FRIDENBERGS GROUP



Offre à partir de 650 000 €

Réf. 7902087

Rue Sylvain Guyaux 35 - 7100 La louviÈre

461 m² | 1

L'Agence du Dragon by Fridenbergs Group
Tactical Skills srl
0032472846928 - emma@fridenbergs.be
Place Verte 33, 7370 Dour
TVA: BE 0839 362 180

Une belle vitrine au cœur de la ville !



DESCRIPTION

Infos et visites avec François au 0465.84.69.30.

Situé à La Louvière, cet immeuble bénéficie d'un emplacement au cœur du centre-ville, sur la N535, un axe principal d'accès au centre. Avec près de 13 mètres de façade à front de rue et de larges vitrines, le bien offre une belle visibilité auprès des piétons et des automobilistes qui empruntent cet axe. La proximité des commerces, des services et des transports en commun renforce l'intérêt de l'adresse pour une activité qui souhaite se faire connaître et accueillir sa clientèle.

Le bâtiment s'articule autour d'un escalier monumental et d'une mezzanine ouverte sur le rdc. Au rdc, les vitrines et la configuration du showroom permettent d'imaginer un espace de vente, d'exposition ou d'accueil. À l'étage, un second espace ouvert peut prolonger l'activité ou accueillir des salles de rendez-vous, des bureaux ou des espaces de présentation. Le sous-sol comprend des caves.

La configuration se prête à différents projets, comme une boutique, un showroom, une activité de services, un espace professionnel ou un concept de restauration. Selon les besoins de l'acquéreur, une réorganisation des niveaux ou une séparation des usages peut également être étudiée.

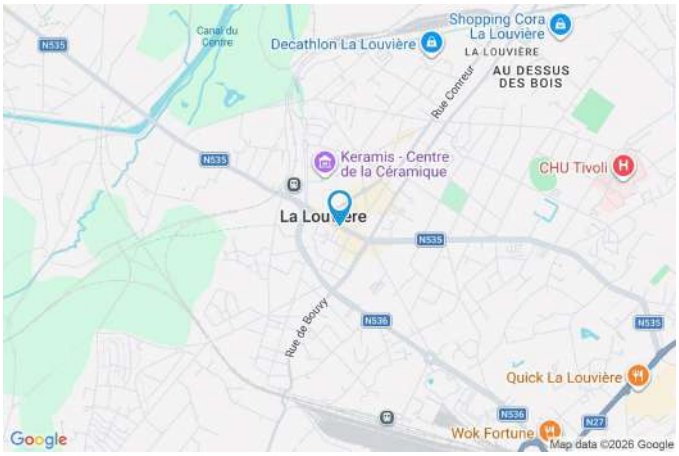
Les combles offrent un potentiel de valorisation supplémentaire. Elles disposent de volumes sous toiture de plus de 100m² qui permettent d'envisager la création d'un appartement. La création d'un accès indépendant peut également être étudiée. La transformation des combles en logement, la division du bien ou tout changement de destination restent soumis à une étude de faisabilité et à l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

Offre àpd 650.000€. Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

Publicité à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur. IPI N°518441.

Coordonnées du bien

Rue	Rue Sylvain Guyaux
N°	35
CP	7100
Ville	La louviÈre
Pays	Belgique
Latitude	50.475441
Longitude	4.184451



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Nord
Déclivité	Plat
Largeur de la façade	13.00 m
Surface bâtie au sol	140.00 m²
Surface de la parcelle	140.00 m²
Largeur de la parcelle	13.00 m
Profondeur de la parcelle	15 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface totale	461 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de salle de bains	1
Nombre de toilettes	2

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée — 125 m²
Rez commercial 1, bureau 1, escalier

1er étage — 131 m²
Rez commercial 2, bureau 2

2ème étage — 119 m²
Salle de douche, buanderie, escalier, surface

Sous-sol — 86 m²
Cave, wc, escalier, débarras

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



superficie : 104.55 m² Longueur : 9.40 m Largeur : 12.45 m

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.9 m
Prise réseau	1
Escalier	
Matériaux	marbre
Type	tournant

Rez-de-chaussée

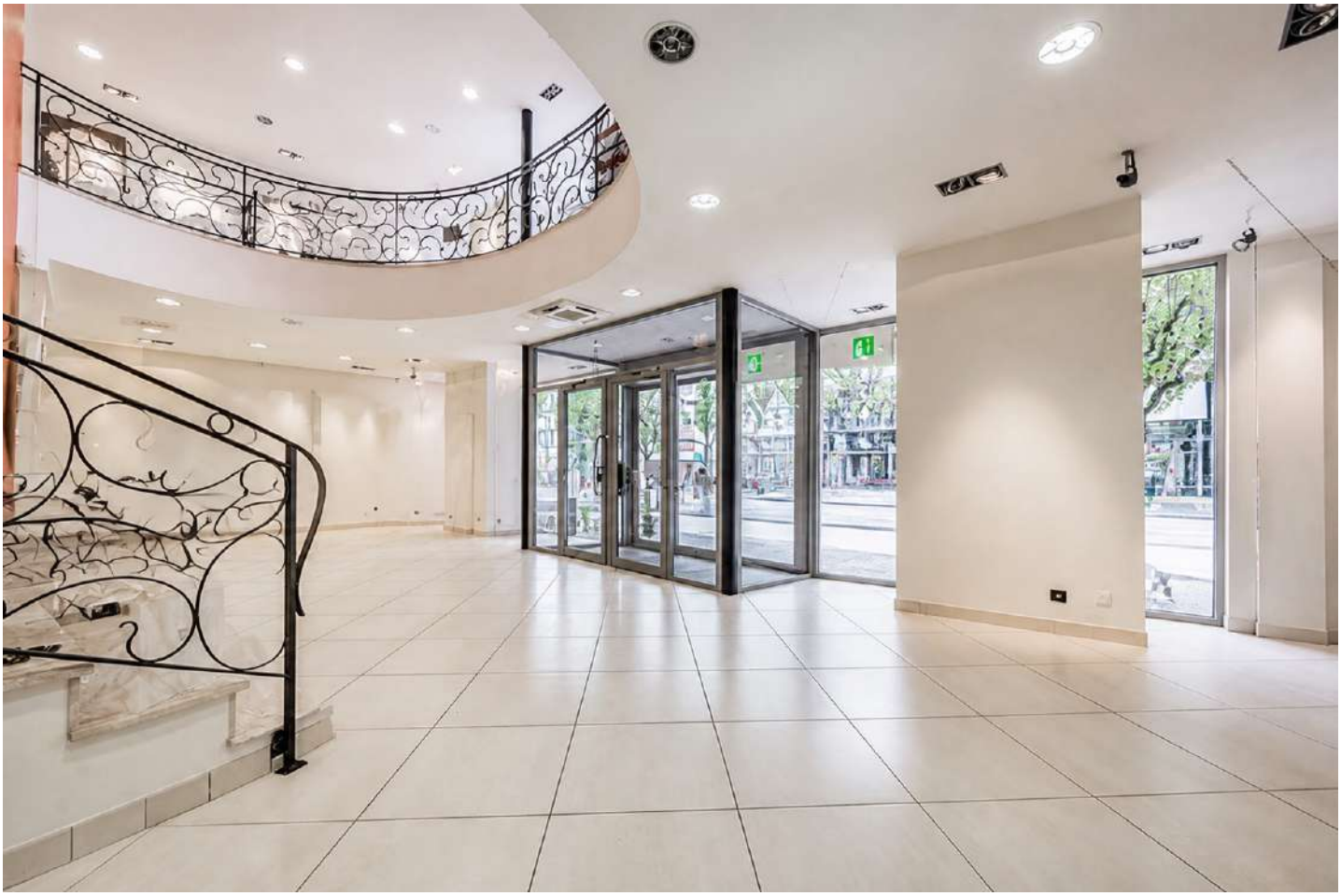
Rez commercial 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Bureau 1



superficie : 16.91 m² Longueur : 4.99 m Largeur : 4.24 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Bureau 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Rez commercial 2



superficie : 113.63 m² Longueur : 9.52 m Largeur : 12.39 m

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.75 m

Escalier

- Matériaux marbre
- Type tournant

1er étage

Rez commercial 2



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Rez commercial 2



1er étage

Bureau 2



superficie : 16.91 m² Longueur : 4.99 m Largeur : 4.24 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Carrelage
Type de plafond	Plafond mansardé
Hauteur sous-plafond	4.7 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	
Matériaux métallique	
Type avec palier	

2ème étage

Surface



superficie : 108.18 m² Longueur : 12.37 m Largeur : 9.55 m

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.75 m
Type de plafond	Plafond mansardé

2ème étage

Surface



Proposition d’aménagement non-contractuelle

2ème étage

Salle de douche



superficie : 4.32 m² Longueur : 2.19 m Largeur : 1.96 m

WC	Classique	**Hauteur sous-plafond**	2.2 m
Lavabo	Simple	**Type de plafond**	Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage		

2ème étage

Salle de douche



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Sous-sol

Cave



superficie : 75.72 m² Longueur : 12.29 m Largeur : 10.74 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1.56 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

superficie : 3.90 m² Longueur : 4.05 m Largeur : 2.50 m

Escalier
Matériaux béton
Type tournant

Éclairage Points lumineux au plafond

2ÈME ÉTAGE - BUANDERIE

superficie : 3.48 m² Longueur : 2.01 m Largeur : 1.72 m

Sol	Carrelage	**Arrivée d'eau**	Oui
Hauteur sous-plafond	2.3 m	**Evacuation d'eau**	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

superficie : 3.48 m² Longueur : 3.67 m Largeur : 0.95 m

Escalier
Matériaux métallique
Type avec palier

SOUS-SOL - WC

superficie : 3.19 m² Longueur : 2.11 m Largeur : 1.51 m

WC	Classique	**Hauteur sous-plafond**	1.1 m
Lavabo	Simple	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage		

SOUS-SOL - ESCALIER

superficie : 4.44 m² Longueur : 3.92 m Largeur : 2.28 m

Escalier
Matériaux béton
Type tournant

Éclairage Points lumineux au plafond

SOUS-SOL - DÉBARRAS

superficie : 2.92 m² Longueur : 1.99 m Largeur : 1.47 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1.1 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

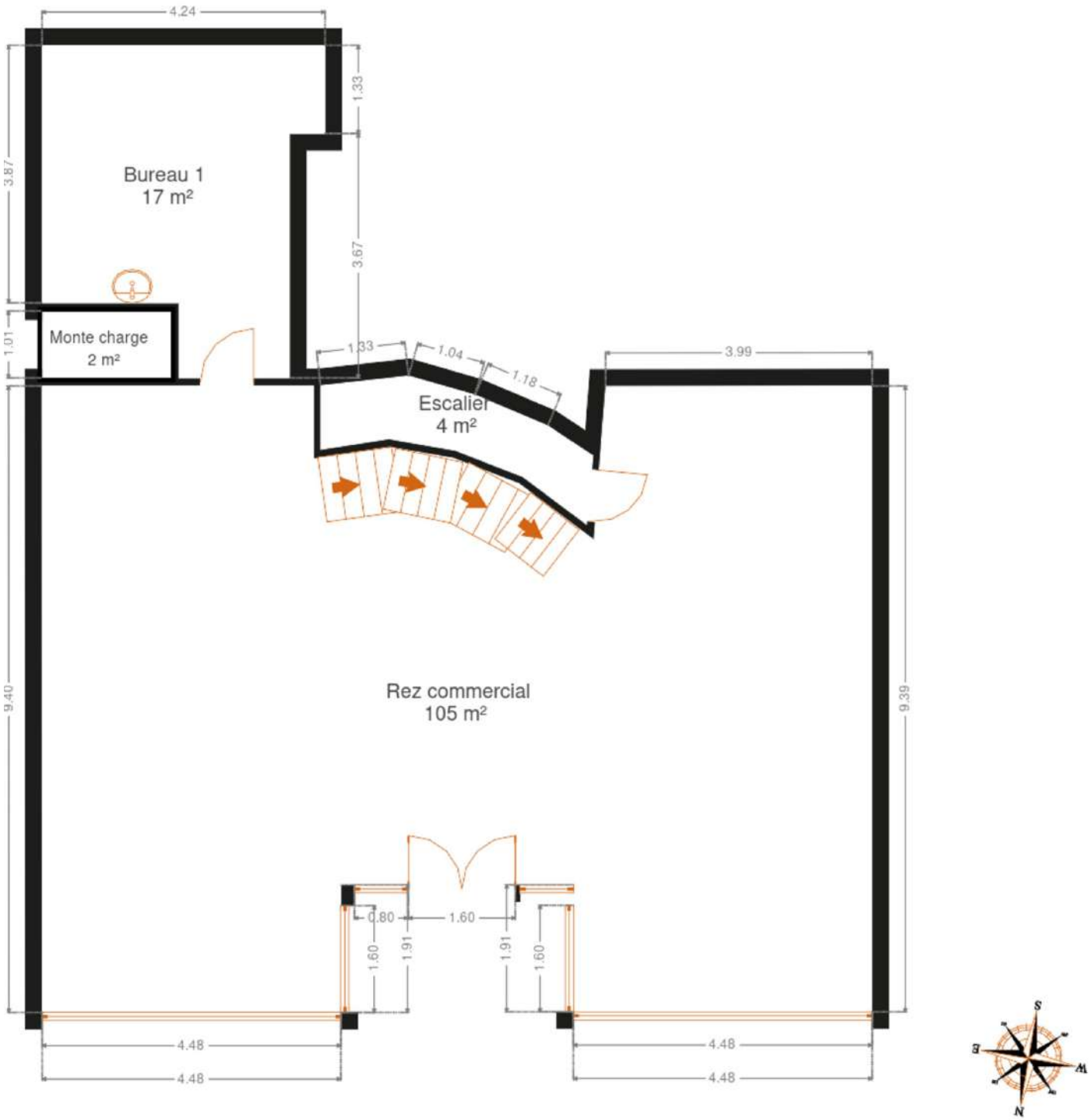
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial 1	9.40 m	12.45 m	104.55 m²
Bureau 1	4.99 m	4.24 m	16.91 m²
Escalier	4.05 m	2.50 m	3.90 m²
1er étage	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Rez commercial 2	9.52 m	12.39 m	113.63 m²
Bureau 2	4.99 m	4.24 m	16.91 m²
2ème étage	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Surface	12.37 m	9.55 m	108.18 m²
Salle de douche	2.19 m	1.96 m	4.32 m²
Buanderie	2.01 m	1.72 m	3.48 m²
Escalier	3.67 m	0.95 m	3.48 m²
Sous-sol	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Wc	2.11 m	1.51 m	3.19 m²
Débarras	1.99 m	1.47 m	2.92 m²
Cave	12.29 m	10.74 m	75.72 m²
Escalier	3.92 m	2.28 m	4.44 m²
Total			461.63 m²

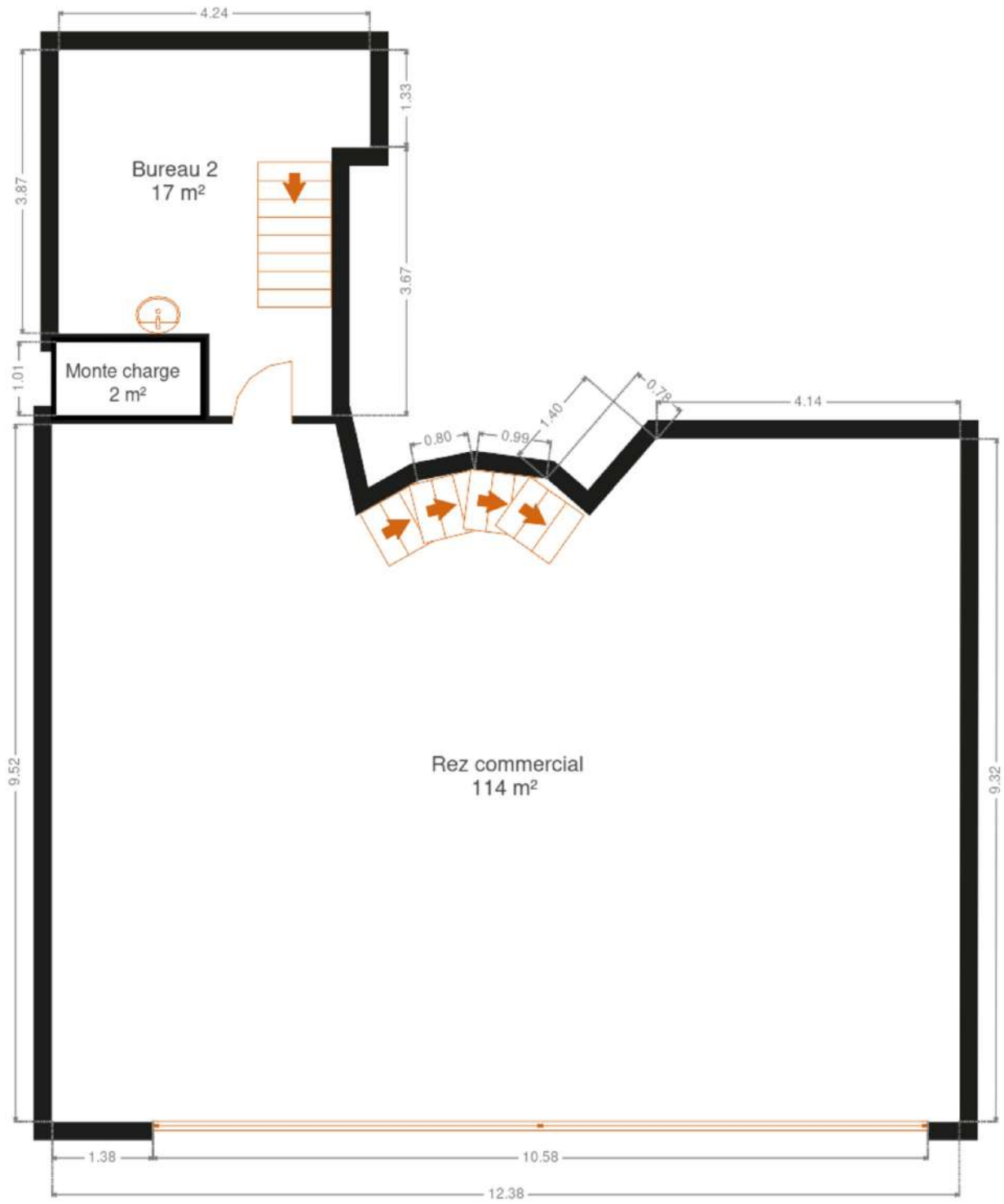
Plan - Sous-sol



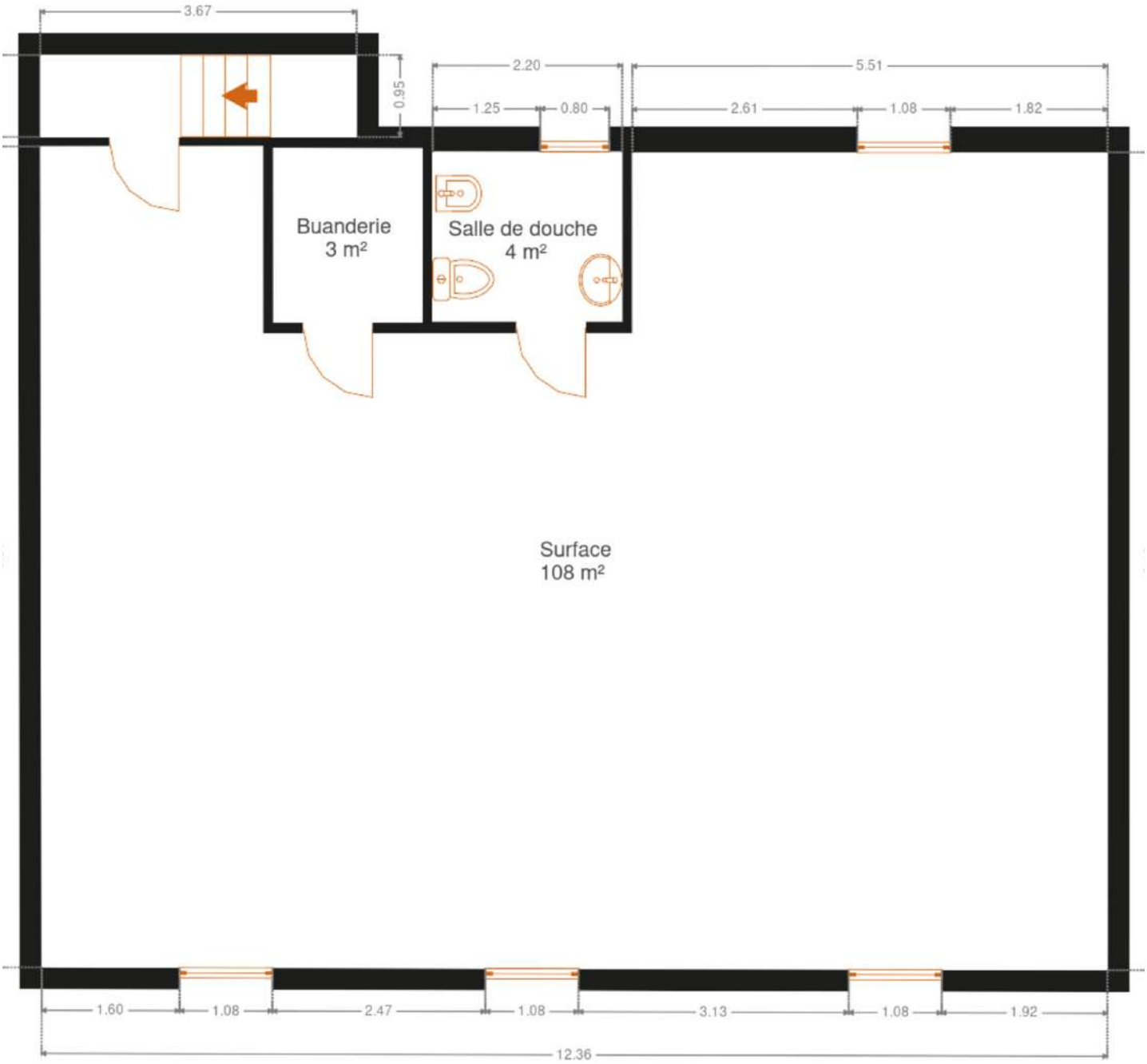
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Technique

Année de construction	2006
Couverture	Ardoises

Matériaux façade
- Crépis
- Pierre

Châssis
- Double vitrage
- Matière bois aluminium

Chauffage
- Type foyers
- Nature électrique
- Mode pompe à chaleur

Compteur électrique	Compteur intelligent

Description détaillée de l’environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	1
Accès ferroviaire	1800
Accès autoroutier	120



Plan situation



Fridenbergs Real Estate
Place Verte 33, 7370 Dour
info@fridenbergs.be
065.65.34.73
www.fridenbergs.be
N° IPI : 101929

François Béroudiaux
francois@fridenbergs.be
0465.84.69.30
N° IPI : 518441

epic theme

DÉCORATEUR D'INTÉRIEUR

SUBLIMEZ L'ÂME DE DE VOTRE INTÉRIEUR

DES PROJETS UNIQUES, POUR DES CLIENTS EXIGEANTS.







✓ Maisons et Appartements ✓ Locations Airbnb ✓ Hôtels et Maisons d'hôte ✓ Agences Immobilières

DES ESPACES PENSÉS POUR
SÉDUIRE, INSPIRER, VALORISER

0470 83 36 40
INFO@EPICTHEME.BE

EPICTHEME.EU