

RÉF. MS9JTAVH

DOSSIER DE PRÉSENTATION



COMMERCE

SURFACES COMMERCIALES AVEC BUREAUX & TERRASSE PRIVATIVE !

LOCALISATION | Place de Belle Vue 23, 6250 Aiseau-Presles

♦ *Superbe surface commerciale ou professionnelle de plain-pied avec terrasse privative au cœur d'Aiseau-Presles.*

PLAIN-PIED

CAVE

LUMINEUX

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
100 m²

SDB / SDE
2

CONSTRUIT
1968

ÉTAT
Bon état



PRIX DE VENTE FAI

199000 €
LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏢 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette spacieuse surface commerciale et professionnelle avec bureaux, espaces polyvalents et terrasse privative, offrant environ 126,20 m² de superficie totale, sur un terrain de 8 ares 64 ca. Idéalement située Place de Belle Vue 23 à 6250 Aiseau-Presles, le bien bénéficie d'une belle visibilité en façade grâce à ses grandes vitrines, à proximité immédiate des commerces et restaurants, des écoles et des principaux axes routiers. Il se trouve notamment à ± 800 m d'un arrêt de bus TEC, à ± 4,9 km de la gare d'Aiseau et à ± 4,8 km des grands axes routiers. En bon état général, ce bien conviendra parfaitement à un indépendant, une profession libérale, un entrepreneur ou un investisseur, à la recherche d'un espace professionnel fonctionnel et polyvalent. 🏡 Le bien peut également être transformé en appartement, sous réserve de l'obtention des autorisations urbanistiques nécessaires. Cette possibilité offre un potentiel intéressant pour un projet résidentiel ou un investissement immobilier. 📄 Plans et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Hall d'accueil avec comptoir et vitrine donnant sur la rue - 2 cabinets - 2 bureaux - Hall avec rangements intégrés - Cuisine - 2 salles de douche - W.C. séparé. Sous-sol : Cave de stockage. 🌳 Extérieur : Agréable terrasse privative de ± 16,79 m² orientée Sud-Ouest. 🛠 Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel avec radiateurs (calorimètre) Production d'eau chaude via ballon électrique à accumulation Châssis en PVC et aluminium double vitrage Raccordement au tout-à-l'égout Contrôle électrique en cours de réalisation 📅 Disponibilité : à l'acte 📁 Charges de copropriété : 260,75 € par trimestre (entretien + assurance) RC : 892€ 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 199.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC (min. 6.655 € TVAC) 🇧🇪 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 206.224 € 📞 Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 📄 Annonce à titre informatif et non contractuel. 🏠 L'agent immobilier ne prend aucune décision quant aux offres reçues. ✨ KIMMO – Plus Que Des Mots !

PLAIN-PIED

CAVE

LUMINEUX

SURFACE HAB.

100 m²

SDB / SDE

2

WC

1

DONNÉES ADMINISTRATIVES

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1968

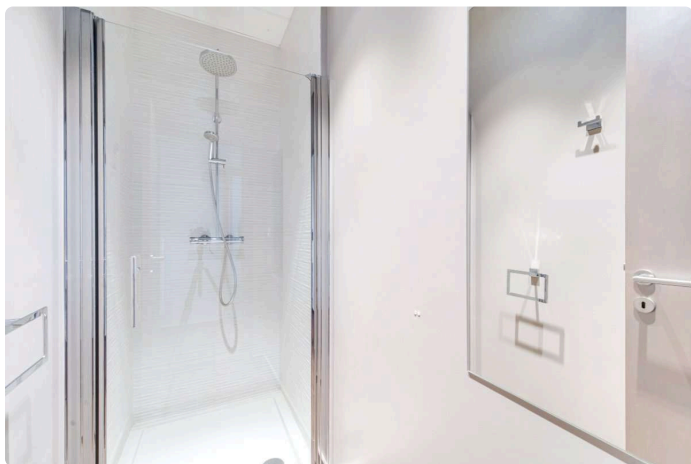
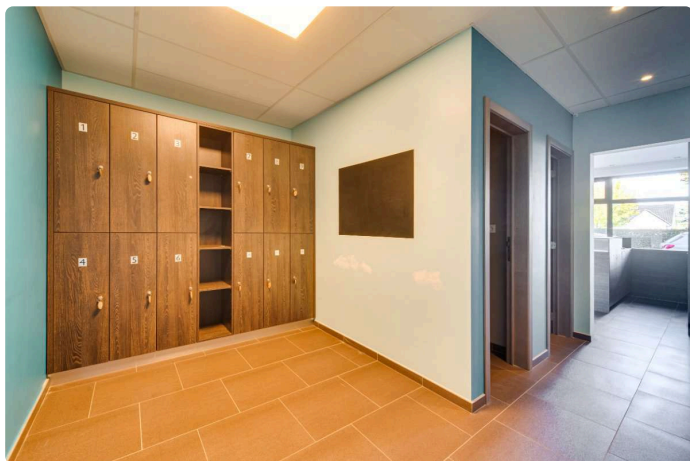
REVENU CADASTRAL

892 €/an

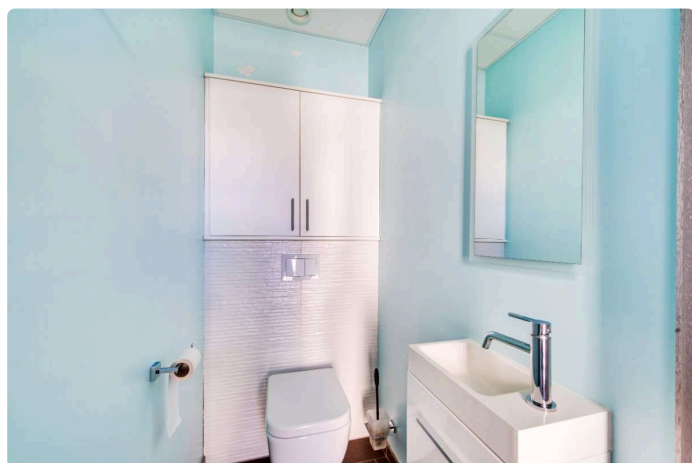
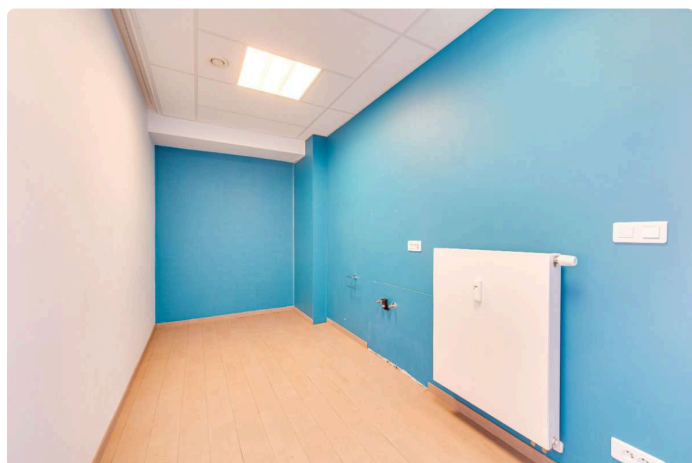
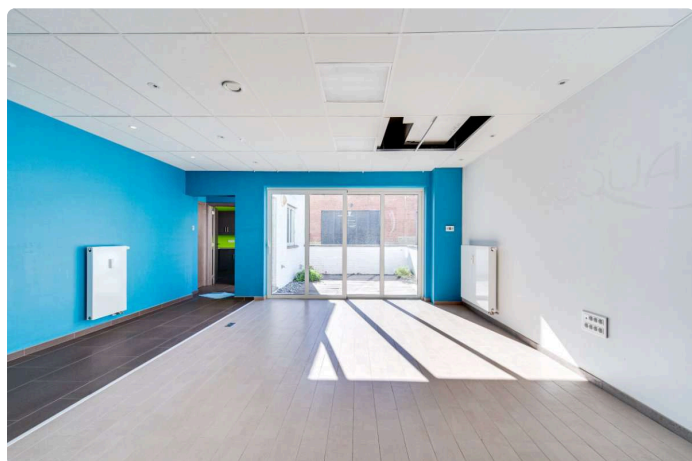
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 5



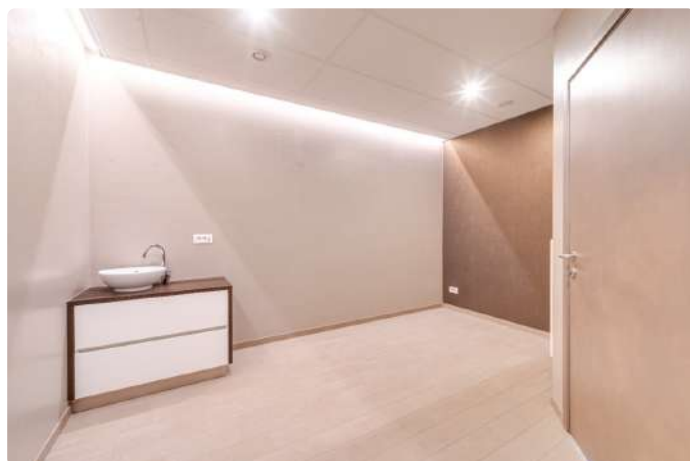
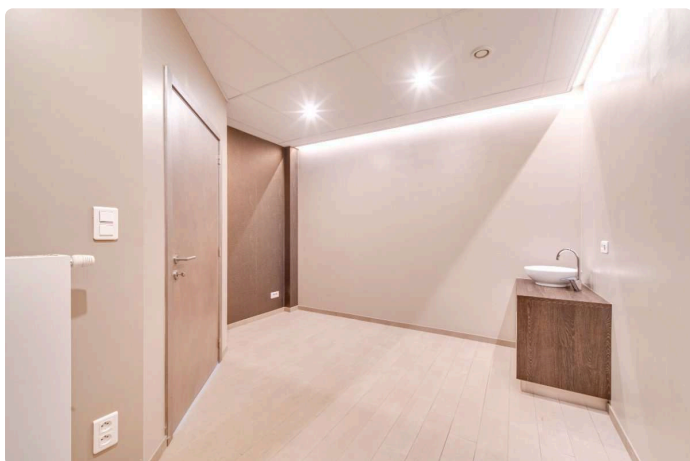
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 5



ÉTAGE 1 / 2

Rez-de-chaussée



PIÈCE 02 / 11

Terrasse

18.79 m²

SURFACE

18.79 m²

REVÊTEMENT MURAL

Brique peinte

ORIENTATION

Sud-Ouest

SOL / REVÊTEMENT

Autre

ÉCLAIRAGE

Appliques extérieures

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 03 / 11

Cuisine

10.08 m²

SURFACE	10.08 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier LED
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié

PIÈCE 04 / 11

Toilettes

1.44 m²

SURFACE

1.44 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grès cérame mat

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 05 / 11

Bureau 1

22.64 m²

SURFACE **22.64 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage imitation bois (parquet céramique)

CHÂSSIS PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.5 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED



PIÈCE 06 / 11

Hall

8.86 m²

SURFACE **8.86 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage grès cérame mat**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier LED**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.5 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**



PIÈCE 07 / 11

Bureau 2

10.98 m²

SURFACE

10.98 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage imitation bois (parquet
céramique)

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

HAUT. SOUS PLAFOND

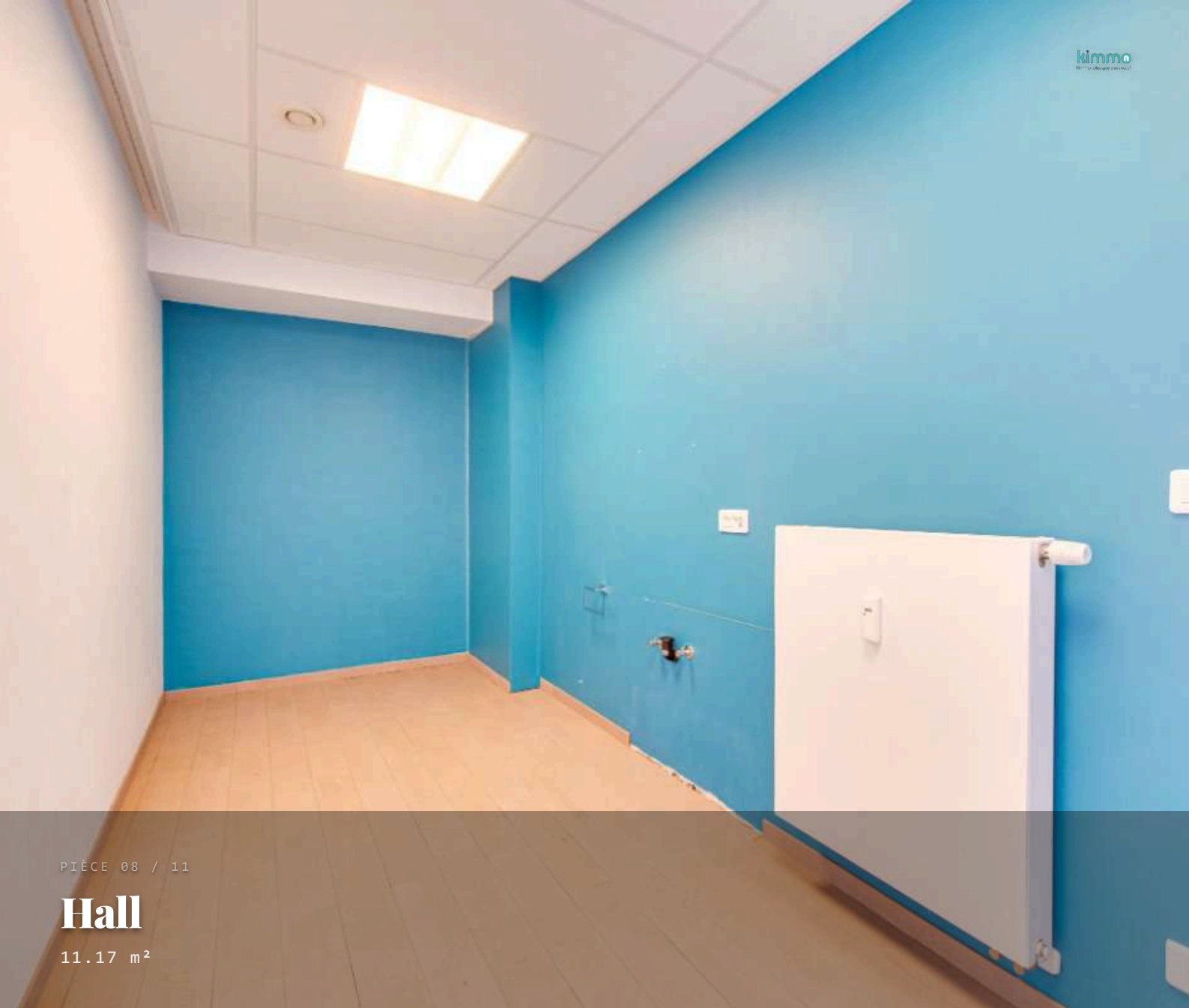
2.5 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 08 / 11

Hall

11.17 m²

SURFACE **11.17 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage imitation bois (parquet
céramique)**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier LED**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.5 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

PIÈCE 09 / 11

Salle de douche

2.24 m²

SURFACE

2.24 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grès cérame mat

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

REVÊTEMENT MURAL

Carrelage faïence murale

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 10 / 11

Bureau 3

18.42 m²

SURFACE	18.42 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage imitation bois (parquet céramique)
CHÂSSIS	Aluminium thermolaqué — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier LED



PIÈCE 11 / 11

Surface commerciale

12.40 m²

SURFACE	12.40 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
CHÂSSIS	Aluminium thermolaqué — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

ÉTAGE 2 / 2

Sous-sol (-1)



PIÈCE 01 / 11

Cave

7.24 m²

SURFACE

7.24 m²

SOL / REVÊTEMENT

Dalle béton brut

REVÊTEMENT MURAL

Blocs de béton bruts (Casco)

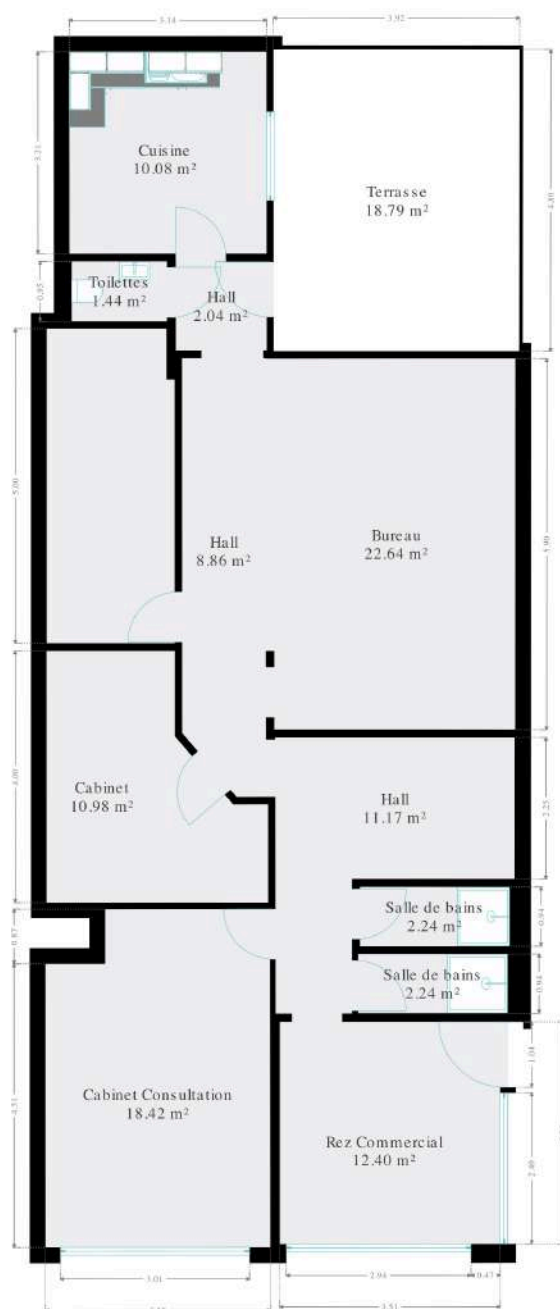
ÉCLAIRAGE

Appliques extérieures

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

PLAN 1 / 2



PLACE DE BELLE VUE 23 6250 AISEAU-PRESLES
REZ-DE-CHAUSSÉE

Plan réalisé avec soin à des fins de représentation visuelle. Fourni à titre indicatif et sans valeur contractuelle.

PLAN 2 / 2



PLACE DE BELLE VUE 23 6250 AISEAU-PRESLES
SOUS-SOL

Plan réalisé avec soin à des fins de représentation visuelle. Fourni à titre indicatif et sans valeur contractuelle.

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Place de Belle Vue 23, 6250 Aiseau-Presles

GARE PROCHE

4.9 km

8 min en voiture



AUTOROUTE

4.8 km

8 min en voiture



ÉCOLES

800 m

10 min à pied



COMMERCES

2.9 km

5 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Châtelet

4.9 km

8 min en voiture

Arrêts de bus

Arrêt Presles Place Belle-Vue

200 m

3 min à pied

Mobilité (Autoroutes)

Sortie 10 — Châtelet

4.8 km

8 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

École fondamentale communale - Groupe B

800 m

10 min à pied



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Alimentation générale Gougnes

2.9 km

5 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Multipharma

3.8 km

7 min en voiture

Hôpital & Soins

Cabinet médical Saint-Martin

3.7 km

6 min en voiture

Banques & Services

ING Châtelet

3.8 km

7 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Carrière de Sebastopol

3.2 km

5 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Aux Trois Petits Points

700 m

9 min à pied



Données géographiques et commodités relevées via géolocalisation haute précision UNFRM Lab.

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
VENTILATION / VMC	Simple flux
THERMOSTAT	Classique

SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Électricité) — Bulex
CHÂSSIS / VITRAGE	Châssis PVC et aluminium double vitrage
CLIMATISATION	Non

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

8647 m²

ORIENTATION JARDIN

Sud-Ouest

LARGEUR FAÇADE

90 m

PROFONDEUR

104.5 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Bois exotique

Terrasse

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52074 AISEAU-PRESLES	DIVISION	AISEAU-PRESLES 2 DIV/PRESLES/	SECTION	C	RADICAL	94
EXPOSANT	K	PUISSANCE	6				

ASPECTS LÉGAUX

ZONE PRAS/CWATUPE Résidentiel

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1968
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Nord-Ouest

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Cave intégrale
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Sèche

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique peinte
AUTRES FAÇADES	Brique peinte
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Ardoise fibrociment
GOUTTIÈRES	Zinc
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Inconnu

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	Aluminium
----------------	-----------

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
-----------	----------------

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Inconnu
AMIANTE	Absent (certifié)



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

Kimmo

071 77 28 38 info@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>