

Espace Santé *Louisiane*

12160 BARAQUEVILLE

VENTE/LOCATION - 900 m² de BUREAUX

Pour professions médicales/paramédicales - Investisseurs
Lots divisibles de 22 m² à 130 m²



70 place du 19 Mars 1962

12160 BARAQUEVILLE

Tél : 06 12 03 33 30 - E-mail : contact@espacelouisiane.fr

<https://www.espacelouisiane.fr>

Espace Santé *Louisiane*

PRÉSENTATION

Depuis fin 2022 un espace santé à Baraqueville accueille les premiers professionnels de santé. Cet espace de 900 m² a été créé pour répondre aux besoins de certains d'entre eux qui souhaitent avoir plus d'espace ou se regrouper. Un particulier retraité, originaire du coin a décidé de répondre à leur besoin en étant porteur du projet avec l'objectif de mettre cet espace à la disposition de la population sans retirer un bénéfice financier de cette opération.

La grande particularité de cette réalisation est que les locaux :

- sont à vendre ce qui évite de payer des loyers à fonds perdus ;
- soit à les louer auprès d'un investisseur qui aura acquis des espaces pour faire un placement.

Situé dans un cadre magnifique un bâtiment à l'architecture qui attire l'attention

En plus de sa situation exceptionnelle, près du centre de Baraqueville, dans un parc arboré, entre la Gendarmerie, La Poste, le Café-Restaurant de l'Agriculture, avec une vue dégagée vers le Lac de Lenne, le Plomb du Cantal (à 90 km avec ses sommets enneigés l'hiver), le bâtiment de part son architecture de couleur blanche et avec ses colonnes attire l'attention.

Un agencement fonctionnel

Le bâtiment très fonctionnel se caractérise par :

- 540 m² de bureaux au Niveau Rue ;
- 360 m² au R+1 accessibles par ascenseur ;
- des pièces très éclairées avec de grandes baies vitrées ;
- l'absence de murs porteurs permettant une souplesse dans l'emménagement en fonction des besoins ;
- de grandes hauteurs sous plafond (4 m au Niveau Rue et 3,3 m au R+1) ;
- au R+1 une salle d'attente commune + sanitaires communs ;
- une galerie extérieure sur 3 côtés au R+1 ;
- une galerie couverte côté Nord au Niveau Rue pour l'accès aux locaux et à l'ascenseur ;
- sa qualité de construction avec une bonne isolation phonique et thermique ;
- un parking de 18 places réservées aux professionnels, + 1 place handicapé, + 1 place VSL, + 3 places dépose minute, + 80 places de parking public à proximité ;
- sa situation centrale avec à proximité : 1 cabinet médical, 2 pharmacies, 3 écoles, 3 restaurants, salle de fitness, super marché.

Premiers occupants

450 m² sont déjà occupés par 18 professionnels :

- cabinet de kinésithérapeutes : 320 m² d'espace au Niveau Rue, avec 8 cabines et 1 salle de sport, une équipe de 7 kinés + 1 secrétaire (3000 séances/mois, 35 000 séances/an) ;
- cabinet de 5 infirmiers ; - 2 orthoptistes ;
- 2 psychologues ; - 2 ostéopathes.

Espaces disponibles à vendre ou à louer (voir fiches ci-jointes)

- **Au Niveau Rue** : 1 espace de **123 m²** (Lot N°2) et 1 espace de **71 m²** (Lot N°41) ;
- **Au R+1 (avec ascenseur)** : 1 espace de **81 m²** (Lot N°6) et 1 espace de **81 m²** (Lots N°7+14).

Professionnels manquants pour compléter le centre

- Dentistes ;
- Médecins ;
- Dermatologues ;
- Ophtalmos ;
- Podologue (négociation en cours) ;
- Sage-femme ;
- Spécialistes pour consultations hebdomadaires ou mensuelles ;
- Autres.

Baraqueville un territoire en développement

Baraqueville se situe à un carrefour privilégié d'axes routiers importants et à la sortie de l'autoroute :

- Direction Naucelle, Carmaux, Albi, Toulouse ;
- Direction Rodez, Espalion, Clermont Ferrand ;
- Direction Millau, Montpellier ;
- Direction Rieupeyroux, Villefranche de Rouergue, Cahors.

Baraqueville est relié avec Toulouse par une 10 de trains/jour.

Baraqueville en plein développement avec ses nombreux commerces réputés, ses entreprises, ses artisans, ses professions libérales, son agriculture dynamique, constitue un pôle économique avec les communes voisines représentant 10 000 habitants situés à moins de 10/15 mn. La liaison avec Rodez par la 2 fois 2 voies et les nombreuses places de parking disponibles facilitent un accès en moins de 15/20 mn de même pour Naucelle, Sauveterre, Rieupeyroux et autres.

