



**345 100 € - 466 524 €**

# Réf. 6521515

Rue Mühlenberg 16 - 4760 BÜllingen



112 m<sup>2</sup>



4



4

**UPSTATE**

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

## Bütgenbach : Chalets de vacances 2 à 4 chambres



### DESCRIPTION

INVESTISSEMENT - CHALETS DE VACANCES A BÜTGENBACH. Rentabilité minimale de 7,5%

Le projet "Villa Bleu" est une opportunité unique pour les investisseurs à la recherche d'un bien à la fois rentable et agréable à utiliser. Situé à seulement 100 mètres du lac de Bütgenbach et sur un espace total de 15.200 m<sup>2</sup>, ce domaine exclusif comprend 14 chalets de standing et un chalet commun, parfaitement intégrés dans leur environnement naturel.

Chaque chalet, disponible en 2, 3 ou 4 chambres, est conçu pour offrir un cadre de vie supérieur tout en garantissant un rendement locatif optimal. Construits avec des matériaux durables et de qualité (bardage bois, toitures végétale, alu noir, panneaux photovoltaïques), ces chalets sont entièrement livrés jusqu'à la peinture. Des cuisines entièrement équipées, des terrasses semi-couvertes, des salles d'eau en suffisance ainsi que des espaces généreux apportent une vraie différence dans le milieu de l'hébergement courte durée. Les espaces communs soigneusement aménagés tel qu'un barbecue, des zones récréatives, espaces détente, un accès direct au lac,... en font un lieu idéal pour les amateurs de nature, de sport et de détente.

Un rendement locatif de min 7,5% est estimé, offrant ainsi une opportunité rare aux investisseurs qui souhaitent y séjourner occasionnellement tout en le louant le reste du temps.

Pour toutes informations et/ou visites : [info@upstate.be](mailto:info@upstate.be) ou 087/35.35.91

### Coordonnées du bien

Rue Rue Mühlenberg

N° 16

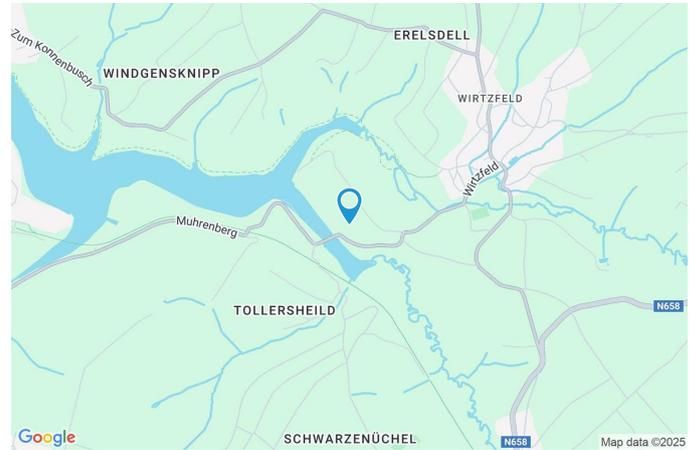
CP 4760

Ville BÜllingen

Pays Belgique

Latitude 50.424229

Longitude 6.249812



### PEB

PEB No. :

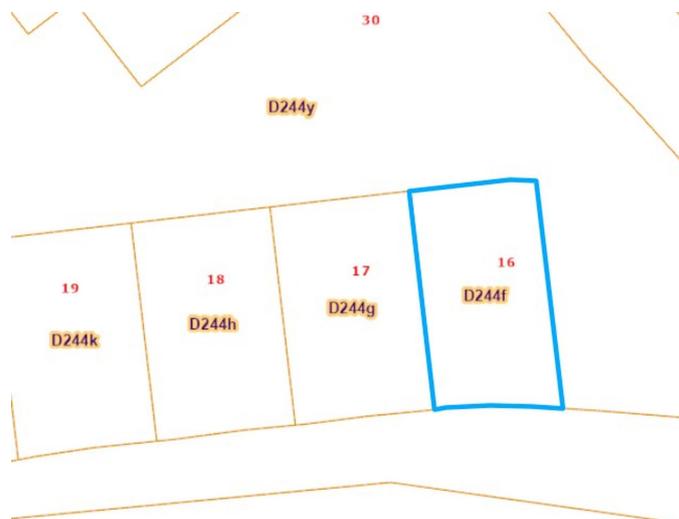
E totale :

Espec :

## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Sud-ouest
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	7.00 m
▶ Surface bâtie au sol	113.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	27 m
▶ Surface de la parcelle	401.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	15.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	Neuf
Surface habitable	112 m <sup>2</sup>
Surface totale	112 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	13
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	3
	Maison
Bien d'investissement	Oui



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain avant)	
À aménager	
Sud-ouest	
Plat	
Terrasse (terrain avant)	45 m <sup>2</sup>
Pergola	
Sol béton gravier	
Orientation sud-ouest	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	69 m <sup>2</sup>
Living, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, salle de douche, wc, buanderie	
1er étage	43 m <sup>2</sup>
Chambre 3, chambre 4, salle de douche 2, salle de douche 3, wc 2, escalier	

Rez-de-chaussée

Living



 superficie : 25.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.97 m

Largeur : 4.24 m

<b>Accès</b>		<b>Fenêtre</b>	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants
Terrasse		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,5 m
Jardin		<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Avec coin cuisine</b>	Oui	<b>Chauffage</b>	Poêle à bois
<b>Porte</b>		<b>Air conditionné</b>	Chaud-froid
Coulissante		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2
Aluminium			
Double			

Rez-de-chaussée

Cuisine



**Hauteur sous-plafond** 2,5 m  
**Prise(s) électrique(s)** 5  
**Type** Équipée  
**Ouvert sur** Living  
**Évier**  
Simple  
Avec égouttoir  
Matière résine  
**Plaque de cuisson**  
Type induction  
De la marque Whirlpool  
**Hotte**  
Type hotte intégrée  
Évacuation extérieure  
De la marque Whirlpool

**Frigo**  
Type encastré avec congélateur  
De la marque Whirlpool  
**Lave-vaisselle**  
Type full-intégré  
De la marque Whirlpool  
**Four** Type à air pulsé  
**Fenêtre** Châssis alu double vitrage  
type oscillo-battants  
**Sol** Carrelage  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**Air conditionné** Chaud-froid

Rez-de-chaussée

Hall de nuit



 superficie : 8.46 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.09 m

Largeur : 2.06 m

**Escalier**

Matériaux bois

Type droit

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

**Éclairage**

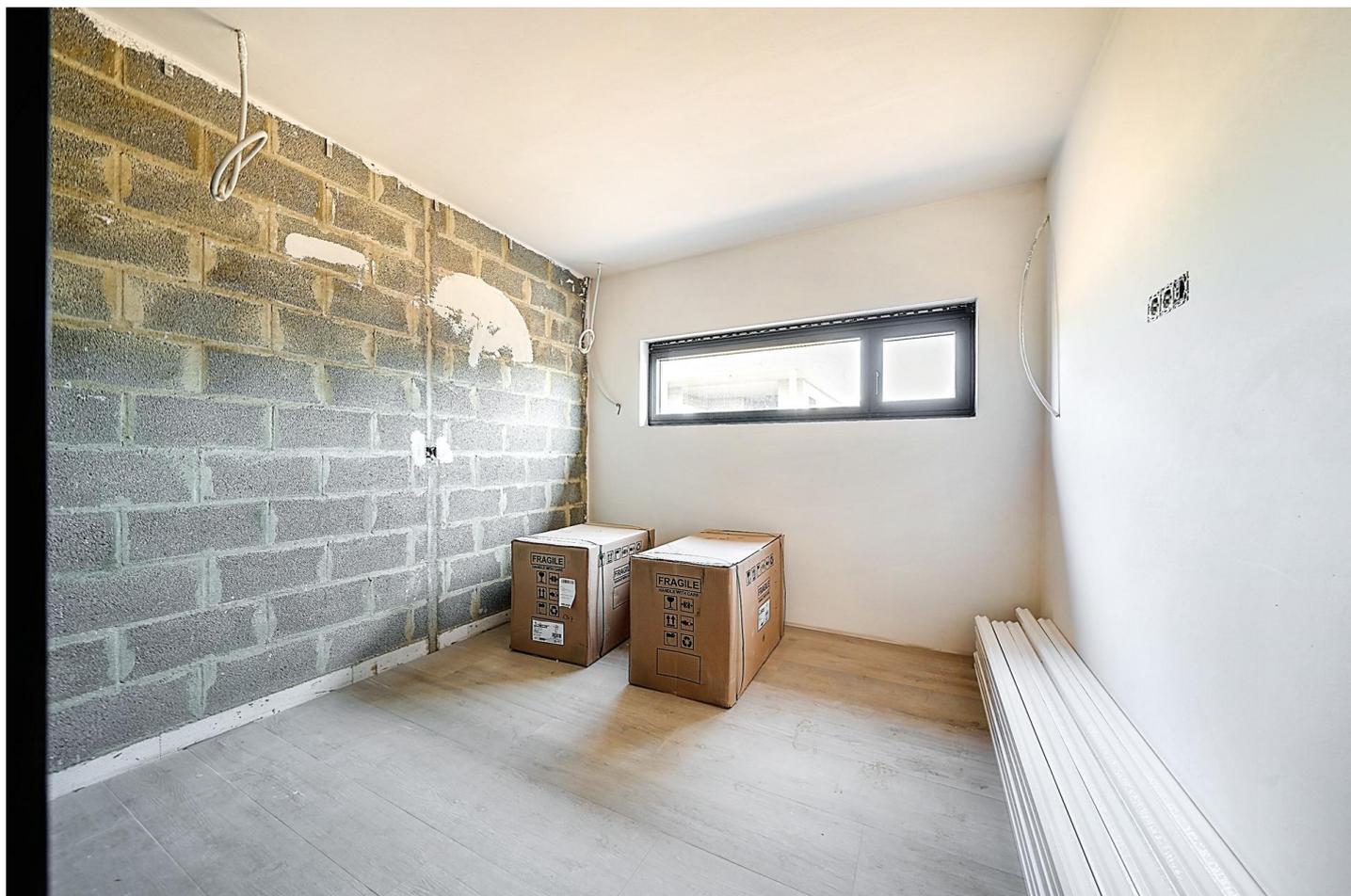
Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 10.16 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.48 m

Largeur : 2.91 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants	<b>Air conditionné</b>	Chaud-froid
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,5 m	<b>Prise réseau</b>	1
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond		

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 10.21 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.48 m

Largeur : 2.92 m

**Avec coin douche**

Oui

**Fenêtre**

Châssis alu double vitrage type  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Air conditionné**

Chaud-froid

**Prise(s) électrique(s)**

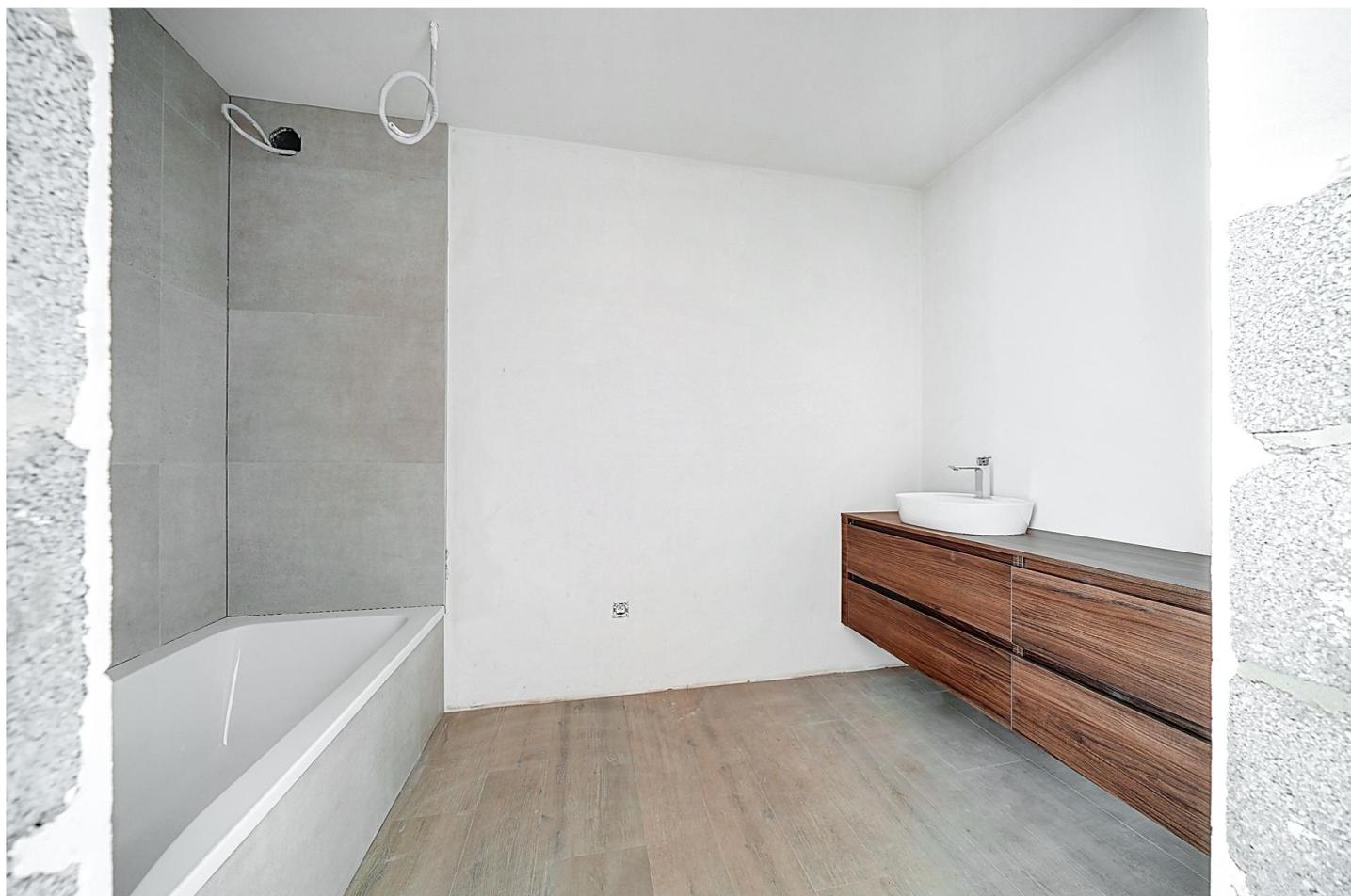
3

**Prise réseau**

1

Rez-de-chaussée

Salle de bains



 superficie : 5.57 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.08 m

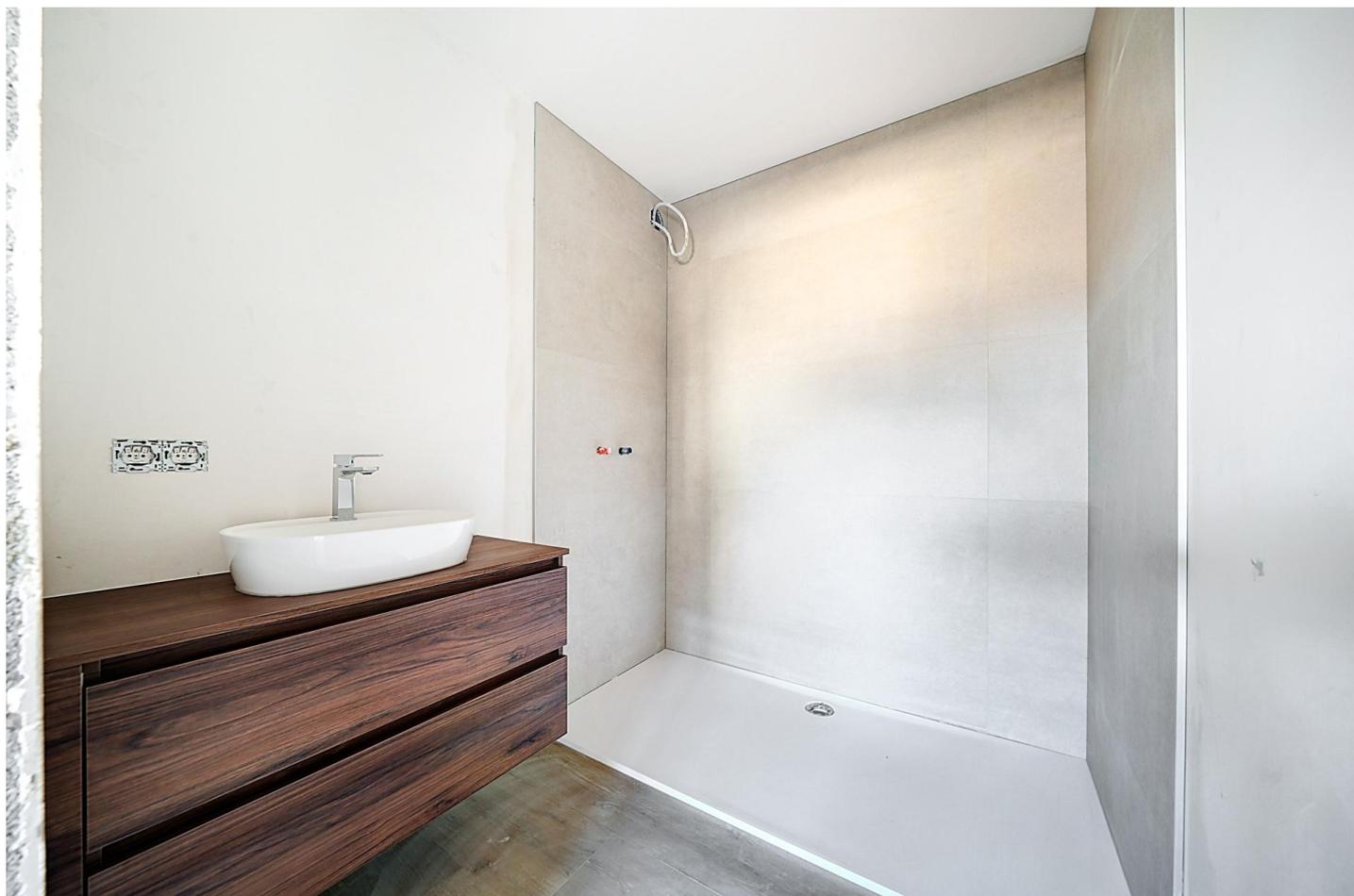
Largeur : 1.80 m

**Hauteur sous-plafond** 2,5 m  
**Prise(s) électrique(s)** 3  
**Extracteur d'air** Oui  
**Type** Bain  
**Baignoire** Ovale

**Lavabo** Simple  
**Murs** Totalemment carrelés  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**Sol** Carrelage

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 3.83 m<sup>2</sup>

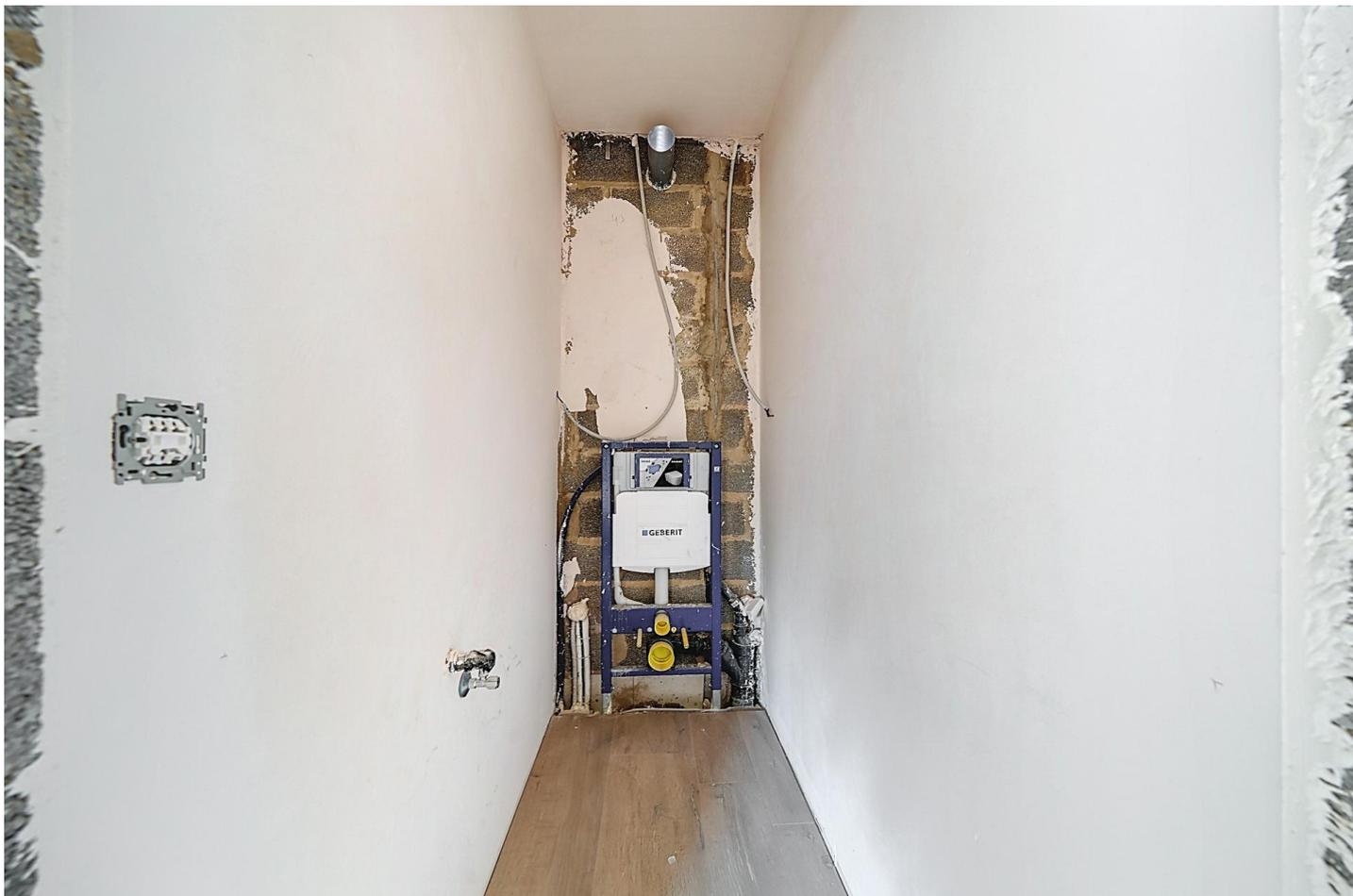
Longueur : 2.09 m

Largeur : 1.83 m

<b>Douche</b>	Italienne	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,5 m		

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.62 m<sup>2</sup>

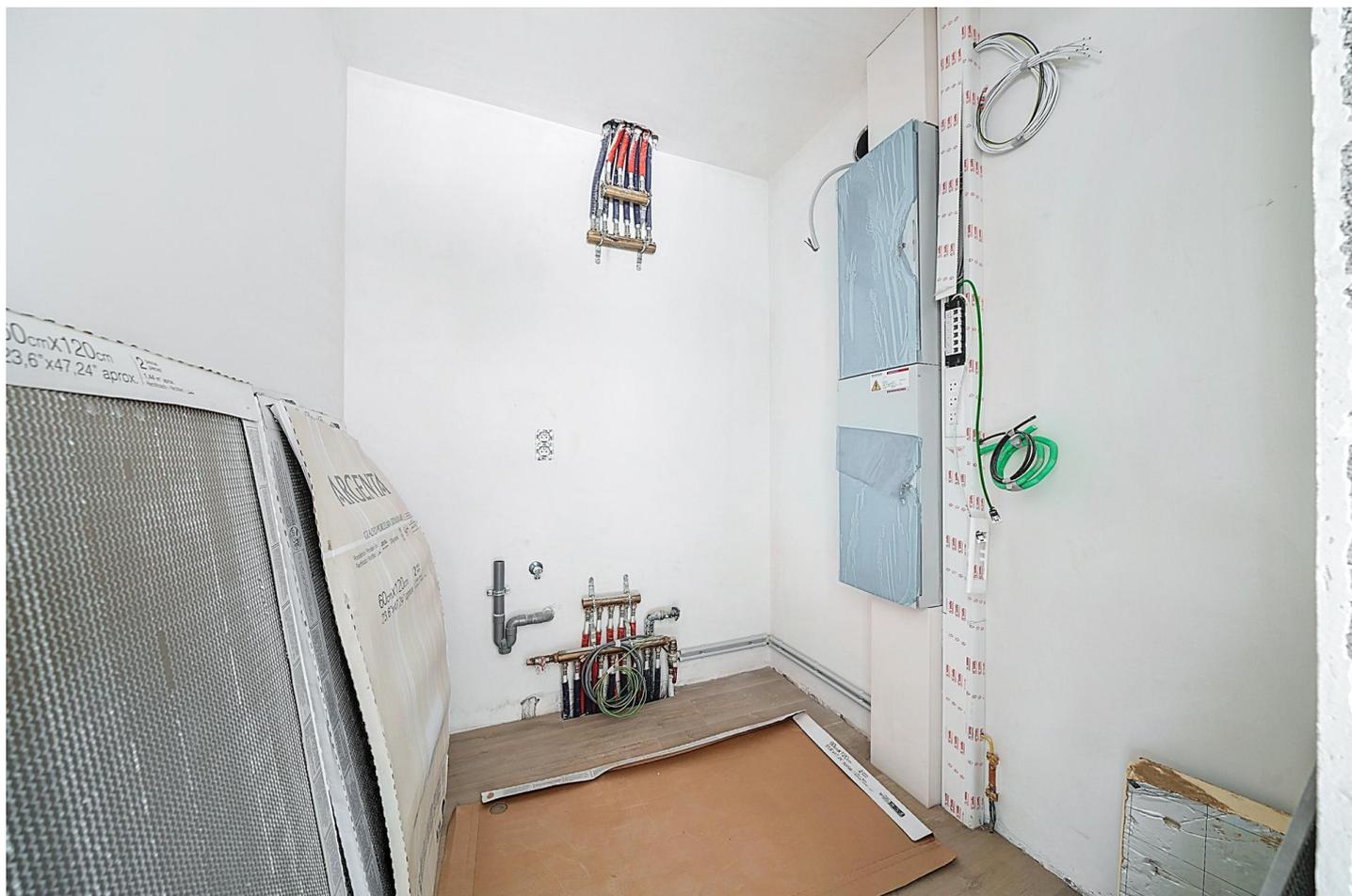
Longueur : 1.80 m

Largeur : 0.89 m

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,5 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural
<b>Extracteur d'air</b>	Oui

Rez-de-chaussée

Buanderie



 superficie : 3.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.88 m

Largeur : 1.80 m

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,5 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3

1er étage

Chambre 3



 superficie : 12.82 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.98 m

Largeur : 2.91 m

<b>Avec coin douche</b>	Oui	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants	<b>Air conditionné</b>	Chaud-froid
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,3 m	<b>Avec dressing</b>	Oui

1er étage

Chambre 4



 superficie : 14.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.51 m

Largeur : 2.92 m

**Avec coin douche**

Oui

**Air conditionné**

Chaud-froid

**Fenêtre**

Châssis alu double vitrage type  
oscillo-battants

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Sol**

Carrelage

**Prise réseau**

1

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Avec dressing**

Oui

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

1er étage

Salle de douche 2



 superficie : 4.71 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.61 m

Largeur : 1.80 m

**Douche**

Italienne

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Extracteur d'air**

Oui

**Hauteur sous-plafond**

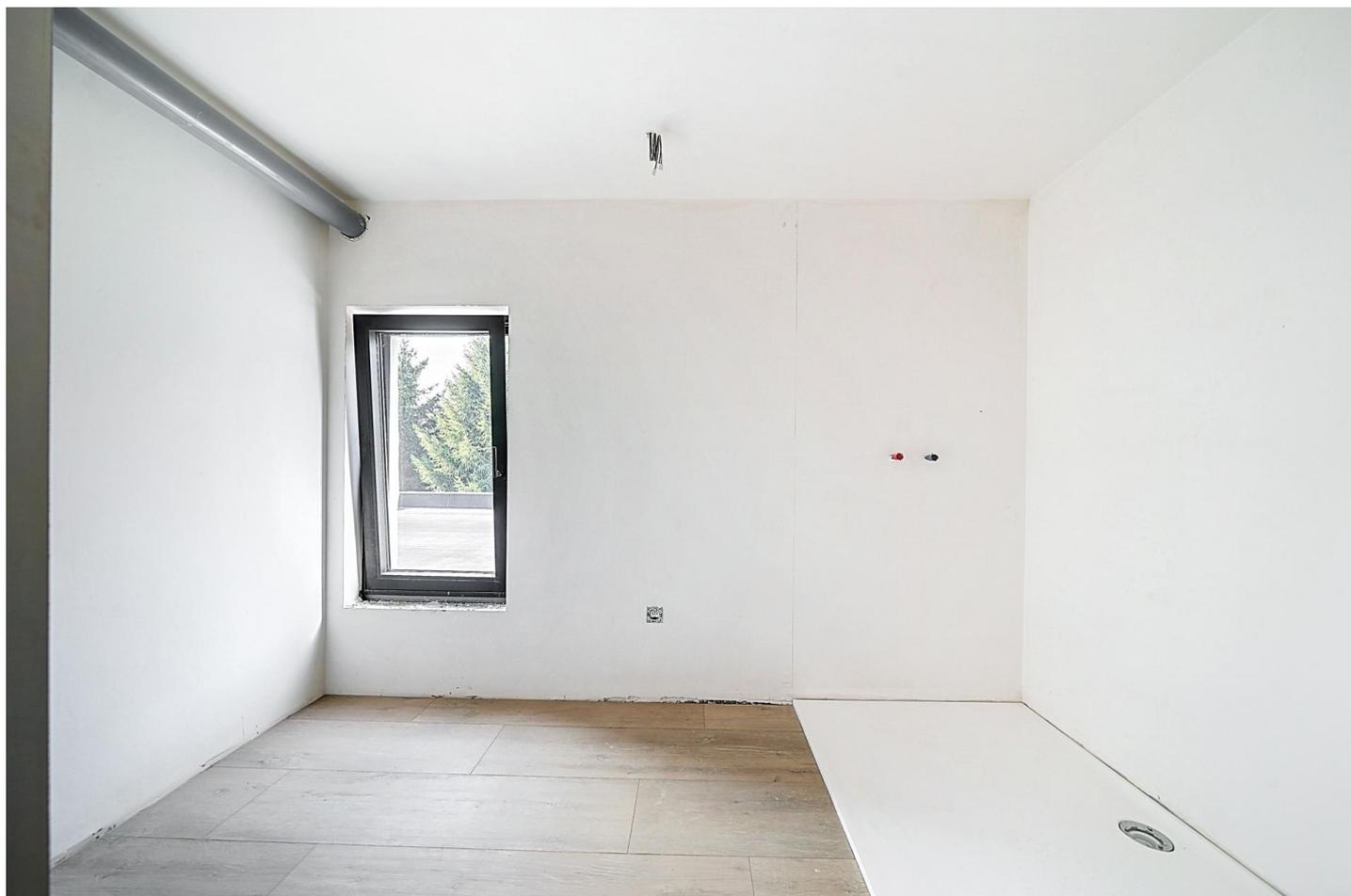
2,3 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

1er étage

Salle de douche 3



 superficie : 5.86 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.12 m

Largeur : 2.00 m

**Douche**

Italienne

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Fenêtre**

Châssis alu double vitrage type  
oscillo-battants

**Extracteur d'air**

Oui

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

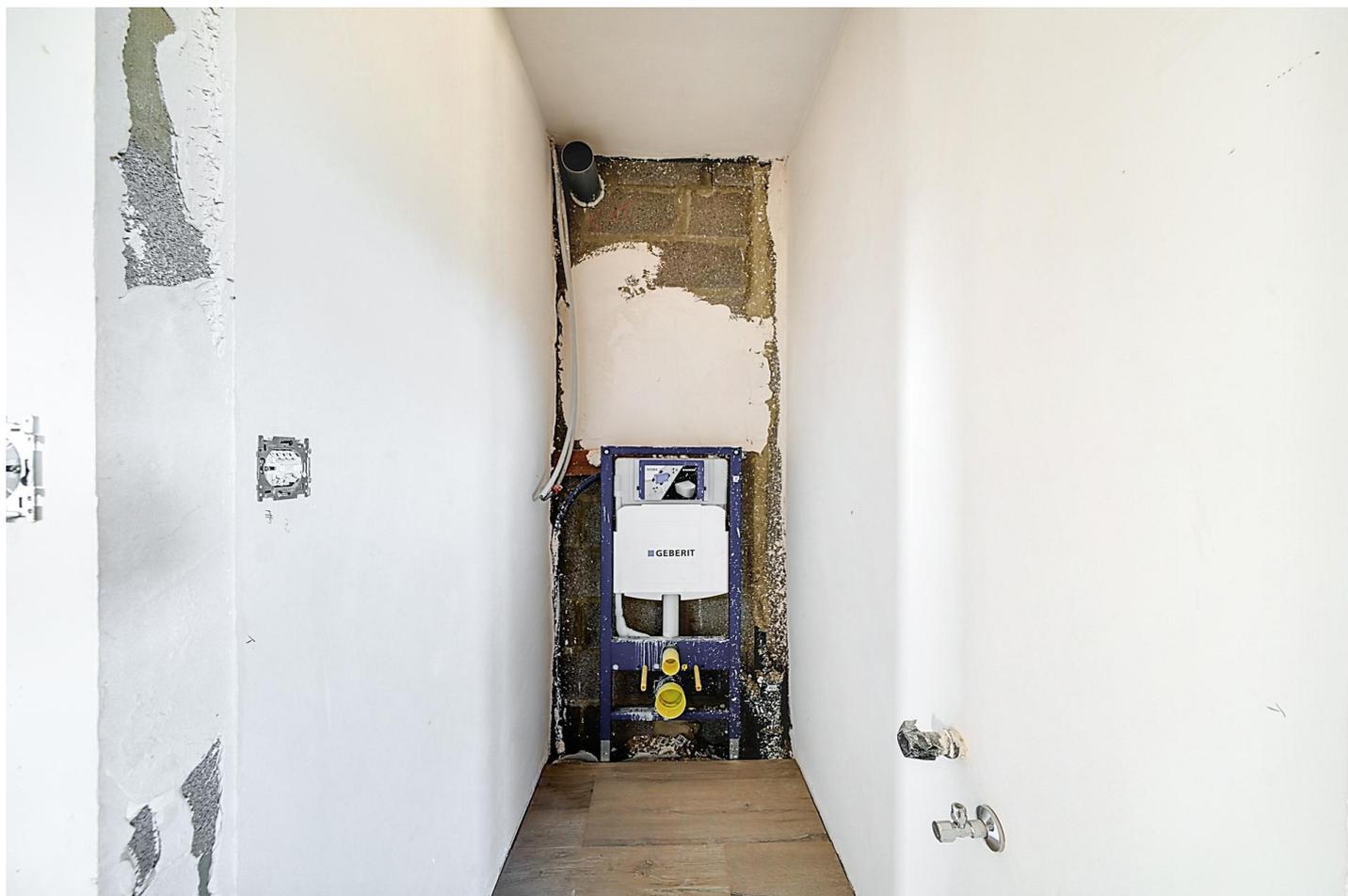
3

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

1er étage

Wc 2



 superficie : 1.25 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.39 m

Largeur : 0.89 m

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,3 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural
<b>Extracteur d'air</b>	Oui

Autres

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.09 m<sup>2</sup>

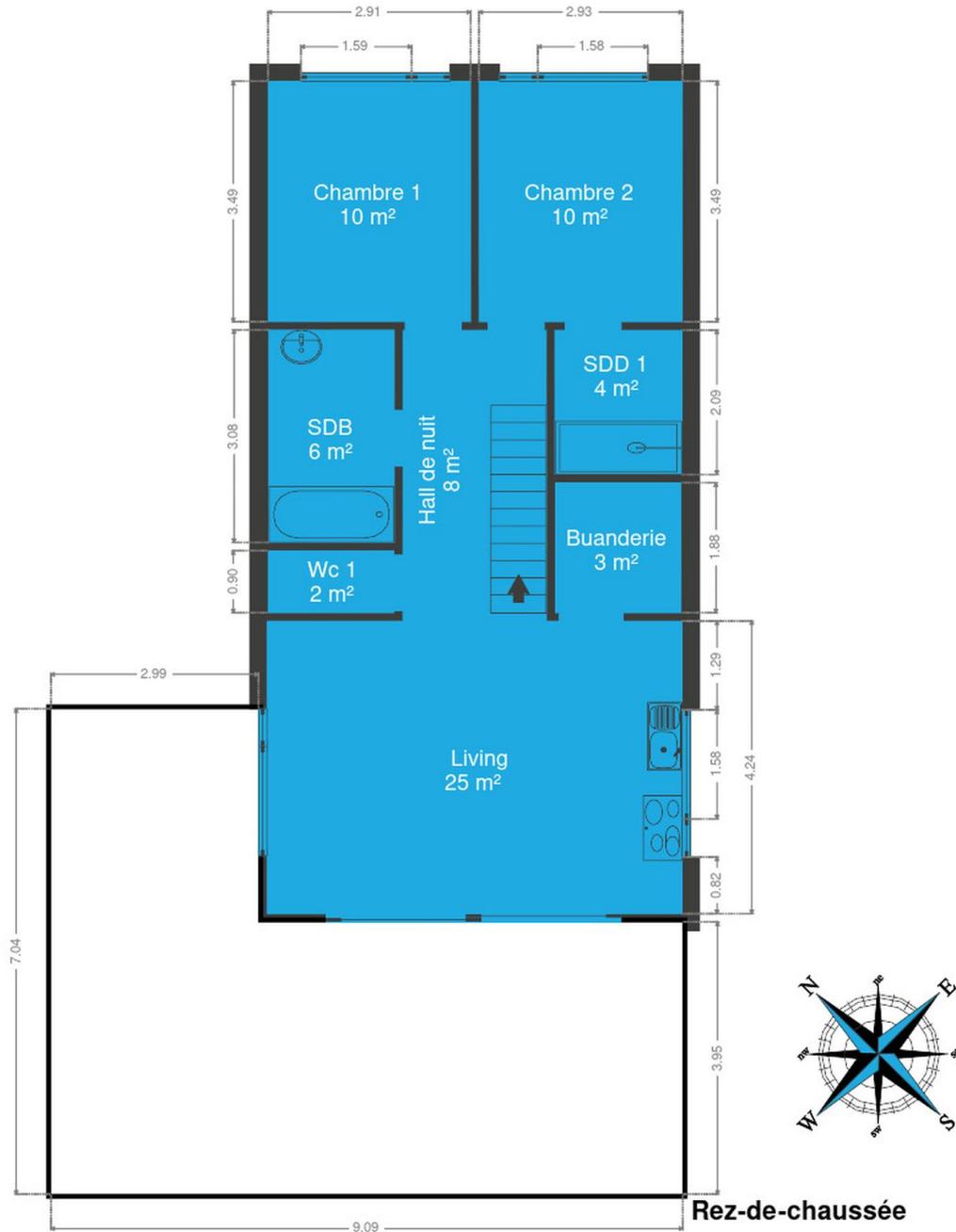
Longueur : 4.09 m

Largeur : 1.79 m

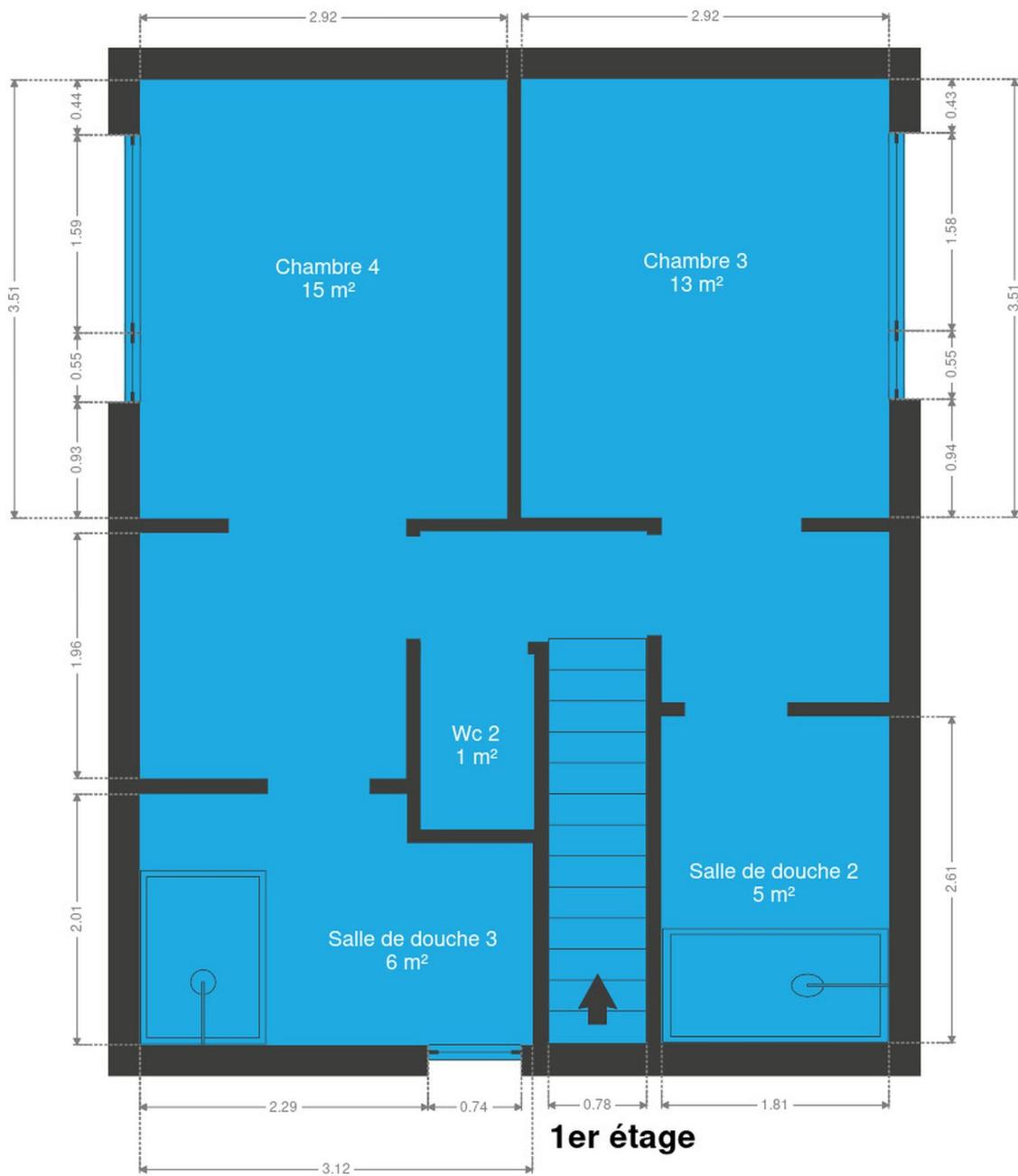
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	5.97 m	4.24 m	25.35 m <sup>2</sup>
Hall de nuit	4.09 m	2.06 m	8.46 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.48 m	2.91 m	10.16 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.48 m	2.92 m	10.21 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.08 m	1.80 m	5.57 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.09 m	1.83 m	3.83 m <sup>2</sup>
Wc	1.80 m	0.89 m	1.62 m <sup>2</sup>
Buanderie	1.88 m	1.80 m	3.40 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	4.98 m	2.91 m	12.82 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.51 m	2.92 m	14.56 m <sup>2</sup>
Salle de douche 2	2.61 m	1.80 m	4.71 m <sup>2</sup>
Salle de douche 3	3.12 m	2.00 m	5.86 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.39 m	0.89 m	1.25 m <sup>2</sup>
Escalier	4.09 m	1.79 m	4.09 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>111.89 m<sup>2</sup></b>

Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Extérieur



## Technique

**Année de construction** 2025

### Zingueries

Pvc  
Excellent

**État** Nouveau

**Couverture** Végétale

### Matériaux façade

Bois  
Zinc

**Etat** Nouveau

### Châssis

Matière aluminium  
Double  
Gris anthracite

**Compteur gaz** Individuel

**Panneaux solaires** Photovoltaïque

### Compteur électrique

Bi-horaire  
Individuel

### Chauffage

Foyers  
Aérothermique  
Poêle

**Compt. d'eau** Individuel

**TV** Prise tv

**Téléphone** Oui

**Internet** Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	1100 m
Accès ferroviaire	34000 m
Accès autoroutier	22 m

### ÉCOLES

Bischöfliches Institut Büllingen	1762 m
Mosaicschool	1780 m
Gemeinsame Grundschule Bütgenbach	2887 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Hébergement	653 m
Activ Kamp	
Hébergement	804 m
Daniels House	
Hébergement	958 m
Hotel Drosson	
Camping	1993 m
Worriken	
Pharmacie	2037 m
Pharmacie Heck	
Hôtel de ville	2057 m
Administration communale de Bullange	
Aéroport	2073 m
Büllingen Airfield EBBN	
Caserne de pompiers	2086 m
Sapeurs-Pompiers Bullange	

## Plan situation



🏠 Upstate SRL  
📍 Place Hubert Delrez 8/6, 4802 Heusy  
✉ info@upstate.be  
☎ +32 87 35 35 91  
🌐 www.upstate.be

👤 Upstate SRL  
✉ info@upstate.be  
☎ +32 87 35 35 91  
Upstate SRL