



**215 000 €**

# Réf. L'Abattoir 20  
Rue de l'Abattoir 20 - 5070 Fosses-la-ville



137 m<sup>2</sup>



1



1

**EMLA Immobilière SRL**

Rue Goffioul 31, Lustin 5170

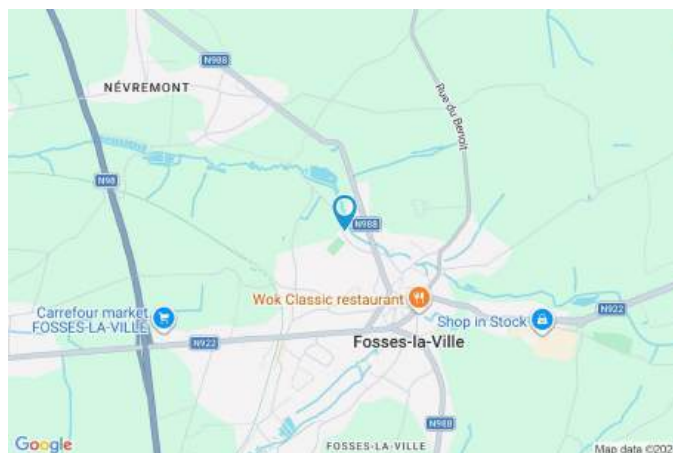
0032471496898 / emeline@emla-immo.be

TVA: BE1009866307/ N° IPI 515001

### Coordonnées du bien

---

Rue	Rue de l'Abattoir
N°	20
CP	5070
Ville	Fosses-la-ville
Pays	Belgique
Latitude	50.399441
Longitude	4.692156



### PEB

---

Emission co2 : -807 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

PEB No. : 20260504031891

E totale : 18606 KWH/AN

Espec : 163 kWh/m<sup>2</sup>.an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Sud-ouest
↘ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	4.00 m
Orientation façade arrière	Nord - est
Surface bâtie au sol	58.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	36 m
Surface de la parcelle	179.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	4.00 m
Informations provenant du site du cadastre	

## Informations financières

Revenu cadastral	230 €
Précompte immobilier	212 €



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	82 m <sup>2</sup>
Surface totale	137 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	12
Nombre de chambre(s)	1
Nombre de salle de bains	1
Type de propriété	Maison



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	1
Terrasse (terrain arrière)	32 m <sup>2</sup> Sol carrelage

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	42 m <sup>2</sup>
Salon, salle à manger, cuisine, escalier	
1er étage	31 m <sup>2</sup>
Hall de nuit, chambre, salle de bains	
2ème étage	33 m <sup>2</sup>
Grenier	
Sous-sol	31 m <sup>2</sup>
Cave 1, cave 2, hall de cave, cave à vin, atelier	

Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 15.10 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.41 m

Largeur : 4.06 m

**Ouvert sur**

Cuisine

**Chauffage**

Poêle à pellet

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

6

**Hauteur sous-plafond**

2.7 m

**Prise télédistribution**

Oui

**Éclairage**

Spots encastrés

**Prise téléphone**

Oui

Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 14.75 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.04 m

Largeur : 3.65 m

**Hauteur sous-plafond** 2.7 m

**Prise(s) électrique(s)** 6

**Porte**

Battante

Pvc

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets manuel matière pvc  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 9.55 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 2.48 m

**Hauteur sous-plafond**

2.38 m

**Prise(s) électrique(s)**

9

**Accès**

Terrasse

**Ouvert sur**

Salon

**Plaque de cuisson**

Induction

De la marque Whirlpool

**Hotte**

Hotte télescopique

**Frigo**

Combi encastré

**Lave-vaisselle**

Full-intégré

De la marque Whirlpool

**Four**

Multifonction

De la marque Whirlpool

**Porte**

Battante

Pvc vitrée

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
sans ouverture

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Spots encastrés

1er étage

Chambre



 superficie : 14.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.07 m

Largeur : 3.52 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Air conditionné</b>	Chaud-froid
<b>Sol</b>	Parquet flottant	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.4 m	<b>Prise téléphone</b>	Oui
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond		

1er étage

Salle de bains



 superficie : 10.03 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.94 m

Largeur : 2.54 m

**Hauteur sous-plafond** 2.38 m

**Prise(s) électrique(s)** 3

**Douche** Cabine

**Baignoire** D'angle

**WC** Classique

**Lavabo** Simple

**Murs**

**Fenêtre**

**Éclairage**

**Sol**

**Mobiliers**

Totalement carrelés

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

Points lumineux au plafond

Carrelage

Oui

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

☒ superficie : 2.39 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.05 m      Largeur : 0.78 m

### 1ER ÉTAGE - HALL DE NUIT

☒ superficie : 6.49 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.99 m      Largeur : 2.08 m

**Escalier**

Matériaux bois

Droit

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Parquet flottant

2.4 m

Points lumineux au plafond

### 2ÈME ÉTAGE - GRENIER

☒ superficie : 32.52 m<sup>2</sup>      Longueur : 8.30 m      Largeur : 3.91 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Prise(s) électrique(s)**

2

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit

**Escalier**

Matériaux bois

**Sol**

Plancher

Droit

**Hauteur sous-plafond**

3.22 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

## SOUS-SOL - CAVE 1

---

 superficie : 2.81 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.01 m      Largeur : 1.39 m

<b>Sol</b>	Béton
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1.9 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1

## SOUS-SOL - CAVE 2

---

 superficie : 6.47 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.56 m      Largeur : 1.81 m

<b>Sol</b>	Béton
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1.9 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1

## SOUS-SOL - HALL DE CAVE

---

 superficie : 9.46 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.44 m      Largeur : 2.90 m

<b>Sol</b>	Béton
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1.9 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Escalier</b>	Droit

## SOUS-SOL - CAVE À VIN

---

 superficie : 2.81 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.02 m      Largeur : 1.03 m

**Sol**      Béton  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond  
**Hauteur sous-plafond**      2.06 m

## SOUS-SOL - ATELIER

---

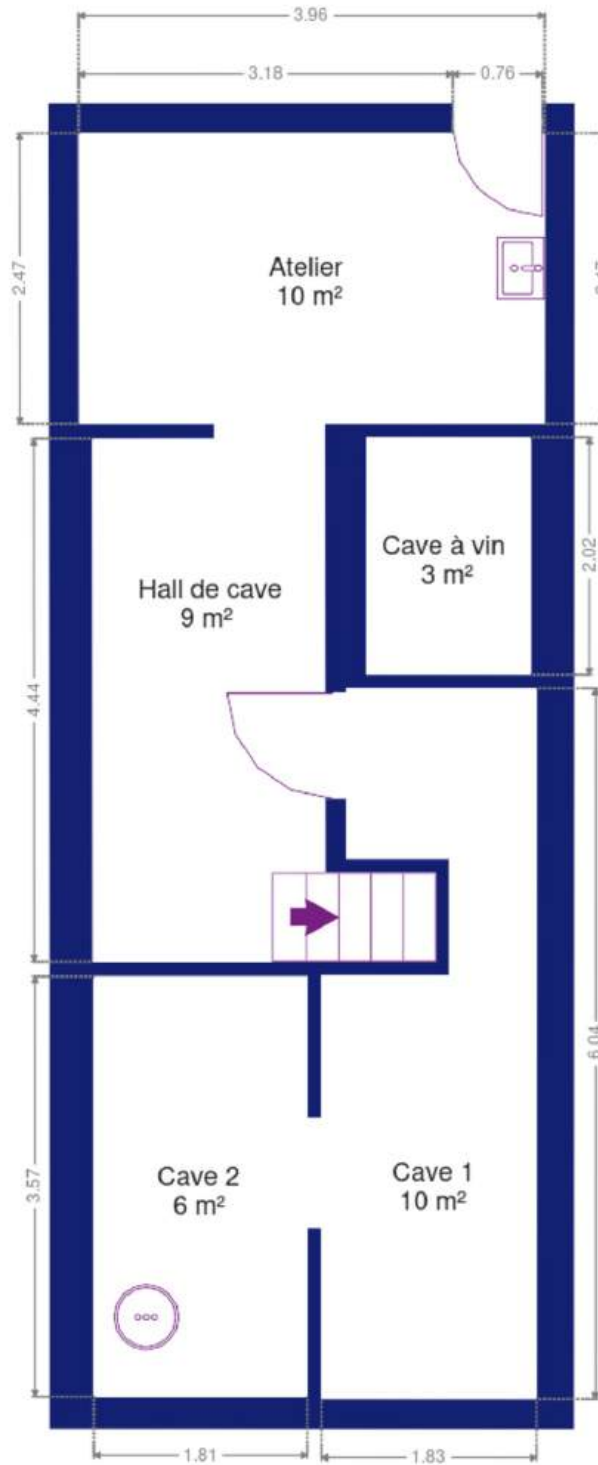
 superficie : 9.77 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.96 m      Largeur : 2.47 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      2.21 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond  
**Prise(s) électrique(s)**      6

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	4.41 m	4.06 m	15.10 m <sup>2</sup>
Salle à manger	4.04 m	3.65 m	14.75 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.84 m	2.48 m	9.55 m <sup>2</sup>
Escalier	3.05 m	0.78 m	2.39 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	3.99 m	2.08 m	6.49 m <sup>2</sup>
Chambre	4.07 m	3.52 m	14.37 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.94 m	2.54 m	10.03 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	8.30 m	3.91 m	32.52 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	2.01 m	1.39 m	2.81 m <sup>2</sup>
Cave 2	3.56 m	1.81 m	6.47 m <sup>2</sup>
Hall de cave	4.44 m	2.90 m	9.46 m <sup>2</sup>
Cave à vin	2.02 m	1.03 m	2.81 m <sup>2</sup>
Atelier	3.96 m	2.47 m	9.77 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>136.52 m<sup>2</sup></b>

Plan - Sous-sol

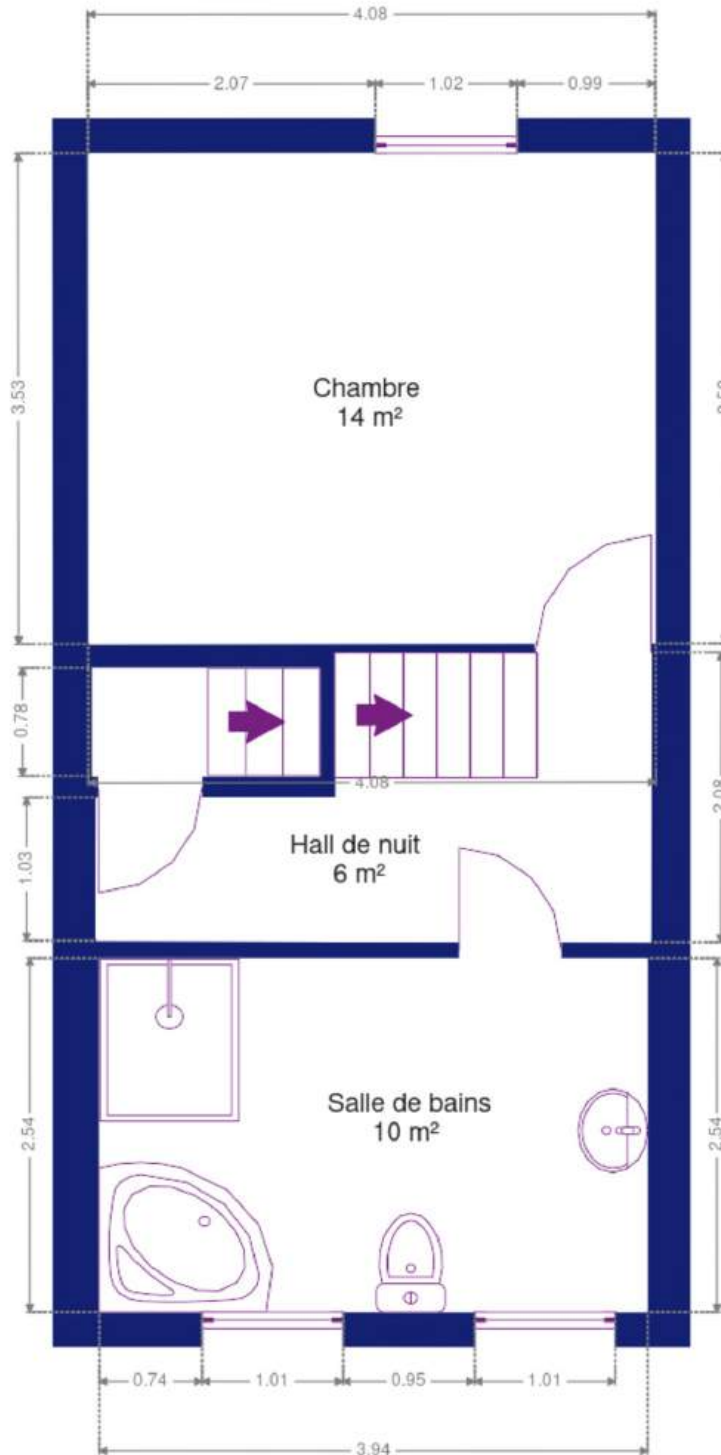


Plan - Rez-de-chaussée

---

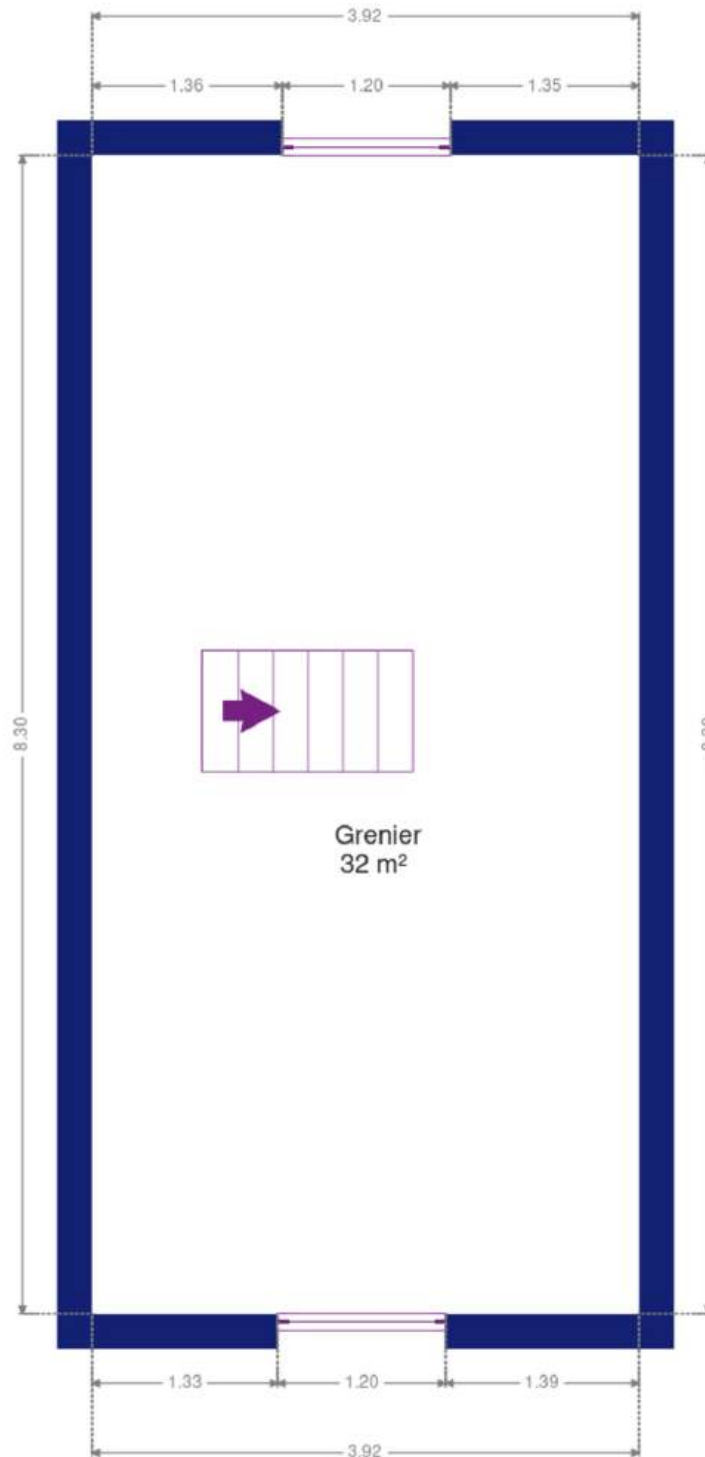


Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage

---



Extérieur

---



Extérieur

---



Extérieur

---



## Technique

---

<b>Zingueries</b>	Matériaux zinc
<b>Couverture</b>	Tuiles
<b>Matériaux façade</b>	Crépis
<b>Etat</b>	Bon
<b>Châssis</b>	
Matière pvc	
Double vitrage	
<b>Chauffe-eau</b>	Nombre de litres 200
<b>Panneaux solaires</b>	
14	
Type de panneaux photovoltaïque	
<b>Compteur électrique</b>	Bi-horaire
<b>Chauffage</b>	Type foyers
<b>Compt. d'eau</b>	Nombre 1
<b>Téléphone</b>	Oui
<b>Internet</b>	Câble

## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	250
Accès ferroviaire	650
Accès autoroutier	13000

### ÉCOLES

Collège Saint-André Fosses-la-Ville	457
-------------------------------------	-----

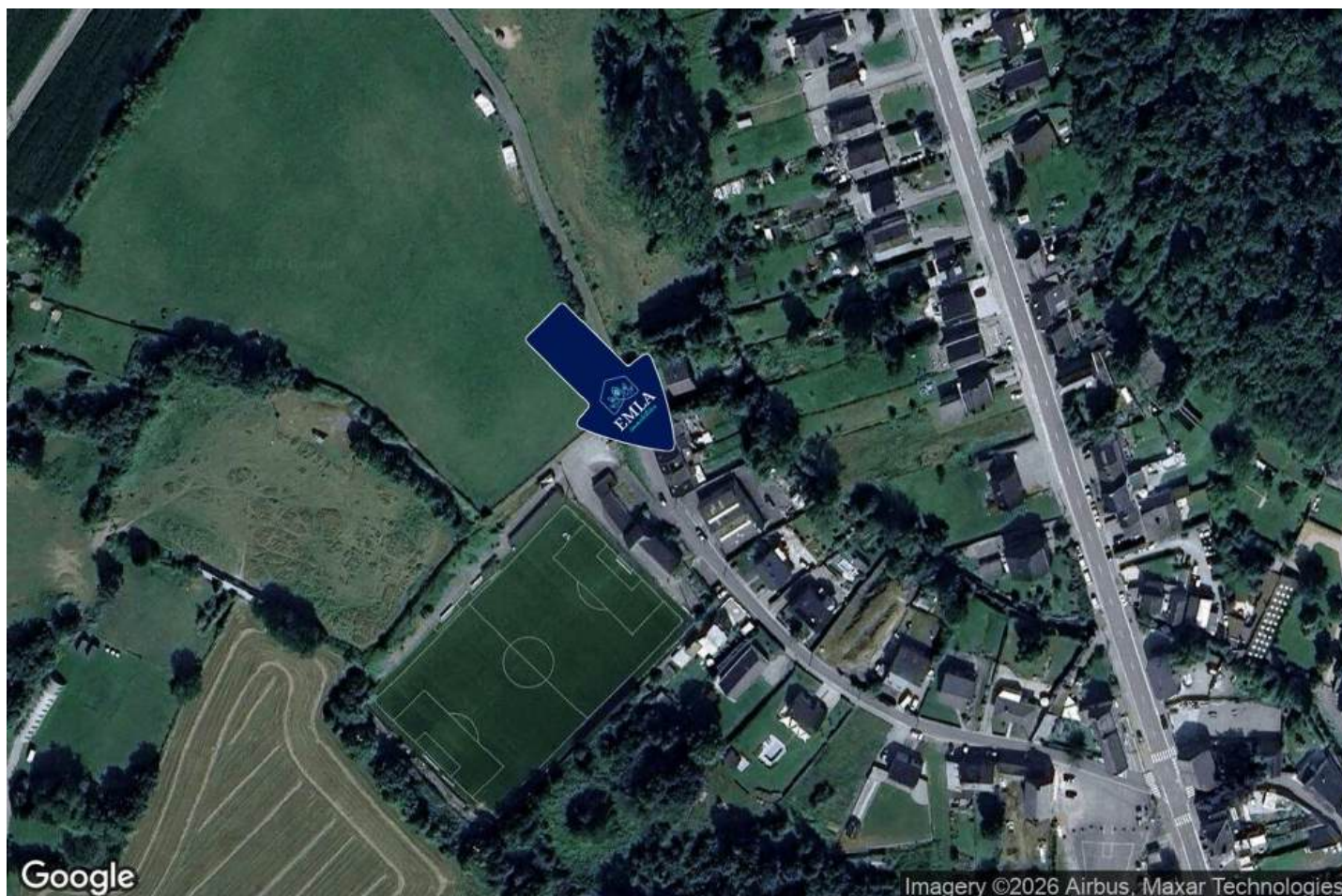


### POINTS D'INTÉRÊTS

Pharmacie	551
Pharmacie Graf-Lesoye	
Entrepreneur général	694
Véronique Drèze - Architecte de jardin	
Magasin de livre	798
Night & Day Presse 45 Fosses	
Couvreur	957
Piret Rudi & Dricot Patrick sprl	
Agence de Voyage	1187
Voyages Michaux	
Supermarché	1200
Carrefour market FOSSES-LA-VILLE	
Quincaillerie	1218
Mr.Bricolage Fosses-la-Ville	
Nourriture	1250
Régalgel - Oresto Partner	

## Plan situation

---



📍 EMLA Immobilière  
📍 Rue Goffioul 31 , 5170 Lustin  
✉ emeline@emla-immo.be  
☎ +32 471 49 68 98  
📄 N° IPI : 515001

👤 EMLA Immobilière  
✉ emeline@emla-immo.be  
☎ +32 471 49 68 98  
☎ +32 471 49 68 98  
EMLA Immobilière