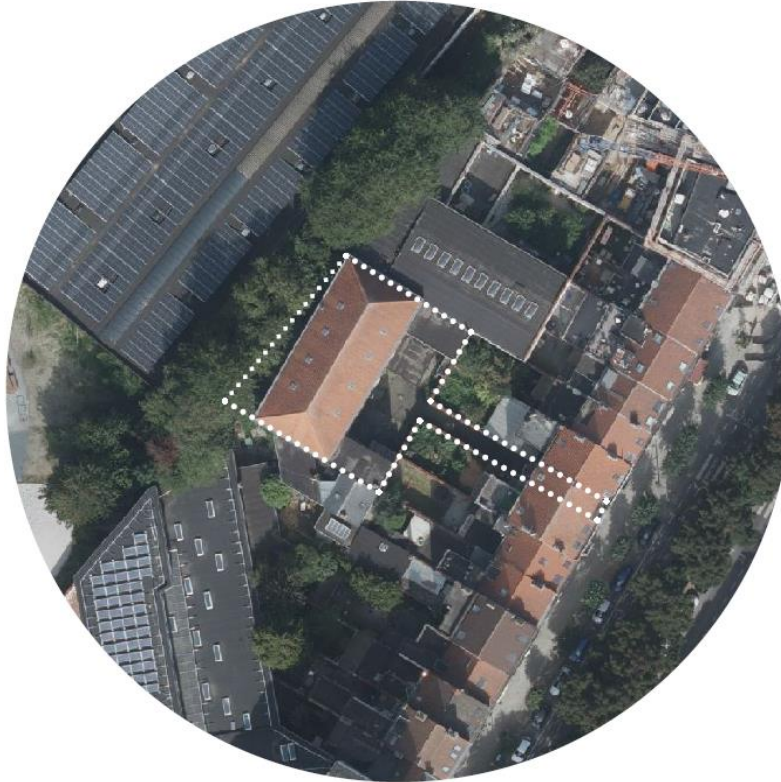


BOCKSTAEL 140

Projet mixte de étages en intérieur d'ilot

Vente de 4 lots privatifs sur 6 lots

Stade : permis octroyé, offres entreprises reçues, l'ensemble du chantier prêt à débiter

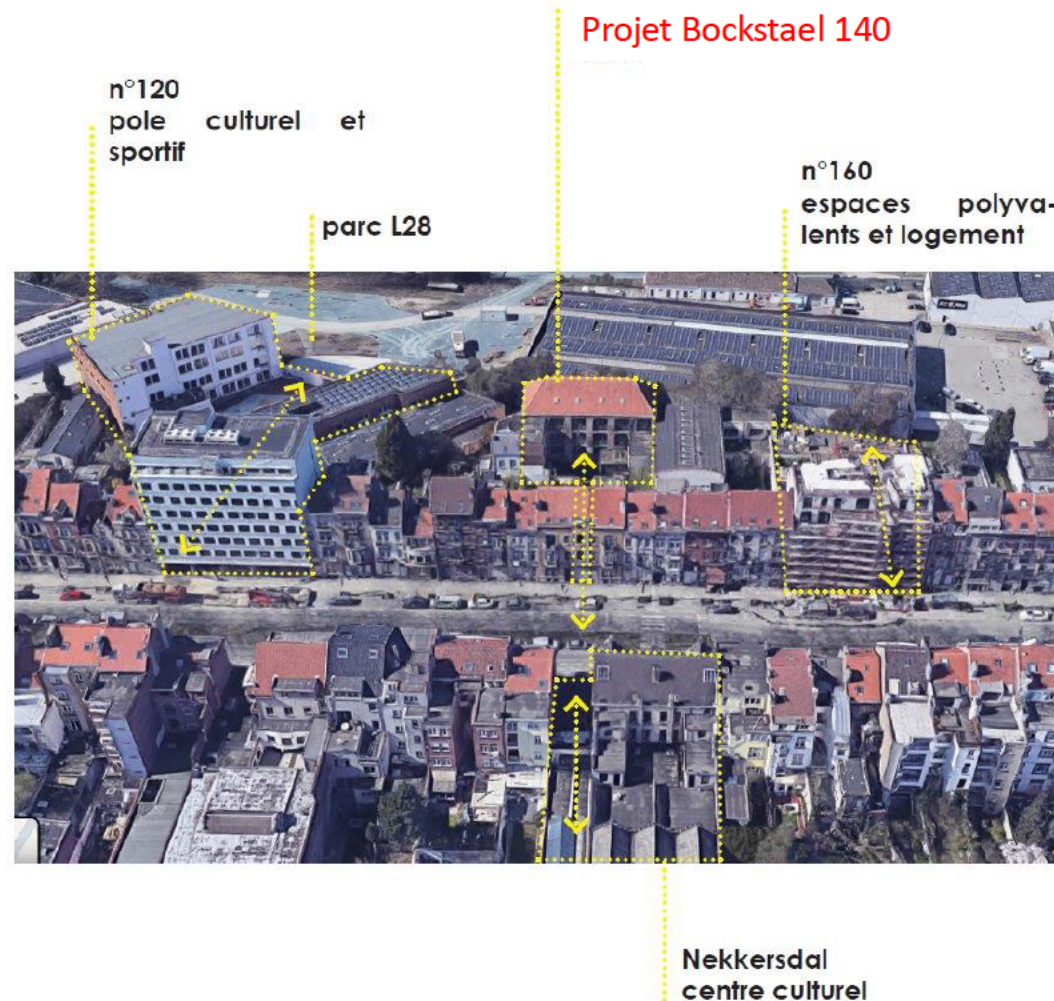


BOCKSTAEL 140

Projet mixte de étages en intérieur d'ilot

Vente de 4 lots privatifs sur 6 lots

Stade : permis octroyé, offres entreprises reçues, l'ensemble du chantier prêt à débiter

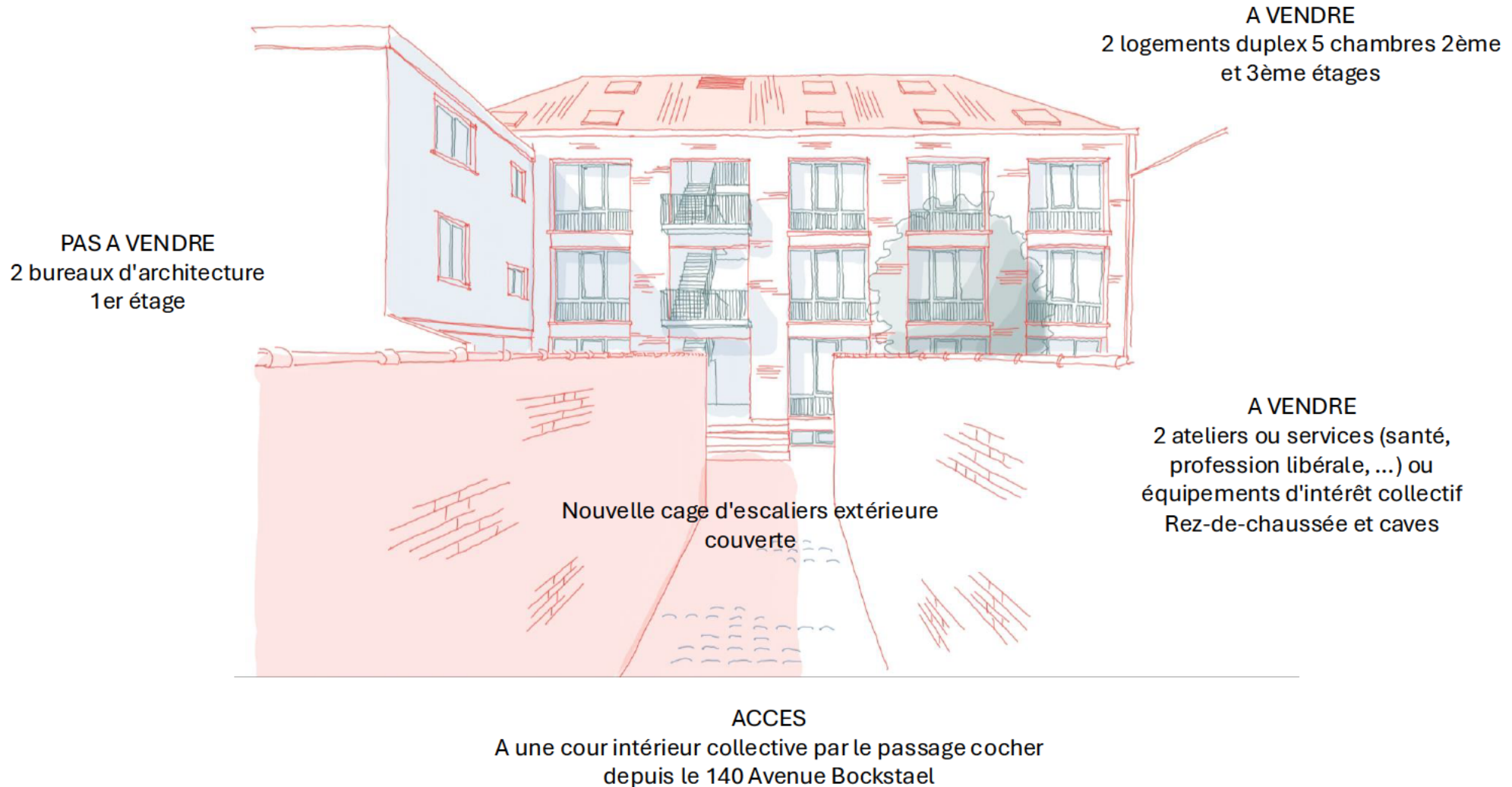


BOCKSTAEL 140

Projet mixte de étages en intérieur d'ilot

Vente de 4 lots privatifs sur 6 lots

Stade : permis octroyé, offres entreprises reçues, l'ensemble du chantier prêt à débiter



BOCKSTAEEL 140

Projet mixte de étages en intérieur d'ilot

Vente de 4 lots privatifs sur 6 lots

Stade : permis octroyé, offres entreprises reçues, l'ensemble du chantier prêt à débiter

Description

Bâtiment industriel en intérieur d'ilot entre le parc de Tour&Taxis et le Blvd Emile Bockstael. Cette ancienne menuiserie fait l'objet d'un projet de rénovation profonde, avec permis d'urbanisme délivré en août 2024, porté par un bureau d'architectes [REDACTED] et 3 investisseurs privés.

Le métré est disponible et des devis ont déjà été réceptionnés mais les travaux n'ont pas encore été commencés, mis à part la sécurisation du bâtiment.

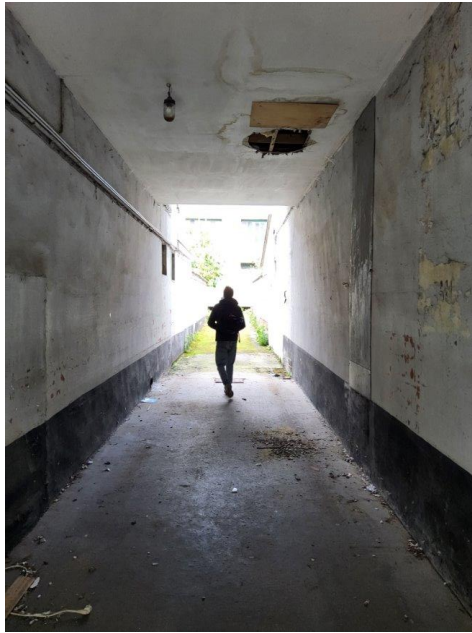
Le projet consiste en l'aménagement des 1200 m² bruts (sur 4 plateaux) en 2 appartements (2ème et 3ème étages), 2 bureaux (1er étage) et 2 ateliers (rez). Voir les plans et vues de la situation projetée.

4 lots sont à vendre :

- Rez de chaussée : 1 atelier de 100 m² habitables + jardin privatif de 36 m² et 1 atelier de 140m² habitables + 140m² de cave
- 2eme et 3eme Etages : 2 Appartements en Duplex de 200 à 250m² habitables

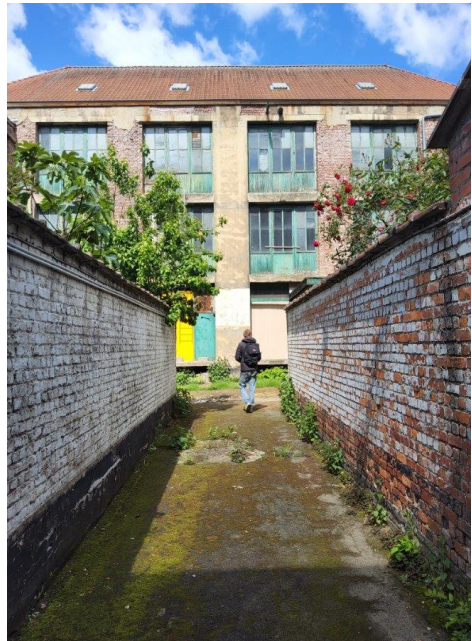
Le 1er étage reste propriété du bureau d'architecte pour y localiser ses activités.

L'affectation des ateliers peut facilement être modifiée, moyennant permis, selon les besoins du ou des acquéreurs pour convenir à des professions libérales, équipements collectifs ou autres.



Accès depuis le 140 Avenue
Bockstael

Vue intérieure sur le 3ème étage
à rénover - futurs espaces de vie
des deux duplex 5 chambres et
deux terrasses privatives en
toiture



Murs de jardin et cour intérieure

Vue intérieure sur un étage type à
rénover - RDC + 1er étage + 2ème
étage



TABLEAU DE SYNTHESE DES 4 LOTS A VENDRE

	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	LOT 6	COMMUN
Affectation	Atelier / activité productive ou services (santé, ...) ou équipement d'intérêt collectif	Atelier / activité productive ou services (santé, ...) ou équipement d'intérêt collectif	Bureau	Bureau	Logement 5 chambres	Logement 5 chambres	Mixte
Etage dans le batiment	RDC	RDC et grande cave	1er étage	1er étage	2ème et 3ème étages	2ème et 3ème étages	
A vendre ?	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	
Superficie habitable nette (*)	102 m2	140 m2 + 140 m2 en cave	131 m2	134 m2	133 m2 + 58 m2 (hsp>1,5m)	137 m2 + 85 m2 (hsp>1,5m)	
Espace extérieur	Jardin privatif de 36m2	Non / possibilité 15m2	Non	Non	Terrasse tropézienne de 12 m2	Terrasse tropézienne de 13 m2	Cour intérieure partagée, cage d'escaliers extérieure couverte
Millièmes	102	169	124	126	226	253	
Montant achat (**)	125 000,00 €	200 000,00 €	-	-	250 000,00 €	275 000,00 €	
Montant part travaux communs selon millièmes et selon offre entreprise (***)	62 787,92 €	104 030,96 €	76 330,41 €	77 561,54 €	139 118,32 €	155 738,66 €	
Montant travaux privatifs gros-oeuvre et techniques selon offre entreprise (****)	78 452,51 €	141 214,53 €	111 070,45 €	111 070,45 €	188 286,04 €	219 667,04 €	
Montant travaux privatifs finitions selon offre entreprise (****)	32 783,48 €	59 010,26 €	47 146,81 €	47 146,81 €	78 680,35 €	91 793,74 €	
Montant achat + travaux (**) (****)	299 023,91 €	504 255,75 €			656 084,71 €	742 199,44 €	

(*) Hors murs de façades et mitoyens, y compris cloisons intérieures le cas échéant

(**) Hors droits d'enregistrement et frais notaire

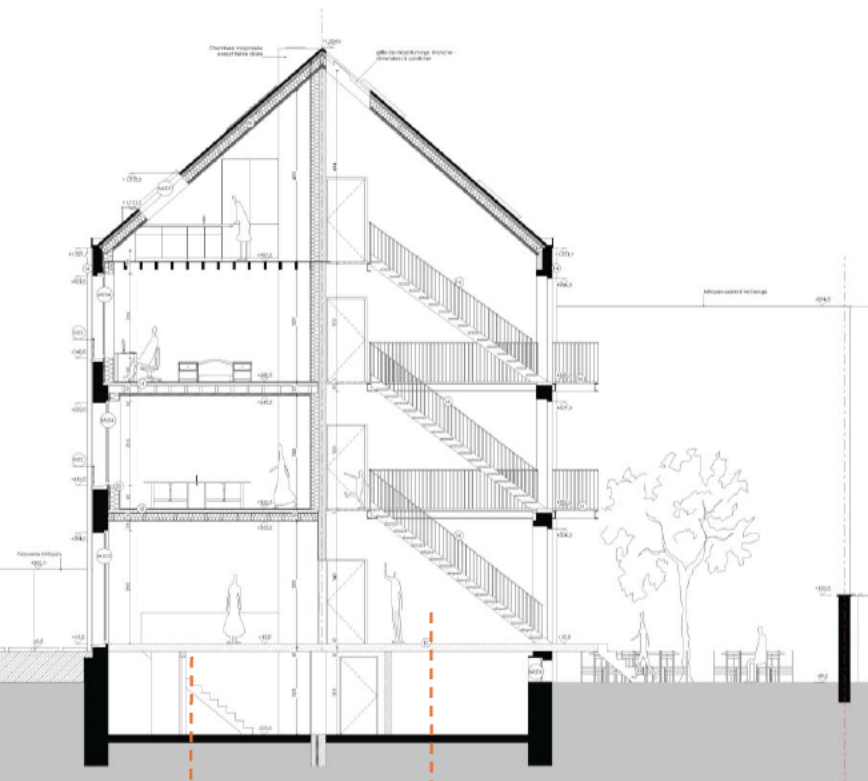
(***) HTVA, cuisines, feux ouverts, mobiliers encastrés non inclus

(****) Répartition travaux 15% atelier 1 - 20% atelier 2 - 30% logement 1 - 35% logement 2

NB : tous les montants de travaux indiqués ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils proviennent de la meilleure offre reçue par une des trois entreprises générales consultées, avant négociation et avant signature du contrat

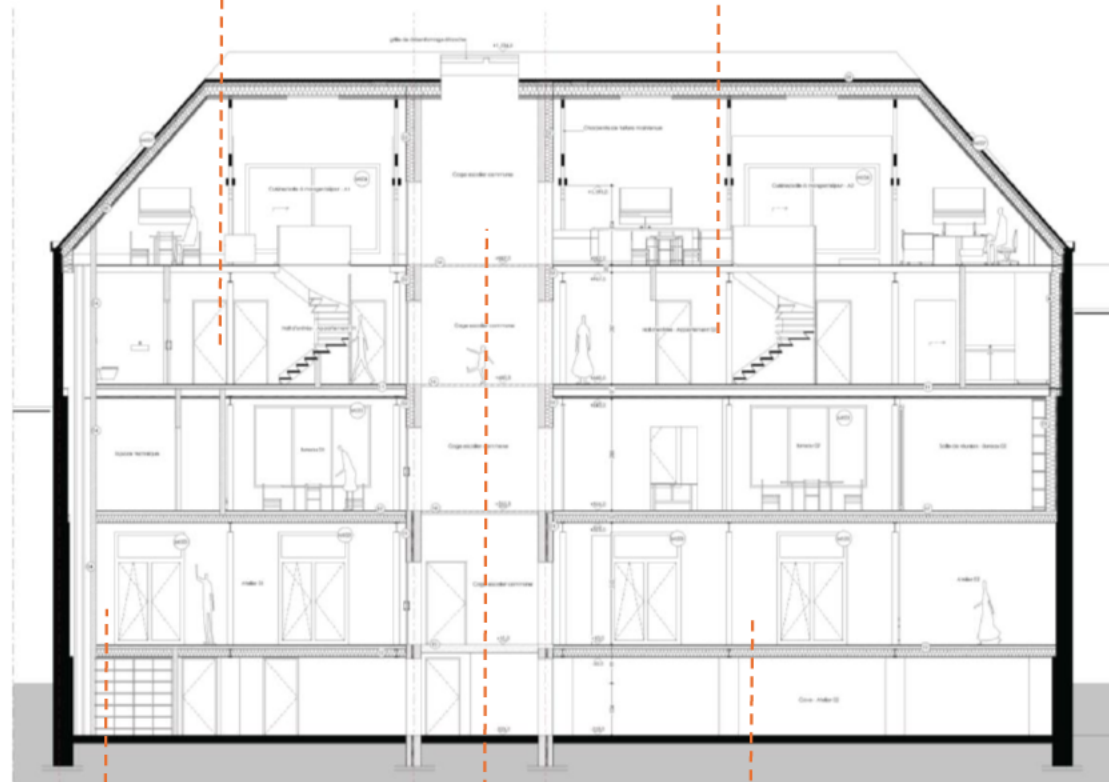
TABLEAU DE SYNTHESE DES TRAVAUX PREVUS DANS CHAQUE LOT

Montant part travaux communs selon offre entreprise (***)	Montant travaux privatifs mutualisés gros-oeuvre et techniques selon offre entreprise (***)	Montant travaux privatifs finitions selon offre entreprise (***)
• Travaux de démolition phase 2 • Terrassements, égouttage, raccordement impétrants (eau, électricité, fibre internet) • Travaux de stabilité : nouvelles fondations, renforcement des gitages de planchers, renforcement charpentes de toitures, création des terrasses en toitures, création des trémies d'escaliers et trémies des gaines techniques, création des baies de fenêtres en façade arrière etc. • Rejointoyage des deux façades principales en briques, isolation des 3 façades cage d'escaliers • Nouvelles descentes d'eau pluviale et nouvelle citerne EP avec réutilisation pour wc / MAL • Panneaux photovoltaïques en toiture • Nouvel escalier extérieur couvert, nouvelles parois entre escaliers et compartiments isolées, garde-corps des escaliers et paliers • Nouveaux portails métalliques au niveau de la façade à Rue et du nouveau mur de jardin au niveau de la cour arrière • Abords extérieurs communs : cour minérale, cour végétale, rangements vélos poussettes poubelles	• Isolation des façades par l'intérieur en chaux-chanvre ou en liège expansé et des toitures en laine de roche ou laine de bois • Nouveaux châssis en bois ou en alu thermolaqué et seuils de fenêtres en pierre bleue • Escaliers intérieurs le cas échéant • Alimentations et évacuation des techniques dans gaines techniques pour chauffage, ventilation, sanitaires et sorties en toitures • Nouveaux systèmes de chauffage basse température avec ventilo-convecteurs dans les bureaux et les logements et 3 PAC en série dans local technique • Nouvelles installations électriques : compteurs, tableaux divisionnaires, prises, interrupteurs, points d'éclairage (luminaires non compris) • Parlophonie	• Enduits intérieurs : plafonnages sur maçonneries portantes et/ou argile au niveau des façades isolées par l'intérieur • Cloisons intérieures • Faux-plafonds intérieurs • Chapes, revêtements de sol, entre-portes, plinthes • Portes intérieures • Tablettes de fenêtres • Carrelages sols et murs pièces d'eau • Nouveaux appareils sanitaires • Peintures intérieures murs et plafonds



Accès
commun
sous-sol

Cage
d'escaliers
commune



LOT 5
Duplex 5 chambres
avec terrasse
privative de 12 m²

LOT 6
Duplex 5 chambres
avec terrasse
privative de 12 m²

LOT 1
Atelier ou service
ou équipement
d'intérêt collectif

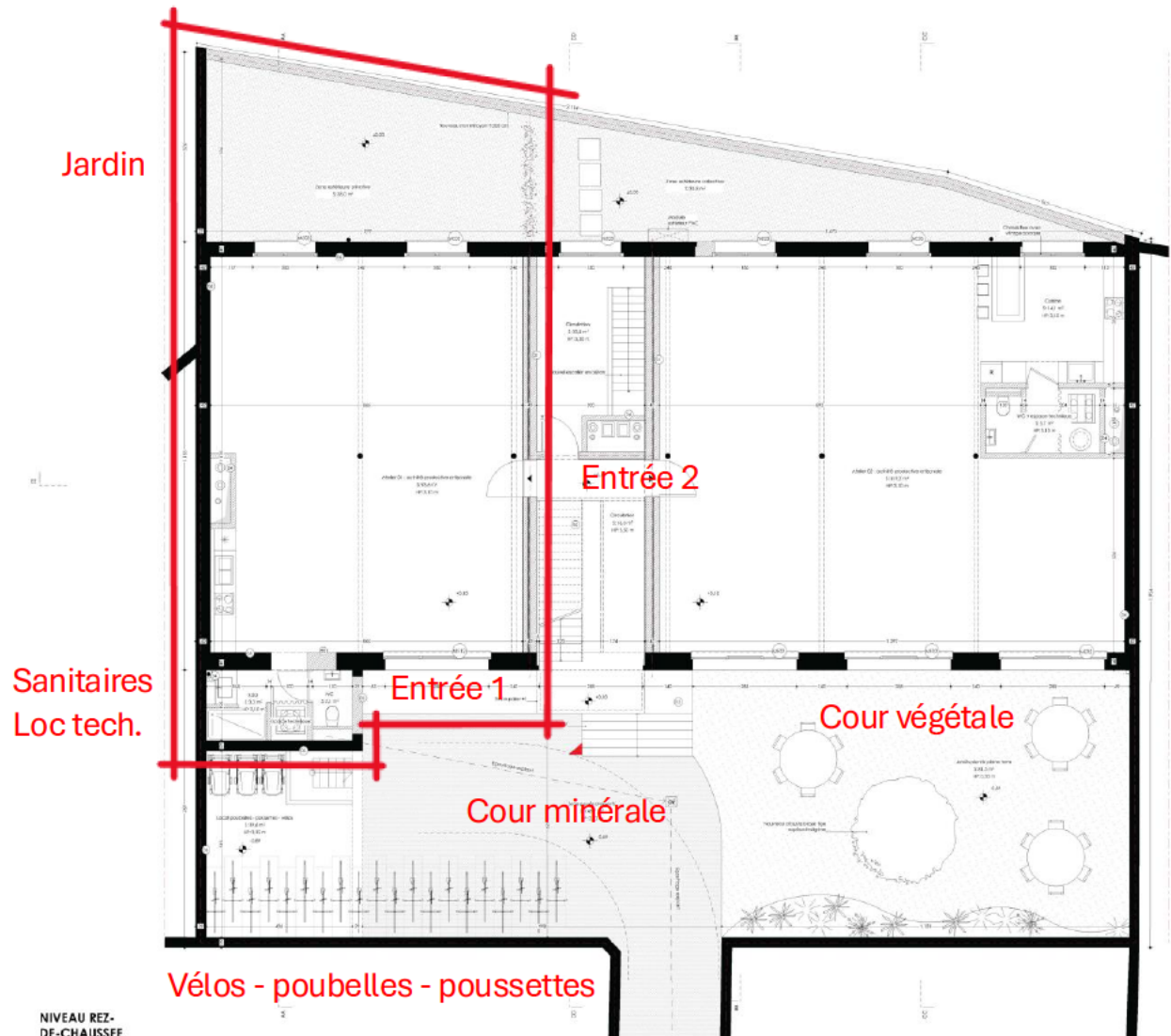
Cage
d'escaliers
commune

LOT 2
Atelier ou service ou
équipement
d'intérêt collectif

LOT 1

Atelier ou service ou équipement d'intérêt collectif

	LOT 1
Affectation	Atelier / activité productive ou services (santé, ...) ou équipement d'intérêt collectif
Etage dans le bâtiment	RDC
A vendre ?	Oui
Superficie habitable nette (*)	102 m2
Espace extérieur	Jardin privatif de 36m2
Millièmes	102
Montant achat (**)	125 000,00 €
Montant part travaux communs selon millièmes et selon offre entreprise (***)	62 787,92 €
Montant travaux privatifs gros-œuvre et techniques selon offre entreprise (****)	78 452,51 €
Montant travaux privatifs finitions selon offre entreprise (***)(****)	32 783,48 €
Montant achat + travaux (**)(***)	299 023,91 €

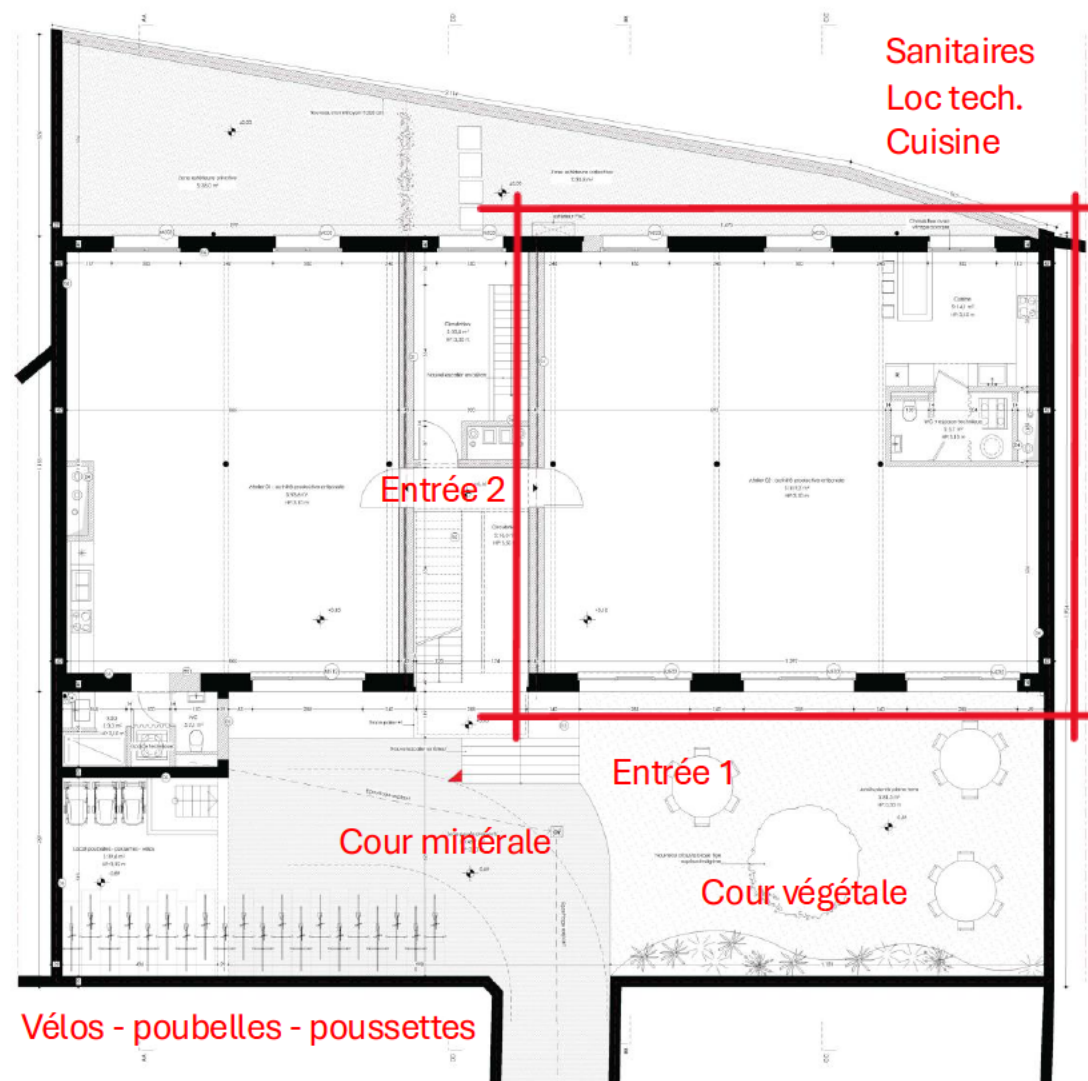


NIVEAU REZ-
DE-CHAUSSEE

LOT 2

Atelier ou service ou équipement d'intérêt collectif

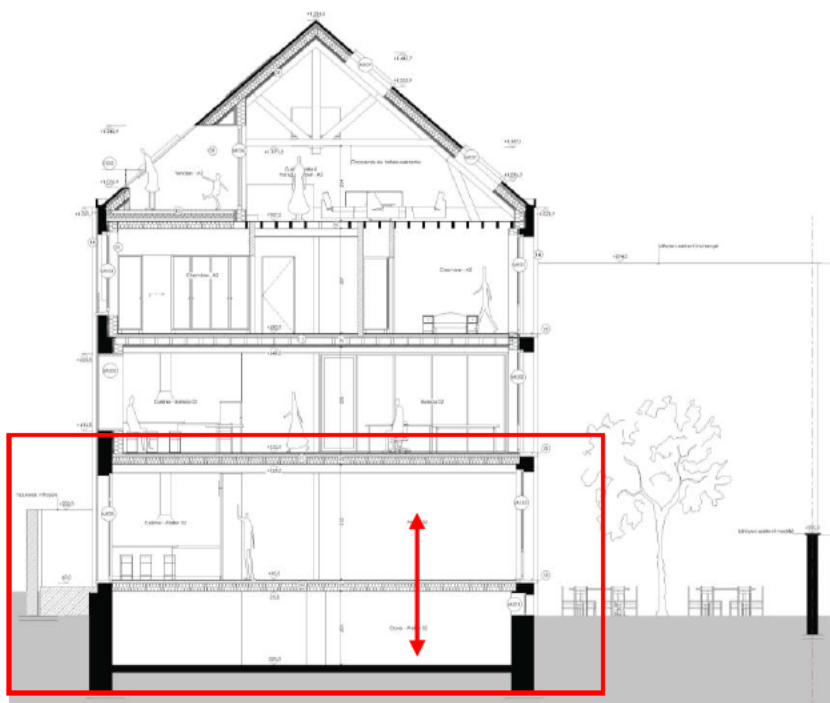
	LOT 2
Affectation	Atelier / activité productive ou services (santé, ...) ou équipement d'intérêt collectif
Etage dans le bâtiment	RDC et grande cave
A vendre ?	Oui
Superficie habitable nette (*)	140 m ² + 140 m ² en cave
Espace extérieur	Non / possibilité 15m ²
Millièmes	169
Montant achat (**)	200 000,00 €
Montant part travaux communs selon millièmes et selon offre entreprise (***)	104 030,96 €
Montant travaux privatifs gros-œuvre et techniques selon offre entreprise (****)	141 214,53 €
Montant travaux privatifs finitions selon offre entreprise (***)(****)	59 010,26 €
Montant achat + travaux (**)(***)	504 255,75 €



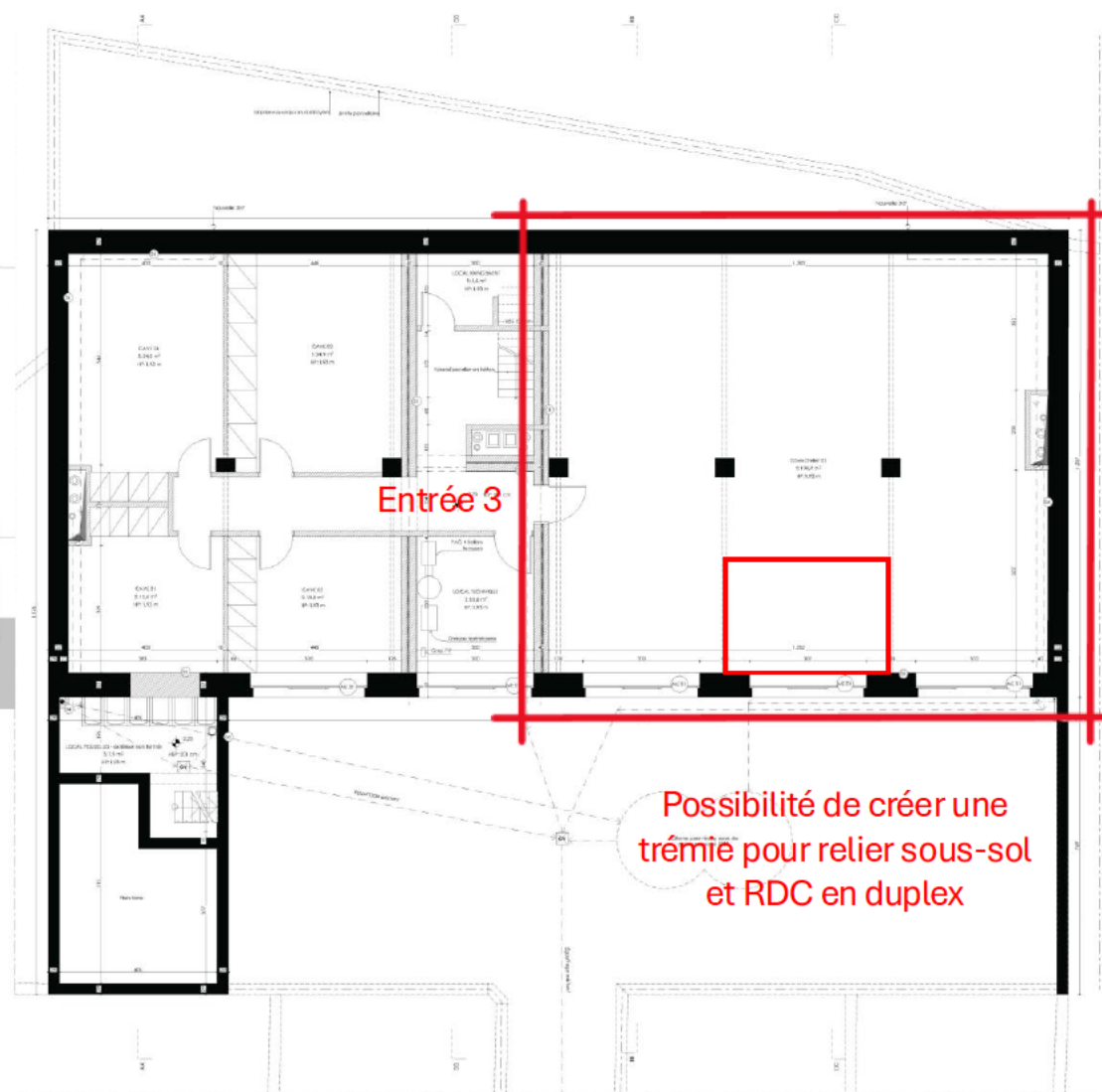
NIVEAU REZ-
DE-CHAUSSEE

LOT 2

Atelier ou service ou équipement d'intérêt collectif



Possibilité de créer une
trémie pour relier sous-sol
et RDC en duplex



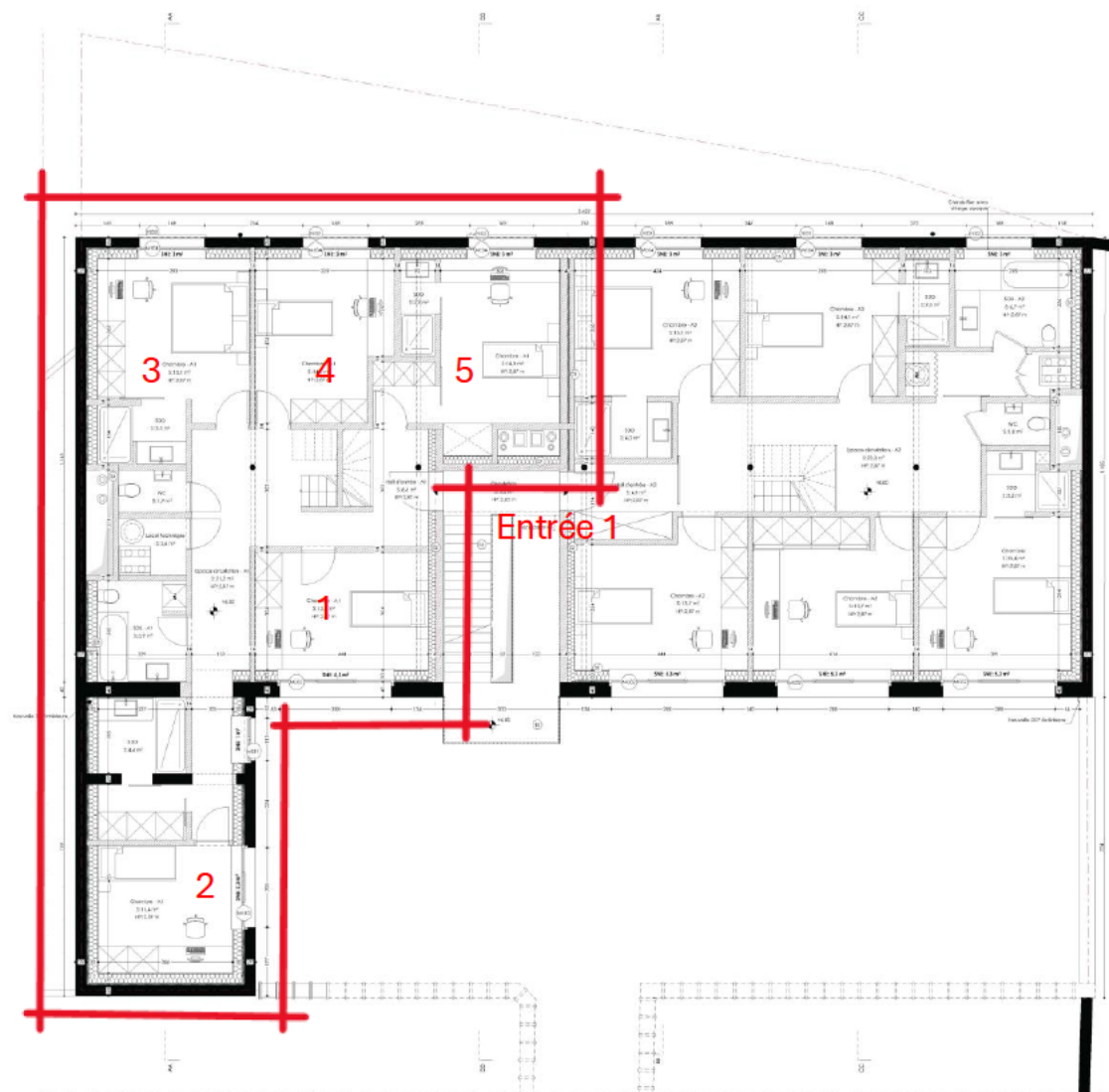
Possibilité de créer une
trémie pour relier sous-sol
et RDC en duplex

NIVEAU
SOUS-SOL

LOT 5

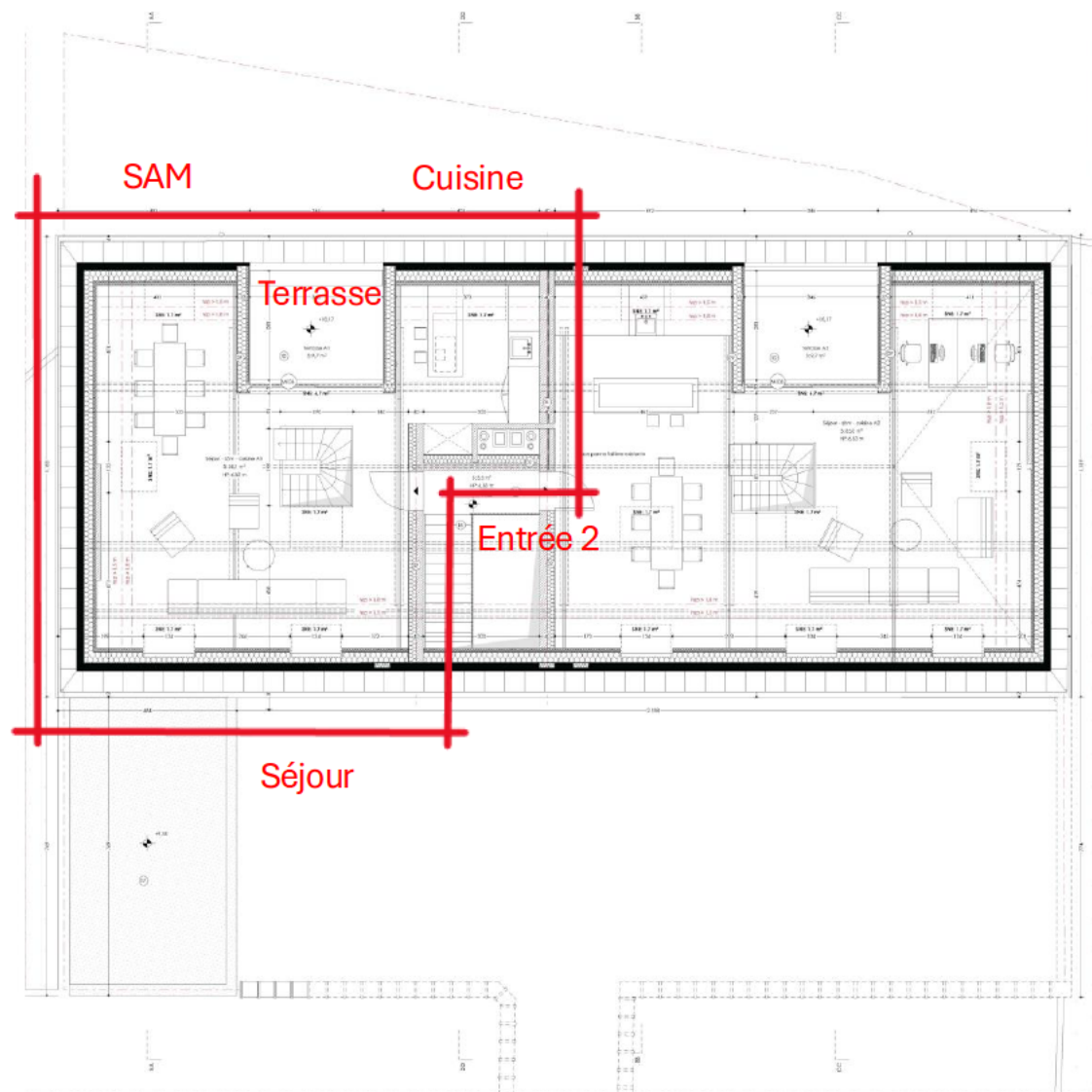
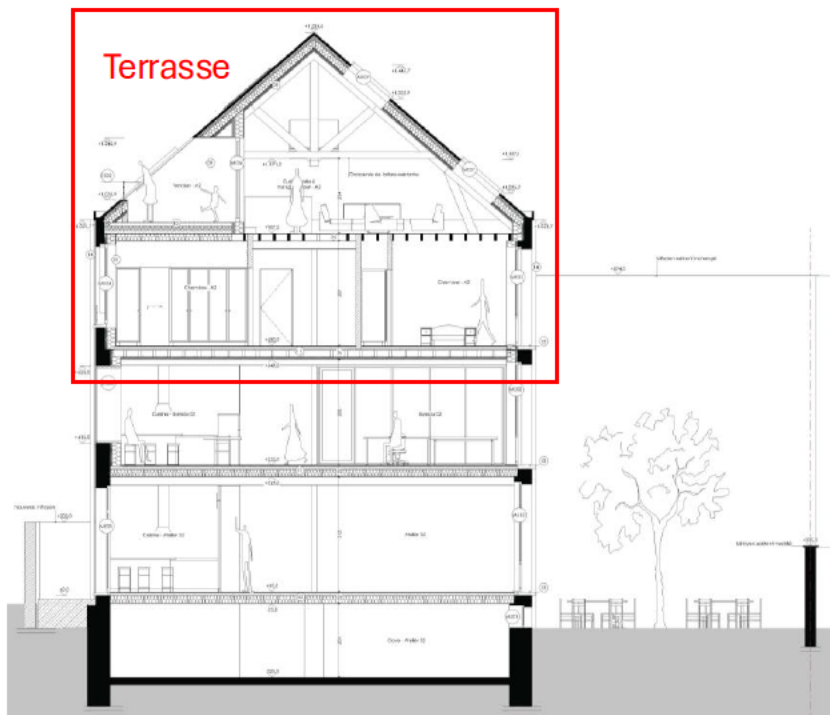
Duplex 5 chambres avec terrasse privative de 12 m2

	LOT 5
Affectation	Logement 5 chambres
Etage dans le bâtiment	2ème et 3ème étages
A vendre ?	Oui
Superficie habitable nette (*)	133 m2 + 58 m2 (hsp>1,5m)
Espace extérieur	Terrasse tropézienne de 12 m2
Millièmes	226
Montant achat (**)	250 000,00 €
Montant part travaux communs selon millièmes et selon offre entreprise (***)	139 118,32 €
Montant travaux privatifs gros-œuvre et techniques selon offre entreprise (****)	188 286,04 €
Montant travaux privatifs finitions selon offre entreprise (**)(****)	78 680,35 €
Montant achat + travaux (**)(***)	656 084,71 €



LOT 5

Duplex 5 chambres avec terrasse privée de 12 m²



NIVEAU SOUS-COMBLES

LOT 6

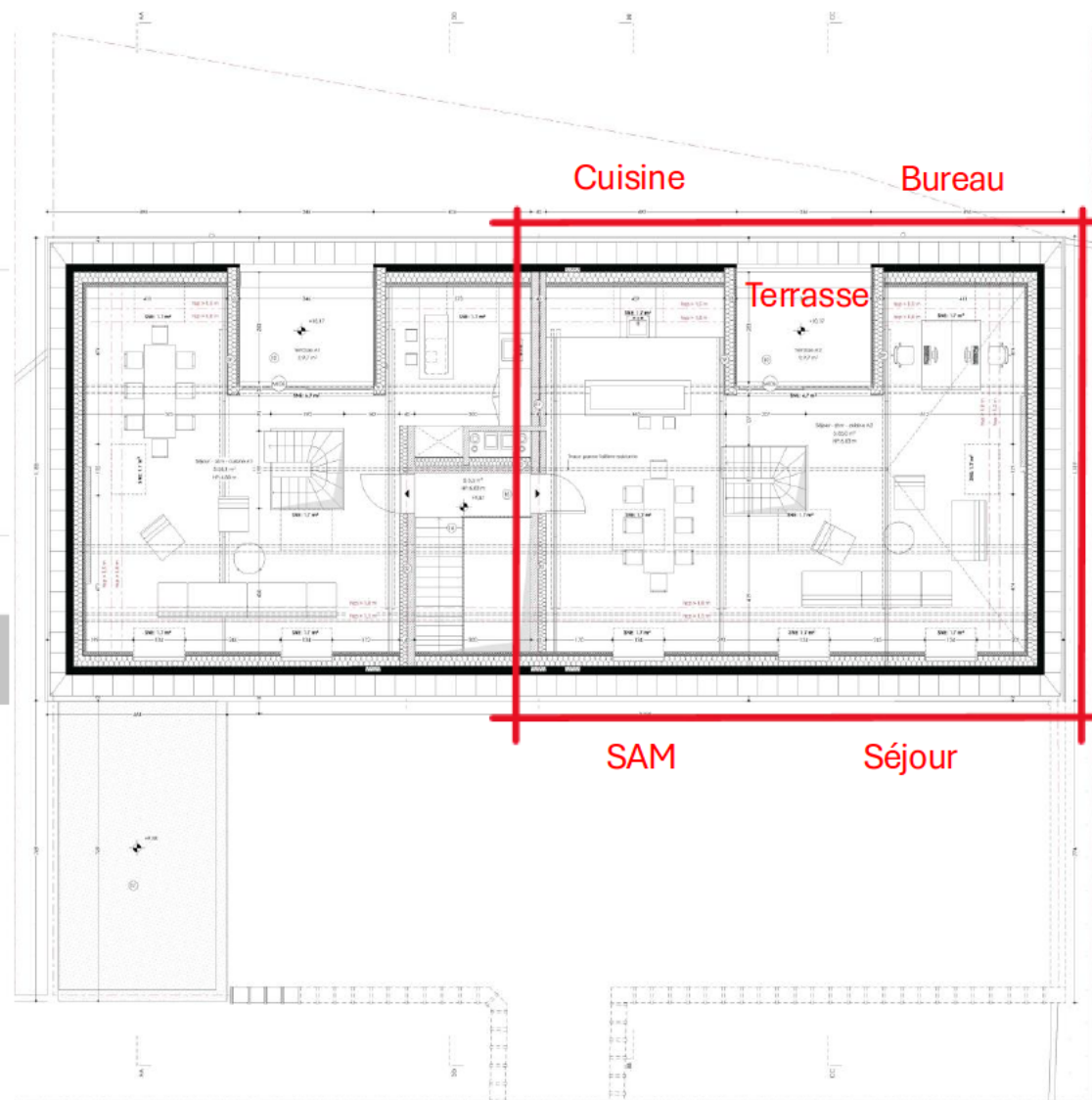
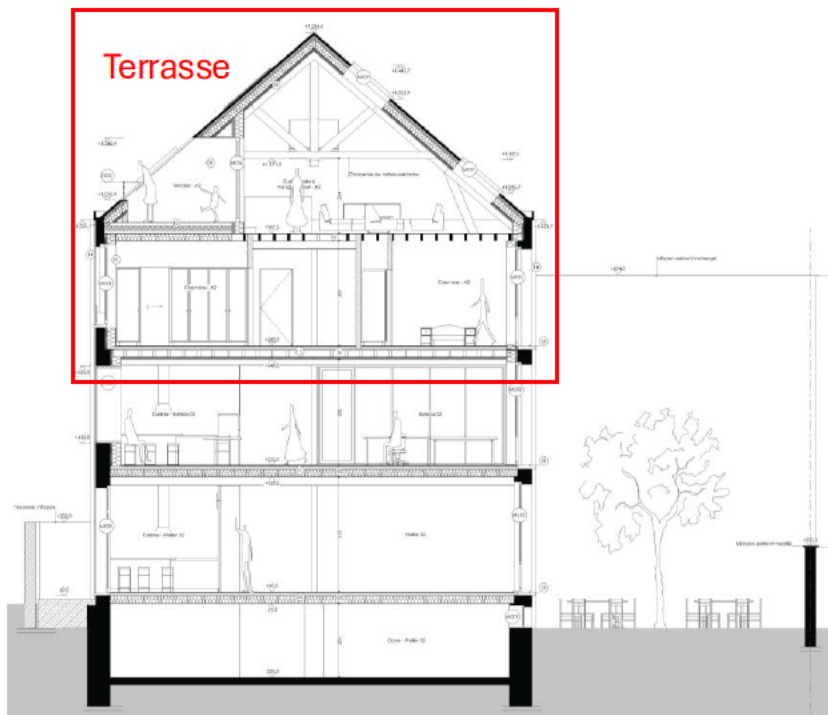
Duplex 5 chambres avec terrasse privative de 12 m2

	LOT 6
Affectation	Logement 5 chambres
Etage dans le bâtiment	2ème et 3ème étages
A vendre ?	Oui
Superficie habitable nette (*)	137 m2 + 85 m2 (hsp>1,5m)
Espace extérieur	Terrasse tropézienne de 13 m2
Millièmes	253
Montant achat (**)	275 000,00 €
Montant part travaux communs selon millièmes et selon offre entreprise (***)	155 738,66 €
Montant travaux privatifs gros-oeuvre et techniques selon offre entreprise (****)	219 667,04 €
Montant travaux privatifs finitions selon offre entreprise (***)(****)	91 793,74 €
Montant achat + travaux (**)(***)	742 199,44 €



LOT 6

Duplex 5 chambres avec terrasse privative de 12 m²



NIVEAU SOUS-COMBLES



Pour toute information, vous pouvez nous contacter au 02 268 18 88 ou par email à info@immobalcaen.be