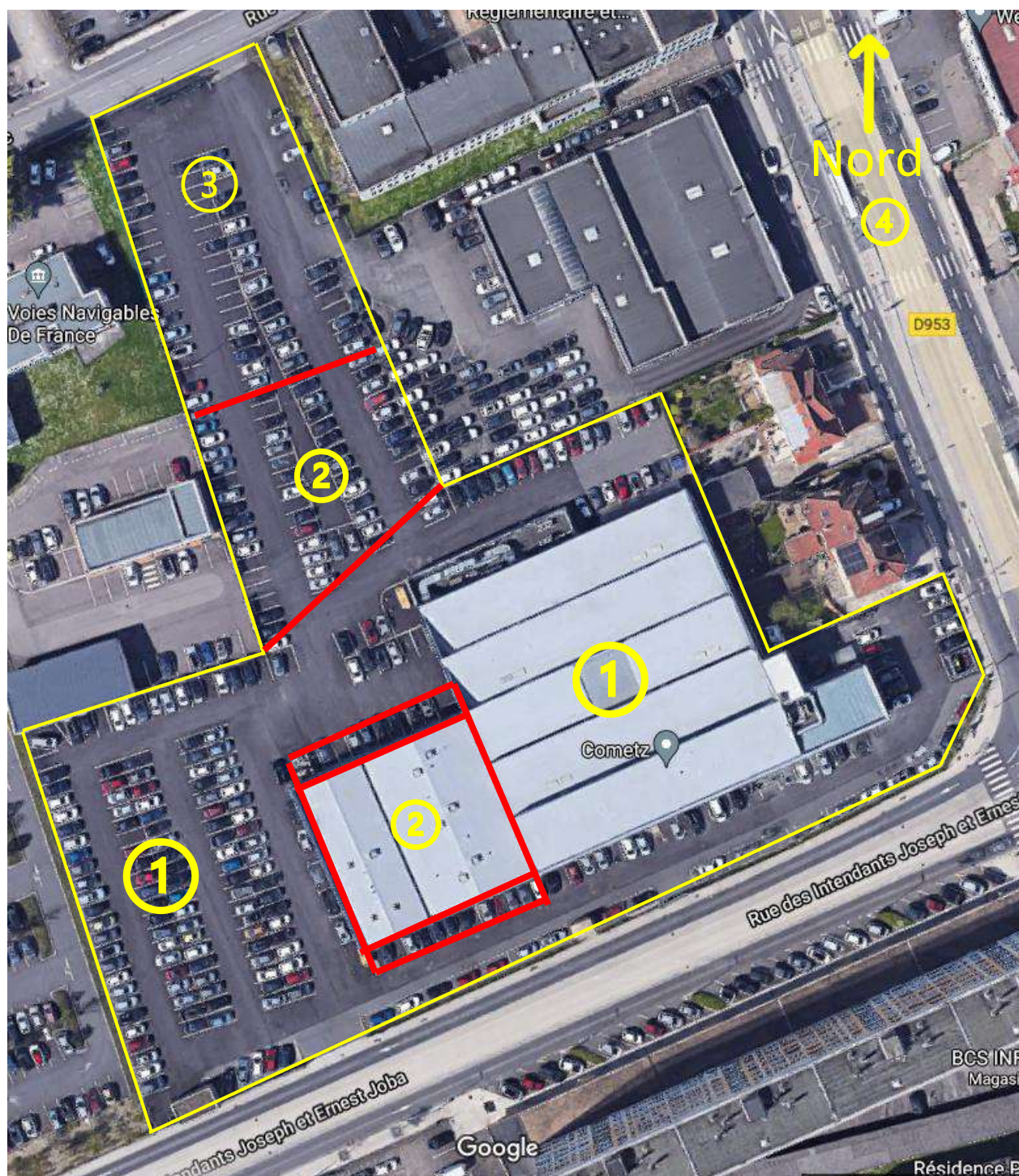


Figure 1: Vue satellite / Proximité Avenue de Thionville + Proximité arrêt METTIS / $\approx 161\text{m} \times \approx 128\text{m} \approx 14\,250\text{m}^2$

PRESENTATION DES BUREAUX AVENUE DE THIONVILLE

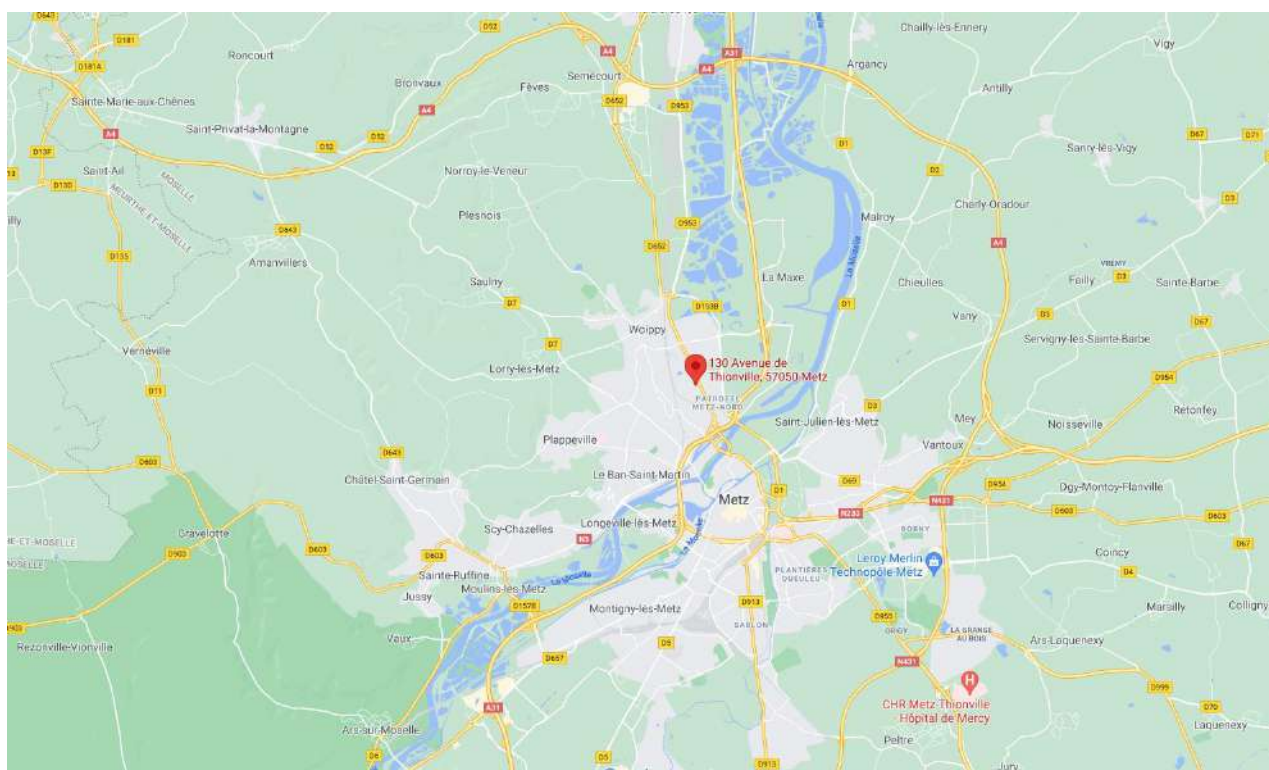


Figure 2: Vue Satellite / Proximité ville de METZ

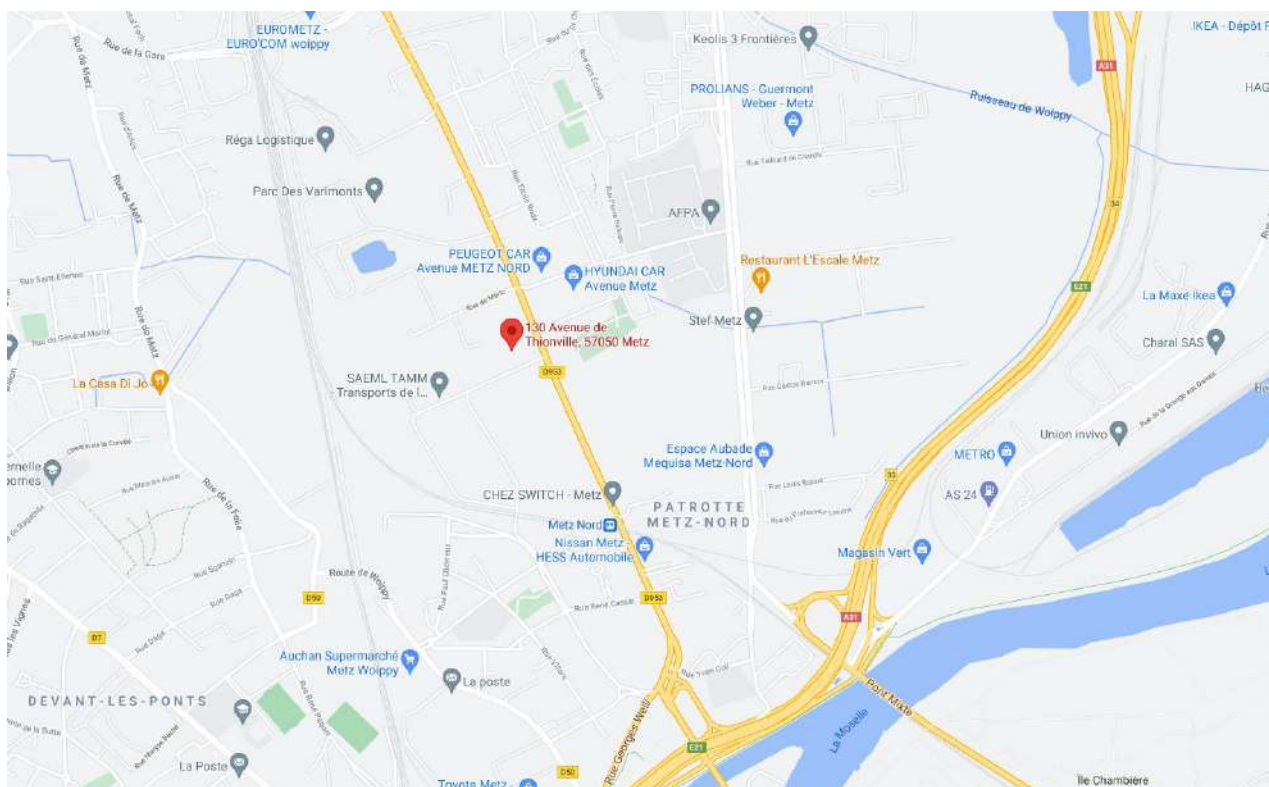


Figure 3: Vue Satellite / Proximité accès A31



Figure 4: Angle SUD EST / Façade avant + Entrée COMETZ



Figure 5: Face SUD / Façade avant + Entrée COMETZ



Figure 6: Angle SUD EST / Façade avant + Entrée COMETZ de nuit



Figure 7: Face SUD / Façade avant + Entrée COMETZ de nuit



Figure 8: Face SUD / Façade avant + Rue des Intendants Joba



Figure 9: Face SUD / Façade avant + espaces de stationnement



Figure 10: Angle SUD OUEST / Façades + Espaces de stationnement



Figure 11: Face OUEST / Espaces de stationnement



Figure 12: Face OUEST / Façade + espace de stationnement



Figure 13: Face NORD / Façade + espaces de stationnement + sortie de secours



Figure 14: Face NORD / Façade + espaces de stationnement

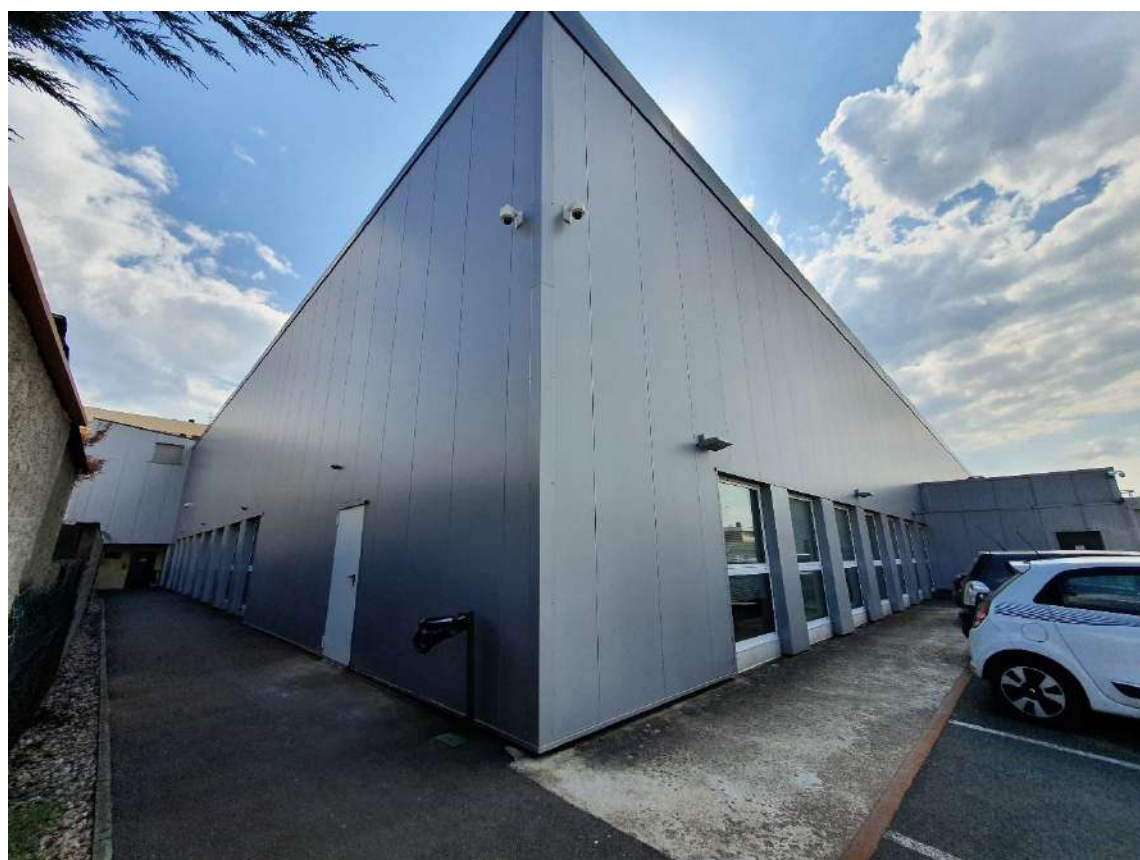


Figure 15: Angle NORD EST / Façade + espaces de stationnement + sortie de secours



Figure 16: **Lots 1, 2 et 3** / Côté NORD / Espaces de stationnement



Figure 17: **Lots 2 et 3** / Côté NORD / Espaces de stationnement + Portail accès Rue de Méric



Figure 18: **Lots 2 et 3** / Côté NORD / Espaces de stationnement



Figure 19: **Lot 3** / Côté NORD / Espaces de stationnement



Figure 20: **Lot 2** / Partie EST / Bureaux Open-spaces / 30m x ≈19m ≈ 580m²



Figure 21: **Lot 2** / Partie EST / Bureaux Open-spaces / 30m x ≈19m ≈ 580m²

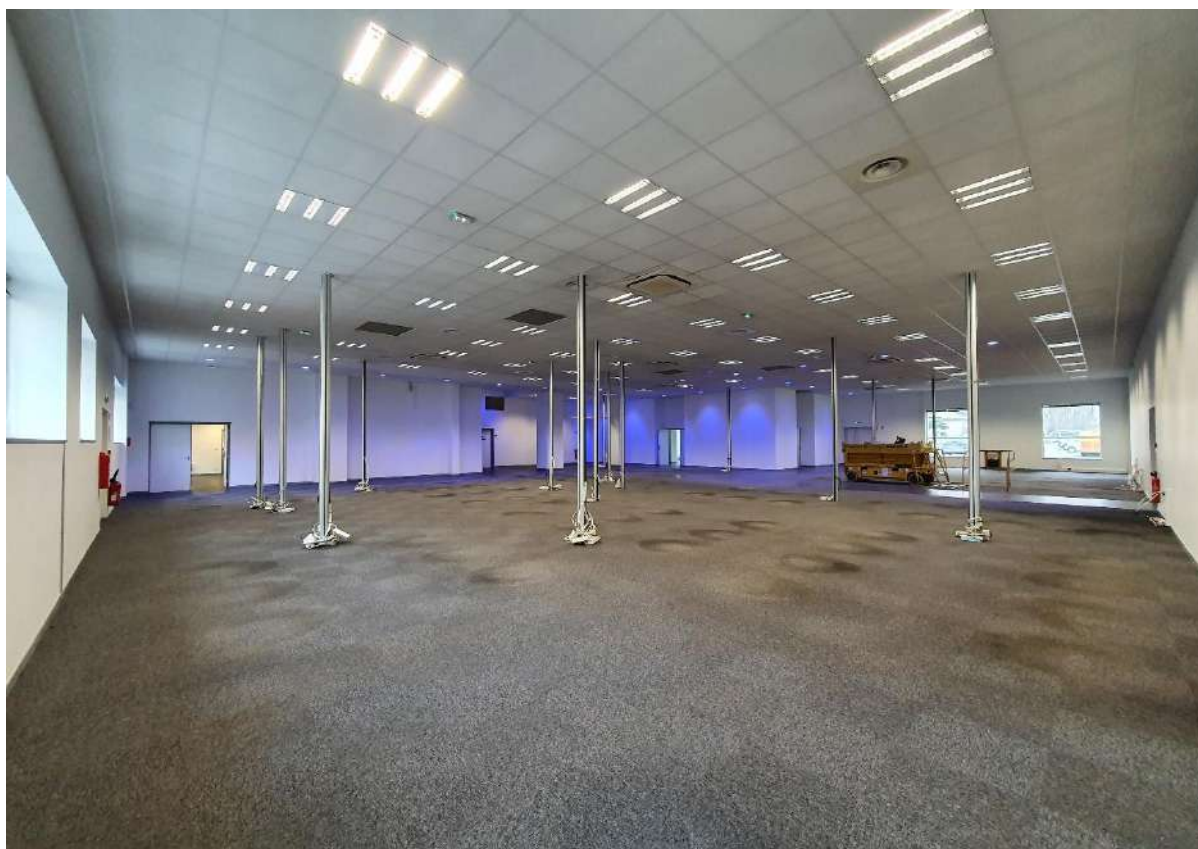


Figure 22: **Lot 2** / Partie EST / Bureaux Open-spaces / 30m x ≈19m ≈ 580m²



Figure 23: **Lot 2** / Partie EST / Bureaux Open-spaces / 30m x ≈19m ≈ 580m²



Figure 24: **Lot 2** / Partie NORD / Locaux sociaux et salle de pause

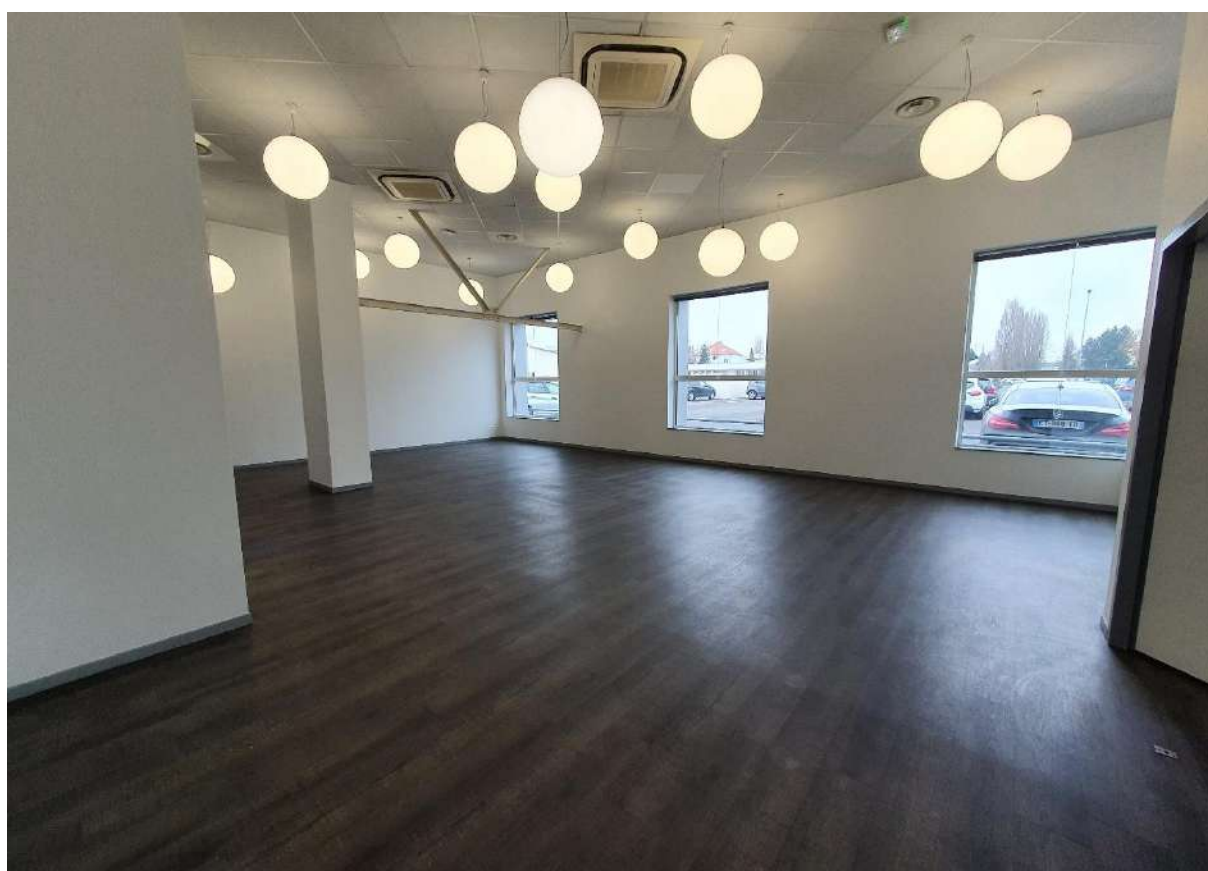


Figure 25: **Lot 2** / Partie NORD / Locaux sociaux et salle de pause



Figure 26: **Lot 2** / Partie OUEST / Bloc sanitaires femmes



Figure 27: **Lot 2** / Partie OUEST / Bloc sanitaires hommes



Figure 28: Lot 2 / Partie OUEST / Accueil et couloir



Figure 29: Lot 2 / Partie OUEST / Salle de formation ou réunion