



***Faire offre à partir 350 000 €***

# Réf. 290825

Rue Forges Les Eaux 31 - 4651 Battice



757 m<sup>2</sup>



4



1

**UPSTATE**

Place Hubert Delrez 8/6, 4802 Heusy  
TVA : BE 0729.811.469 | +32 87 35 35 91



## Ensemble Immobilier, centre BATTICE

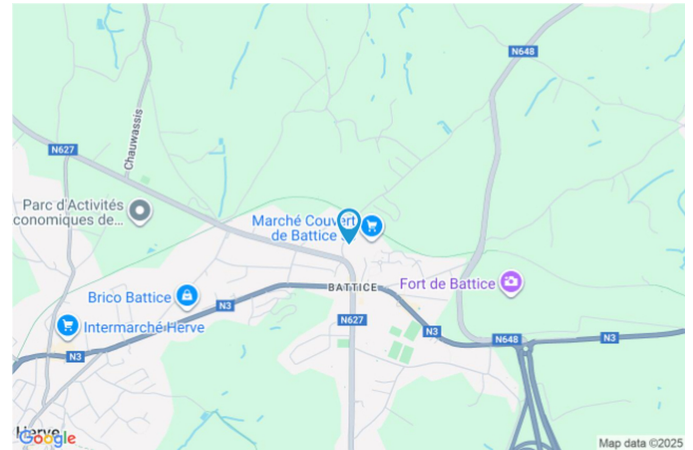


### DESCRIPTION

Dans le centre de Battice, proche des commerces et du zoning, venez découvrir cet ensemble immobilier composé d'un immeuble en façade de 247 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux + caves et d'une cour avec hangar et bureau à l'arrière. L'immeuble d'habitation est à rénover complètement et a fait l'objet d'un avis préalable favorable pour y faire deux logements. À l'arrière, grande cour de 200 m<sup>2</sup> + hangar de 368 m<sup>2</sup> + bureaux/stockage (20 m<sup>2</sup> + 68 m<sup>2</sup>) ! Idéal pour un entrepreneur/investisseur. Faire offre à partir de 350.000 €. Plans d'architecte pour avis préalable sur demande à l'agence.

## Coordonnées du bien

Rue	Rue Forges Les Eaux
N°	31
CP	4651
Ville	Battice
Pays	Belgique
Latitude	50.650593
Longitude	5.820464



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-est
➤ Déclivité	En pente
➤ Largeur de la façade	9.00 m
➤ Surface bâtie au sol	611.00 m <sup>2</sup>
➤ Profondeur de la parcelle	50 m
➤ Surface de la parcelle	851.00 m <sup>2</sup>
➤ Largeur de la parcelle	13.00 m

### Informations provenant du site du cadastre





## Description globale du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	247 m²
Surface totale	757 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	24
	Immeuble de rapport
Environnement	Zone d'habitation
Parking	368



## Descriptif extérieur

Allée (terrain droit)	Sol goudronnée
Cour (terrain arrière)	
Sol béton	
Orientation nord-ouest	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	554 m²
Bureau, wc, atelier, remise, entrepôt, hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, véranda, escalier	
1er étage	75 m²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, escalier	
2ème étage	76 m²
Chambre 4, grenier, escalier	
Sous-sol	52 m²
Cave 1, cave 2, escalier, chaufferie	



Rez-de-chaussée

Maison - Hall d'entrée

 superficie : 11.90 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.62 m

Largeur : 2.77 m

**Porte**

En bois

Double vitrage

**Fenêtre**Châssis bois double vitrage  
sans ouverture**Hauteur sous-plafond**

2,9 m

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Maison - Salon



 superficie : 27.94 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.04 m

Largeur : 4.62 m

**Ouvert sur**

**Fenêtre**

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

**Cuisine**

Châssis bois double vitrage  
battants

Pavés

2,9 m

**Éclairage**

**Chauffage**

**Prise(s) électrique(s)**

**Prise télédistribution**

Au plafond

Poêle à bois

4

1



Rez-de-chaussée

Maison - Salle à manger



 superficie : 14.86 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.00 m

Largeur : 3.89 m

**Hauteur sous-plafond** 2,9 m  
**Prise(s) électrique(s)** 1  
**Prise télédistribution** 1  
**Prise téléphone** 1

**Fenêtre**  
**Éclairage**  
**Prise réseau**

Châssis PVC double vitrage  
 oscillo-battants  
 Au plafond  
 1



Rez-de-chaussée

Maison - Cuisine



 superficie : 13.49 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.01 m

Largeur : 3.35 m

**Hauteur sous-plafond** 2,9 m  
**Prise(s) électrique(s)** 3  
**Non-équipée** Oui

**Ouvert sur** Salon  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants  
**Éclairage** Au plafond



Rez-de-chaussée

Maison - Véranda



 superficie : 20.94 m²

Longueur : 5.63 m

Largeur : 4.56 m

**Accès**

Cour

**Porte**

Pvc

Double vitrage

**Fenêtre**

**Hauteur sous-plafond**

**Type de plafond**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

2,5 m

Puits de lumière

1er étage

Maison - Chambre 1

 superficie : 13.21 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.32 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4



1er étage

Maison - Chambre 2

 superficie : 20.19 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.65 m

Largeur : 4.33 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage battants
Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1



1er étage

Maison - Chambre 3

 superficie : 19.33 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.63 m

Largeur : 4.40 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage battants
Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2



1er étage

Maison - Salle de bains

 superficie : 14.95 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.99 m

Largeur : 3.96 m

**Hauteur sous-plafond** 2,8 m**Prise(s) électrique(s)** 1**Non équipée** Oui**Fenêtre****Éclairage****Sol**Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

Au plafond

Plancher



2ème étage

Maison - Chambre 4

 superficie : 13.21 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.32 m

**Fenêtre**Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit**Éclairage**

Mural

**Hauteur sous-plafond**

3,1 m

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Type de plafond**

Plafond mansardé



2ème étage

Maison - Grenier

 superficie : 55.58 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.33 m

Largeur : 8.73 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Fenêtre**Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit**Hauteur sous-plafond**

3,1 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Au plafond



Sous-sol

Maison - Cave 1



 superficie : 22.81 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.91 m

Largeur : 4.64 m

Sol	Pavés	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	1,9 m	Arrivée d'eau	Oui
Éclairage	Au plafond		



Sous-sol

Maison - Cave 2



 superficie : 12.49 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.86 m

Largeur : 3.23 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Au plafond



Sous-sol

Maison - Chaufferie



 superficie : 13.42 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 3.65 m

<b>Sol</b>	Pavés	<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1,9 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
<b>Type de plafond</b>	Voussettes		



Rez-de-chaussée

Entrepôt - Bureau



 superficie : 19.71 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.16 m

Largeur : 3.19 m

**Accès**

Cour

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Porte**

Pvc  
Double vitrage

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

6

Rez-de-chaussée

Entrepôt - Wc



 superficie : 2.03 m²

Longueur : 1.84 m

Largeur : 1.10 m

**Accès**

Cour

**Sol**

Béton

**WC**

Classique

**Hauteur sous-plafond**

2,4 m

**Lavabo**

Simple

**Éclairage**

Au plafond

**Porte**

En bois

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Entrepôt - Atelier



 superficie : 59.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 13.23 m

Largeur : 4.57 m

**Accès**

Cour

**Sol**

Béton

**Porte**

En bois

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
sans ouverture

**Éclairage**

Mural



Rez-de-chaussée

Entrepôt - Entrepôt



 superficie : 368.13 m<sup>2</sup>

Longueur : 22.33 m

Largeur : 18.86 m

Sol	Béton	Hauteur sous-plafond	6,5 m
Accès	Cour	Prise(s) électrique(s)	1
Éclairage	Au plafond	Type de plafond	Plafond mansardé



## Entrepôt - Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - REMISE

 superficie : 8.50 m²

Longueur : 3.36 m

Largeur : 2.53 m

<b>Sol</b>	Béton
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,3 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond



## Maison - Autres

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 6.66 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.00 m

Largeur : 1.89 m

## 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 7.22 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.95 m

Largeur : 1.82 m

## 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 7.22 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.95 m

Largeur : 1.82 m

## SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 3.46 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.98 m

Largeur : 1.78 m



## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

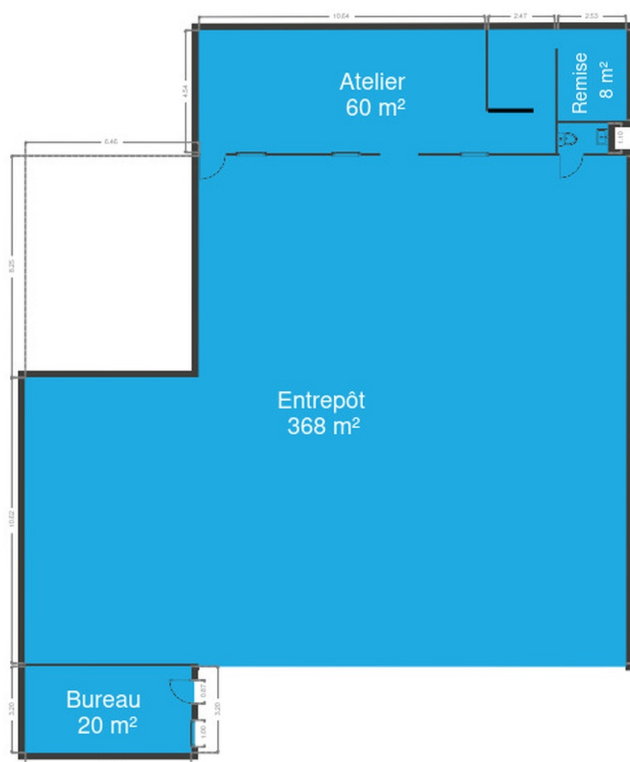
Entrepôt			
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Bureau	6.16 m	3.19 m	19.71 m²
Wc	1.84 m	1.10 m	2.03 m²
Atelier	13.23 m	4.57 m	59.93 m²
Remise	3.36 m	2.53 m	8.50 m²
Entrepôt	22.33 m	18.86 m	368.13 m²
Maison			
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.62 m	2.77 m	11.90 m²
Salon	6.04 m	4.62 m	27.94 m²
Salle à manger	4.00 m	3.89 m	14.86 m²
Cuisine	4.01 m	3.35 m	13.49 m²
Véranda	5.63 m	4.56 m	20.94 m²
Escalier	4.00 m	1.89 m	6.66 m²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	3.97 m	3.32 m	13.21 m²
Chambre 2	4.65 m	4.33 m	20.19 m²
Chambre 3	4.63 m	4.40 m	19.33 m²
Salle de bains	3.99 m	3.96 m	14.95 m²
Escalier	3.95 m	1.82 m	7.22 m²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 4	3.97 m	3.32 m	13.21 m²
Grenier	9.33 m	8.73 m	55.58 m²
Escalier	3.95 m	1.82 m	7.22 m²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	4.91 m	4.64 m	22.81 m²
Cave 2	3.86 m	3.23 m	12.49 m²
Escalier	2.98 m	1.78 m	3.46 m²
Chaufferie	3.84 m	3.65 m	13.42 m²
<b>Total</b>			<b>757.18 m²</b>



## Plan - Sous-sol



## Plan - Rez-de-chaussée



## Rez-de-chaussée

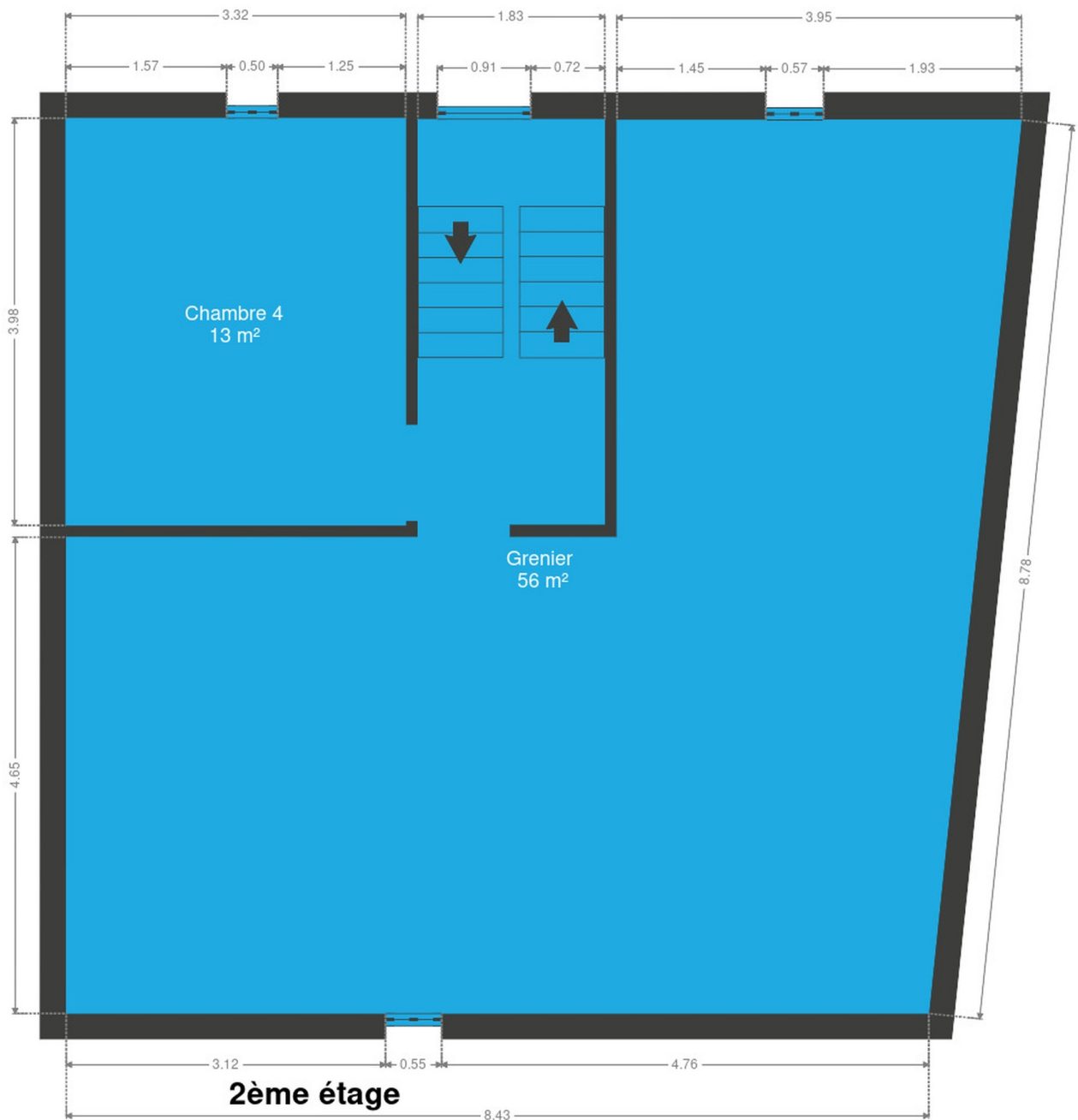




## Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage





## Extérieur



## Technique

### Zingueries

Bon

Zinc

### État

Bon

### Couverture

Tuiles terre cuite

### Matériaux façade

Brique

Peinte

### Etat

Bon

### Châssis

Pvc

Double vitrage

Imitation bois

### Compteur gaz

Nombre 1

### Compteur électrique

Mono-horaire

### Chauffage

Central

Gaz

Radiateur(s)

Viessmann

### Compt. d'eau

Nombre 1

### TV

Prise tv

### Téléphone

Oui

### Internet

Câble

### Citerne mazout

Apparente



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	11000 m
Accès autoroutier	2000 m

### ÉCOLES

Collège Providence Herve (CPH)	1662 m
Institut de la Providence Herve	1817 m
Ecole communale Chaineux	2046 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Santé	217 m
Latitude J.	
Restaurant	390 m
Chez Giova	
Entrepreneur général	742 m
Piron Construction	
Blanchisserie	798 m
Servitex - Site de Battice	
Magasin de meubles	844 m
SA MEENS Ebenisterie	
Quincaillerie	887 m
BigMat Batidal	
Nourriture	933 m
Wuidard Frères	
Magasin de meubles	1048 m
Brico Battice	

## Plan situation



🏠 Upstate

📍 Place Hubert Delrez 8/6, 4802 Heusy

✉️ heusy@upstate.be

☎️ +32 87 35 35 91

📄 N° IPI : 512646

👤 Margaux Garnier

✉️ margaux.garnier@upstate.be

☎️ +32 471 13 49 70

Margaux

Garnier