

# LOCAL COMMERCIAL / INDUSTRIEL À LOUER

IDÉALEMENT SITUÉ À PROXIMITÉ DE LA 30 ET LA 132

1015 BOUL LIONEL-BOULET, VARENNES



**JÉRÉMIE LABBÉ**

**Courtier immobilier commercial**

514 294 7011

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

**kw**  
COMMERCIAL



# L'ESPACE

Idéalement situé à proximité immédiate de l'autoroute 30 et de la route 132, ce bâtiment récent construit en 2009 offre une flexibilité exceptionnelle aux entreprises cherchant un espace fonctionnel et adaptable.

Avec une superficie totale de 30 825 pi<sup>2</sup> répartie sur deux étages et implanté sur un vaste terrain de 69 503 pi<sup>2</sup>, il bénéficie d'un emplacement stratégique dans la zone commerciale et industrielle légère I-208.

Cette unité de coin se distingue par sa luminosité naturelle grâce à ses nombreuses fenêtres qui apportent un éclairage optimal aux bureaux du deuxième étage.

Le rez-de-chaussée constitue un espace idéal pour un showroom, un commerce de détail ou simplement pour un espace de bureaux supplémentaire.

La portion industrielle est équipée de cinq portes au sol d'une hauteur de 14 pieds et offre une hauteur libre maximale de 19,5 pieds, permettant une utilisation efficace pour diverses activités.

L'accessibilité et la commodité sont des atouts majeurs de cet immeuble, avec un stationnement spacieux pouvant accueillir plus de vingt véhicules tout en permettant au camion de 53 pieds de circuler.

La configuration du bâtiment répond aux besoins des entreprises recherchant un environnement polyvalent et bien conçu.

Le zonage I-208 autorise plusieurs types d'usages, incluant les commerces de détail (C1), les services (C2), ainsi que diverses activités industrielles légères.

Ce local représente une opportunité idéale pour une entreprise souhaitant allier bureaux, espace d'entreposage et visibilité commerciale dans un cadre pratique et optimisé.





# INFORMATIONS

SUPERFICIE	7 528 PI CA DE DISPONIBLE
TERME	5 ANS
LOYER NET	13.50 \$ / PI2
LOYER ADDITIONNEL	3.50 \$ PI2 (ESTIMÉ 2025)
ÉLECTRICITÉ ET GAZ	AU FRAIS DU LOCATAIRE
STATIONNEMENT	+/- 20 EMPLACEMENTS
PORTES AU SOL	5 PORTES DE 14 PIEDS D'HAUTEUR
HAUTEUR PLAFOND	19.5 PIEDS (INDUSTRIEL)
CHAUFFAGE	GAZ (INDUSTRIEL) CENTRAL (BUREAUX) UNITÉS MURAUX (SHOW-ROOM)
ZONAGE	C1.C2.C7.C8.C9 (INDUSTRIEL LÉGER)
DISPONIBILITÉ	QUALTECH & AUVENT SIGNATURE
VOISINS	30 JOURS APRÈS SIGNATURE



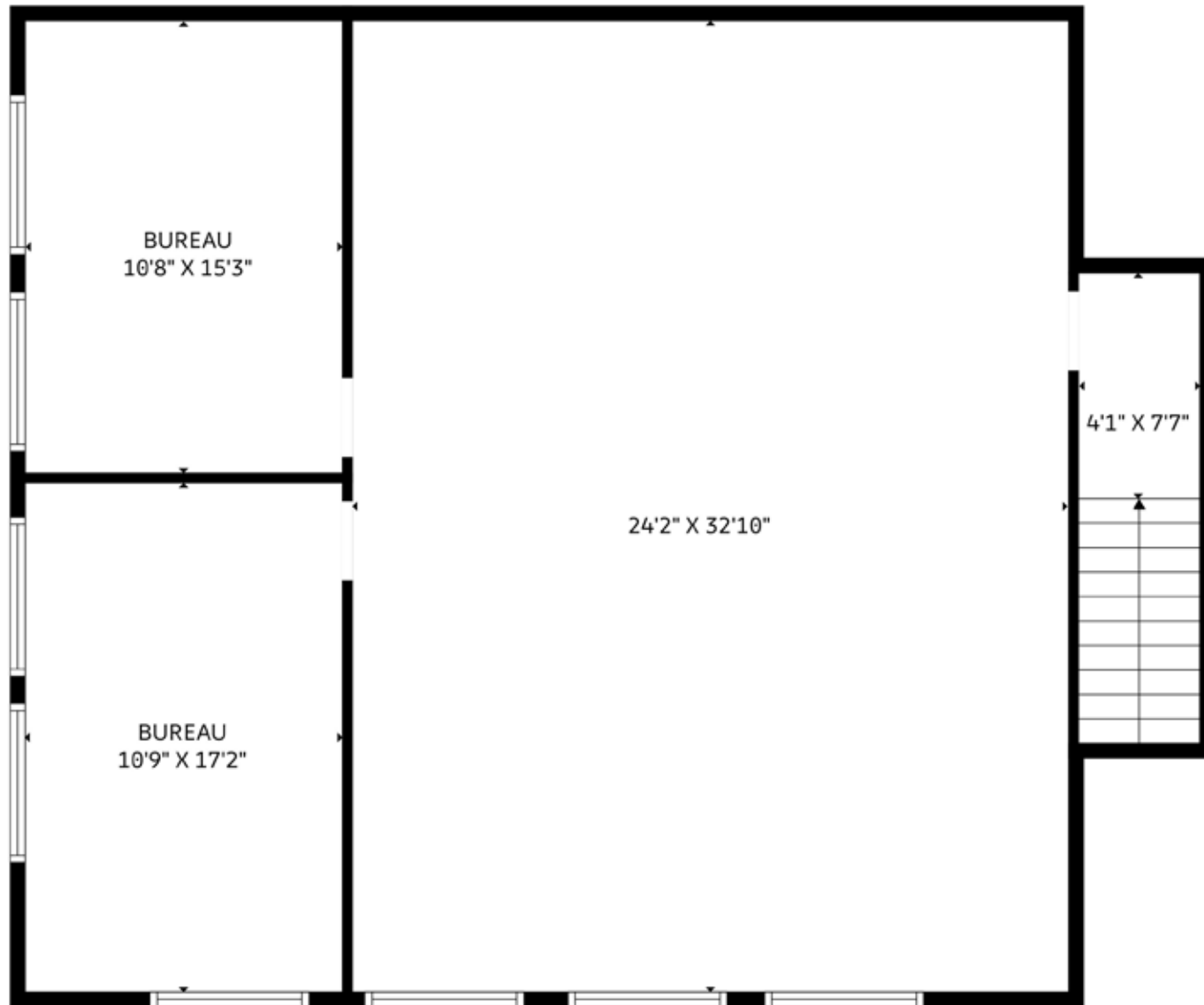








# 1ER ÉTAGE



RDC





## KW COMMERCIAL

Au sein de l'immobilier commercial québécois, KW Commercial se démarque comme le bras droit de Keller Williams, agence immobilière de renommée mondiale et synonyme d'innovation.

Notre gamme de services couvre tout, de la location commerciale, industrielle et de bureaux, à la vente et l'acquisition de terrains, démontrant une agilité remarquable dans le marché immobilier. Nous excellerons également dans l'acquisition de propriétés industrielles et dans la vente ainsi que l'acquisition de biens multi-logements, offrant des solutions personnalisées pour optimiser votre investissement.

Sous la direction de Karl Lemire, vice-président, et Yannick Cloutier, président, notre équipe tire avantage de plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier commercial. Leur savoir-faire garantit une expertise et une stratégie de premier ordre, positionnant KW Commercial en tant que leader dans son domaine. Avec 400 transactions réalisées au cours des trois dernières années, représentant plus de 800 millions en locations et ventes, notre performance parle d'elle-même.

Chez KW Commercial, nous offrons plus qu'une simple analyse de votre situation immobilière ; nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet, vous garantissant une expérience exceptionnelle dans le secteur de l'immobilier commercial.

**Rejoignez-nous pour transformer vos ambitions en réalités tangibles.**

**514 531 3921**

## JÉRÉMIE LABBÉ

Jérémie Labbé, courtier immobilier commercial, développe sa notoriété sur le marché montréalais depuis 2018.

Avec plus d'une centaine de transactions à son actif, il se distingue par sa capacité exceptionnelle à trouver des solutions proactives pour ses clients, qu'ils soient locataires ou bailleurs, ainsi que par l'étendue de son réseau.

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

Que ce soit pour la location de bureaux, de commerces de détail, de restaurants ou d'espaces industriels, Jérémie saura répondre à vos besoins et demandes.

Son expertise et son dévouement font de lui un véritable partenaire d'affaires, veillant toujours au meilleur de vos intérêts !

**514 294 7011**

