

À LOUER / Local Professionnel / Hyper-Centre d'Angers

Installez votre activité au cœur d'Angers !

📍 20 Bis rue de la Roë à Angers

📅 Disponibilité : 4T2026



Vous recherchez des bureaux fonctionnels, accessibles et agréables pour vos équipes ?

Situé Rue de la Roë, l'une des artères les plus emblématiques du centre-ville d'Angers, ce bureau de 36 m² offre une visibilité exceptionnelle et un cadre de travail de qualité à deux pas du tramway, des commerces et des parkings publics.

Idéal pour une agence ou un cabinet, ce bien combine emplacement stratégique, fonctionnalité et confort, avec en plus un garage privatif fermé, un atout rare en hyper-centre.

🏠 Caractéristiques du bien

- **Surface** : 36.07 m²
- **Garage fermé privatif** à l'arrière de l'immeuble
- **Sanitaires** avec lave main

✨ Les Atouts

- ✓ Belle surface fonctionnelle et lumineuse
- ✓ Emplacement premium en hyper-centre
- ✓ Point d'eau et sanitaires existants
- ✓ Garage fermé inclus, un atout rare à Angers
- ✓ Local prêt à l'emploi
- ✓ Accès immédiat aux transports

Environnement

Au-delà de son adresse, ce local bénéficie d'un cadre urbain vivant et harmonieux, au cœur d'un centre-ville reconnu pour sa qualité de vie et son dynamisme économique.

À moins de 10 minutes à pied de la gare SNCF Angers Saint-Laud, il offre un accès direct aux grandes métropoles (Paris en 1h30, Nantes en 40 min), facilitant ainsi les déplacements professionnels et les rendez-vous extérieurs.

À quelques pas seulement du Ralliement et des bords de Maine, le quartier offre un accès immédiat aux transports, aux espaces culturels et aux principaux pôles d'affaires de la ville.
Un environnement inspirant, propice à la réussite professionnelle et au bien-être au quotidien.

Conditions locatives

- **Loyer** : 180 € HT-HC/m²/an (soit env. **541 €/mois**)
- **Garage Fermé Privatif** : 60 € HT-HC/mois
- **Charges** : environ 300 €/an (environ 75 €/trimestre), incluant :
 - Eau froide
 - Electricité des parties communes
 - Ménage des communs
 - Entretien porte de garage
 - Maintenance équipements communs
- **Dépôt de garantie** : 1 623 € HT (soit 1 trimestre de loyer)
- **Impôts Fonciers à la charge du locataire** : (base 2024) 809 € HT
- **Palement** : Trimestriel à échoir
- **Soumis à TVA**

 **Intéressé(e) ? Organisons une visite !**

 **immobilierentreprise@soclova.fr**

 **Mme THOMAS 07 57 68 46 56**

