

# *Immeubles industriels à vendre*

95, avenue Royale à Saint-Charles-de-Bellechasse,  
Québec, Qc,



Gilles Hudon

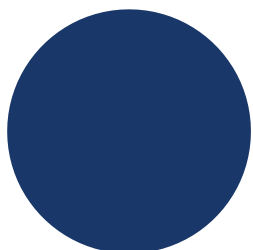
Courtier immobilier  
commercial et industriel  
(418) 573-8797  
gilleshudon@sympatico.ca



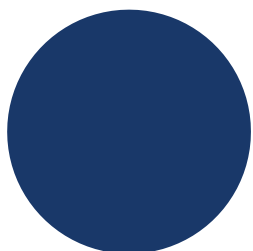
*Immeuble industriel commercial situé au cœur de Saint-Charles-de-Bellechasse, Québec.*

*Cet emplacement stratégique offre un accès facile aux principaux axes routiers, aux transports en commun et aux commodités locales, faisant de cet immeuble une opportunité incontournable pour les investisseurs et les entreprises.*

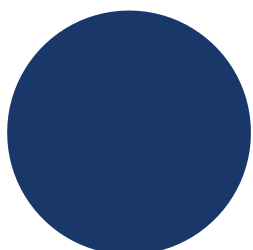
*Que vous soyez un entrepreneur à la recherche d'un espace pour votre entreprise ou un investisseur cherchant une propriété avec un potentiel de location attrayant, cet immeuble offre des opportunités exceptionnelles.*



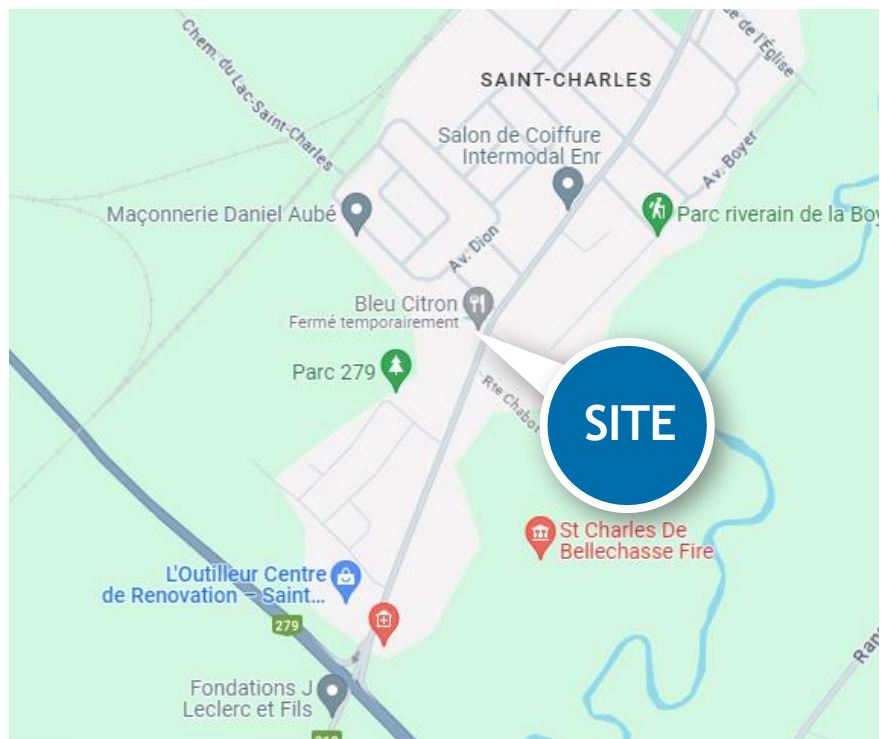
Bâtiment industriel localisé dans la municipalité de Saint-Charles-de-Bellechasse, construit en 1978 et agrandi à deux (2) reprises et entrepôt de +/- 2 850 p.c.



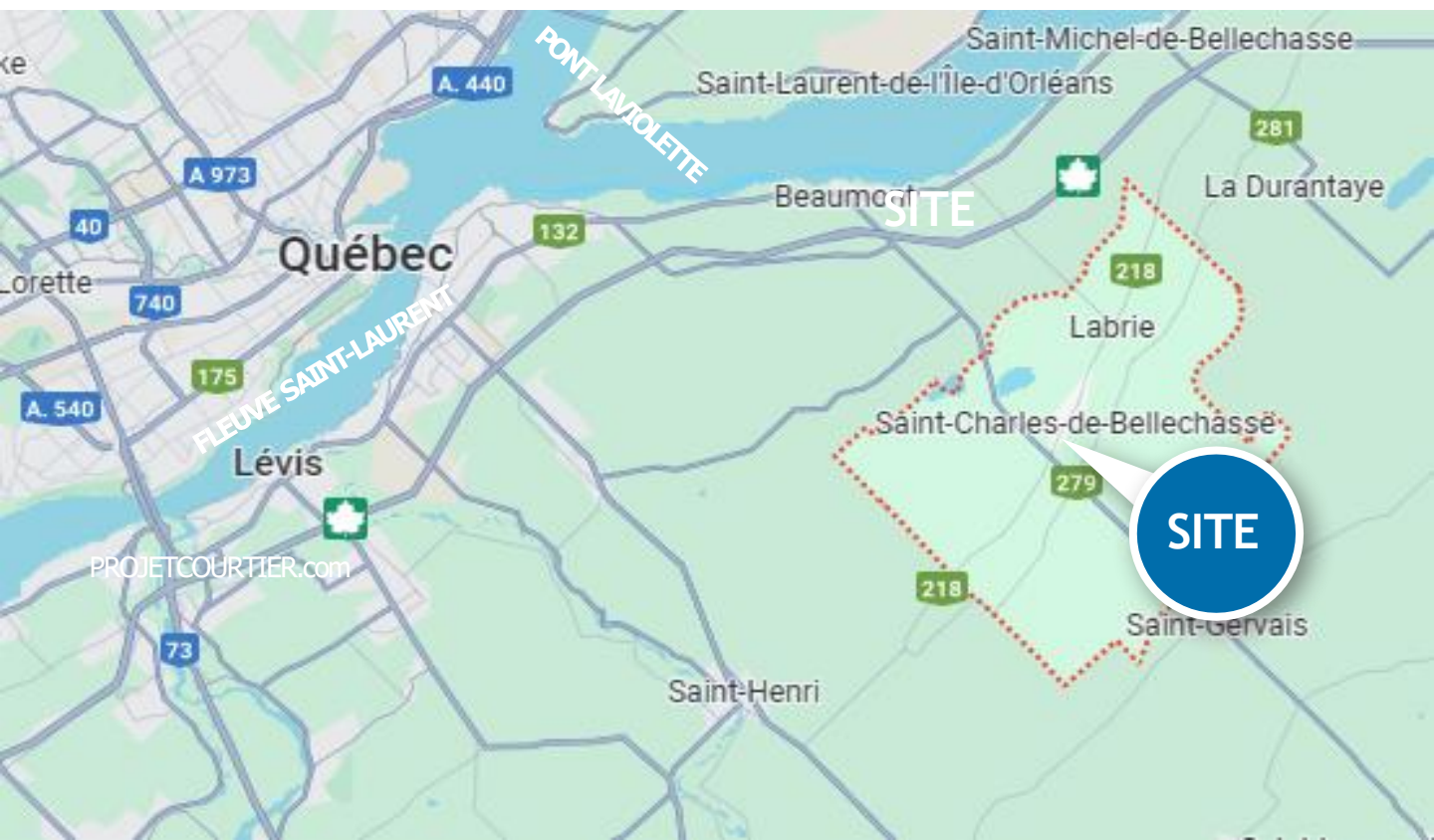
La superficie totale du bâtiment est de 10 990 pieds carrés, dont 1 985 pieds carrés en mezzanine. La hauteur libre varie, quant à elle, entre 13 et 16 pieds. On compte un total de six (6) portes de garage de hauteur variée.



Le parement extérieur est composé d'acier émaillé ainsi que de vinyle.



*Le comté de Bellechasse est un territoire qui a conservé sa vocation agricole et qui désire en assurer la pérennité en prenant les mesures nécessaires pour la protection de son environnement. La municipalité se trouve à environ 25 km de l'autoroute 20, et à environ 40 km de Lévis et de Québec. Cet avantage permet aux citoyens de profiter de toute la gamme de services de l'une ou l'autre des deux principales villes de la région.*



## Terrain

Désignation légale : Lots 5 355 984, 5 956 466, 5 956 467, 5 956 468, 6 011 855

Superficie totale : 90 614 pieds carrés

Frontage : 48 pieds

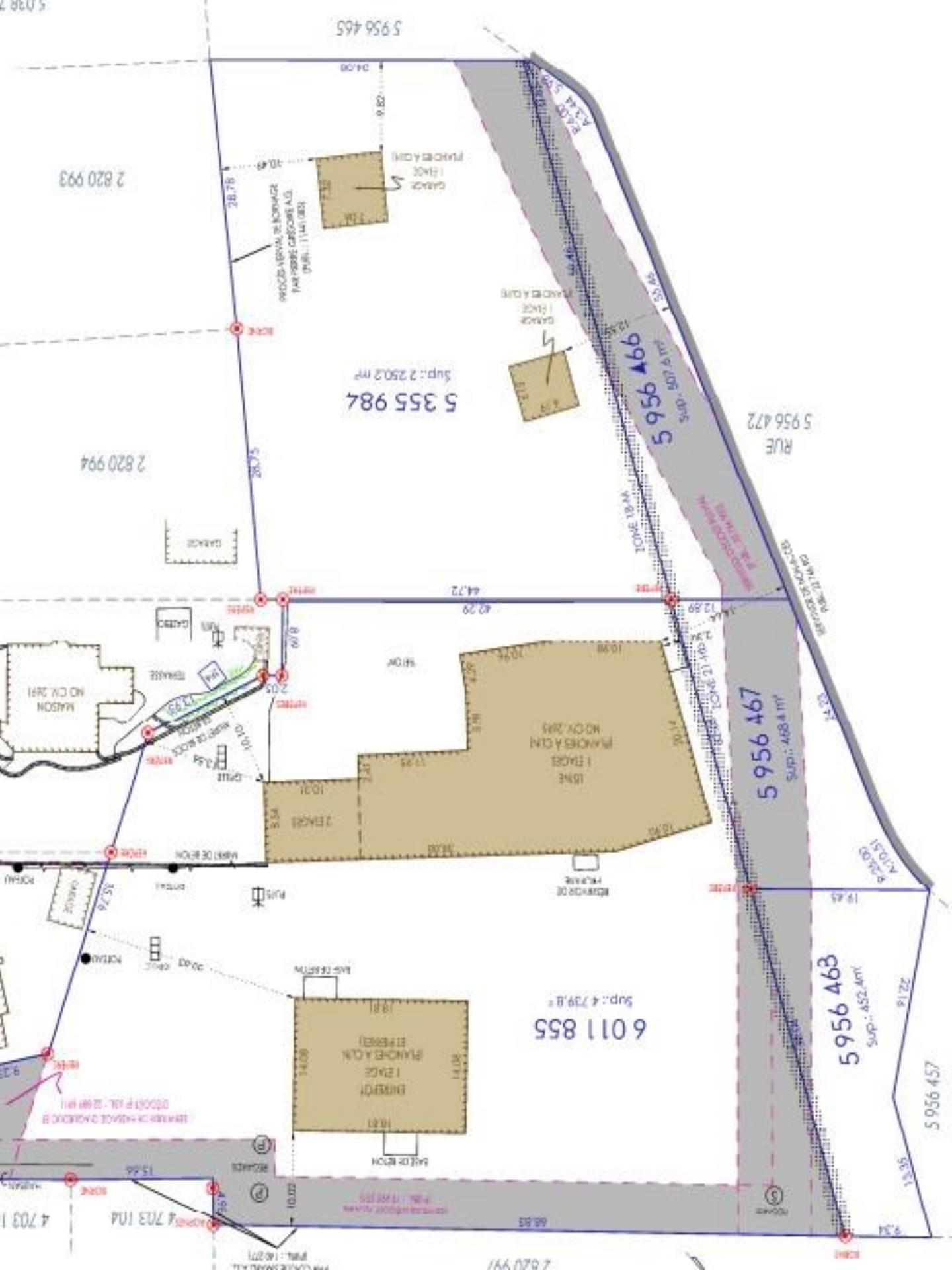
Profondeur : Irrégulière

Topographie : Plane

Géométrie : Irrégulière

Aménagements paysagers : Terrain en gravier principalement





5 956 465

2 820 993

5 355 984  
Sup.: 2 250,2 m²

2 820 994

5 956 466  
Sup.: 507,6 m²

RUE  
5 956 472

40,20

5 956 467  
Sup.: 468,4 m²

MAISON  
NO. 2181  
C.N.

6 011 855  
Sup.: 4 739,8 m²

5 956 468  
Sup.: 452,4 m²

5 956 457

4 703 1

4 703 104

2 070 991

## **DESCRIPTION DU BÂTIMENT**

Année de construction : 1978

Années d'agrandissement (selon le mandant) : ± 1988 et ± 1998

Nombre d'étages : 2 + mezzanines

Classe : Industrielle

## **AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS**

### **Rez-de-chaussée :**

Réception, bureaux (4), salle de conférences, salle d'eau, salle à diner, rangements et espace usine

### **2<sup>e</sup> étage :**

Espace partiellement aménagé à aire ouverte, rangement, dinette et salle d'eau

Mezzanines : Espaces de rangement et d'entreposage

## **DIMENSIONS**

Superficie brute au sol : 7 750 pieds carrés (720,00 mètres carrés)

Superficie brute du 2<sup>e</sup> étage : 1 255 pieds carrés (116,59 mètres carrés)

Superficie brute des mezzanines : 1 985 pieds carrés (184,41 mètres carrés)

Superficie brute totale : 10 990 pieds carrés (1 021,00 mètres carrés)

Hauteur libre de l'espace usine : 13 et 16 pieds



## **ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION**

Structure Fondation Muret

Solage Béton coulé

Dalle au sol Béton

Charpente Bois et acier

### **Extérieur**

Parement extérieur Acier émaillé et vinyle

Toiture Acier, bardeaux d'asphalte et membrane élastomère

Ouvertures Deux (2) portes de garage de 8 pieds, dont une (1)

avec débarcadère, une (1) porte de dix (10) pieds

intérieure et trois (3) portes de garage de douze (12)

Pieds.

### **Finition intérieure**

Cloisons Placoplâtre (bureaux)

Plafonds Placoplâtre, tuiles acoustiques et acier

Planchers Béton, céramique, préart, contreplaqué

Salles d'eau Deux (2) salles d'eau

### **Mécanique**

Électricité Entrée principale de 400 ampères (présumée)

incluant deux (2) transformateurs

Chauffage Système à eau chaude au mazout, aérotherme

électrique et plinthes électriques en appoint

Plomberie « PVC », « PEX » et cuivre (présumé)

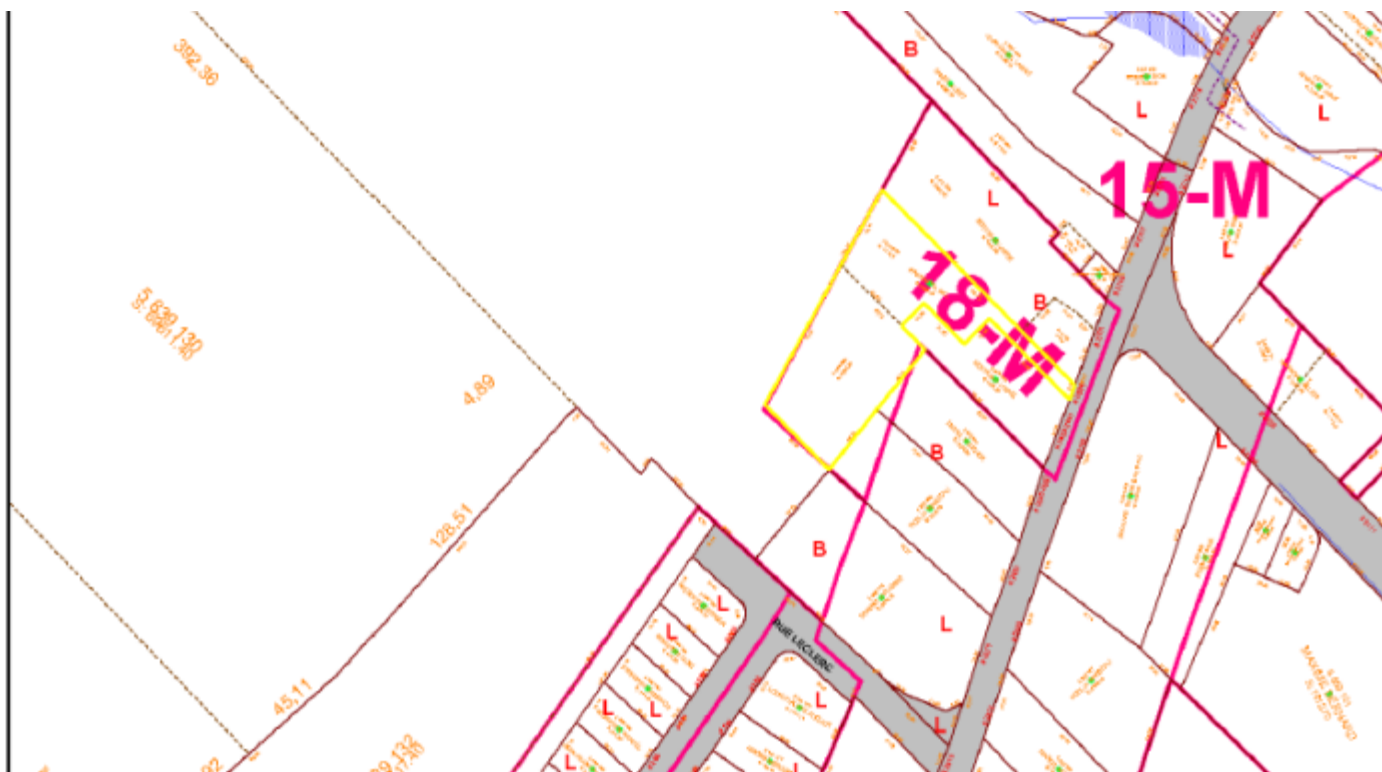
### **Autre**

Système d'alarme

## ZONAGE

La propriété à l'étude est intégrée dans la zone 18-M du Règlement de zonage de la municipalité de Saint-Charles-de-Bellechasse permettant, entre autres, les usages suivants :

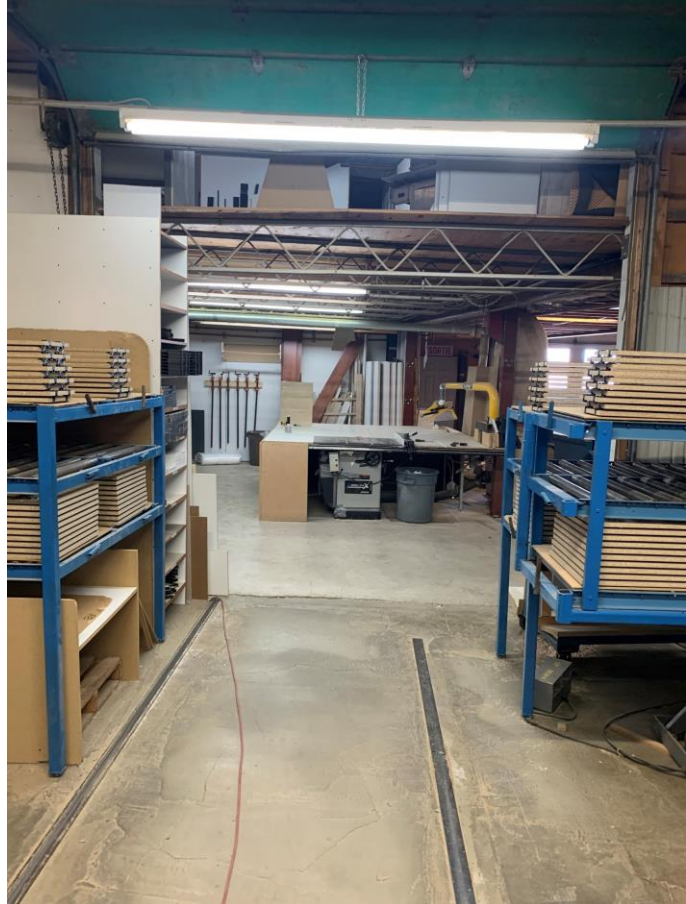
- Habitation
- Unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée bi-familiale isolée, jumelée ou en rangée
- Multifamiliale et condo
- Communautaire Commerces et services
- Vente en gros
- Vente au détail
- Vente au détail ou location de véhicules moteurs apparentés
- Dépanneur
- Poste d'essence
- Réparation automobile
- Services divers
- Hébergement et/ou restauration
- Atelier d'artisan Public
- Utilité publique
- Industrie légère



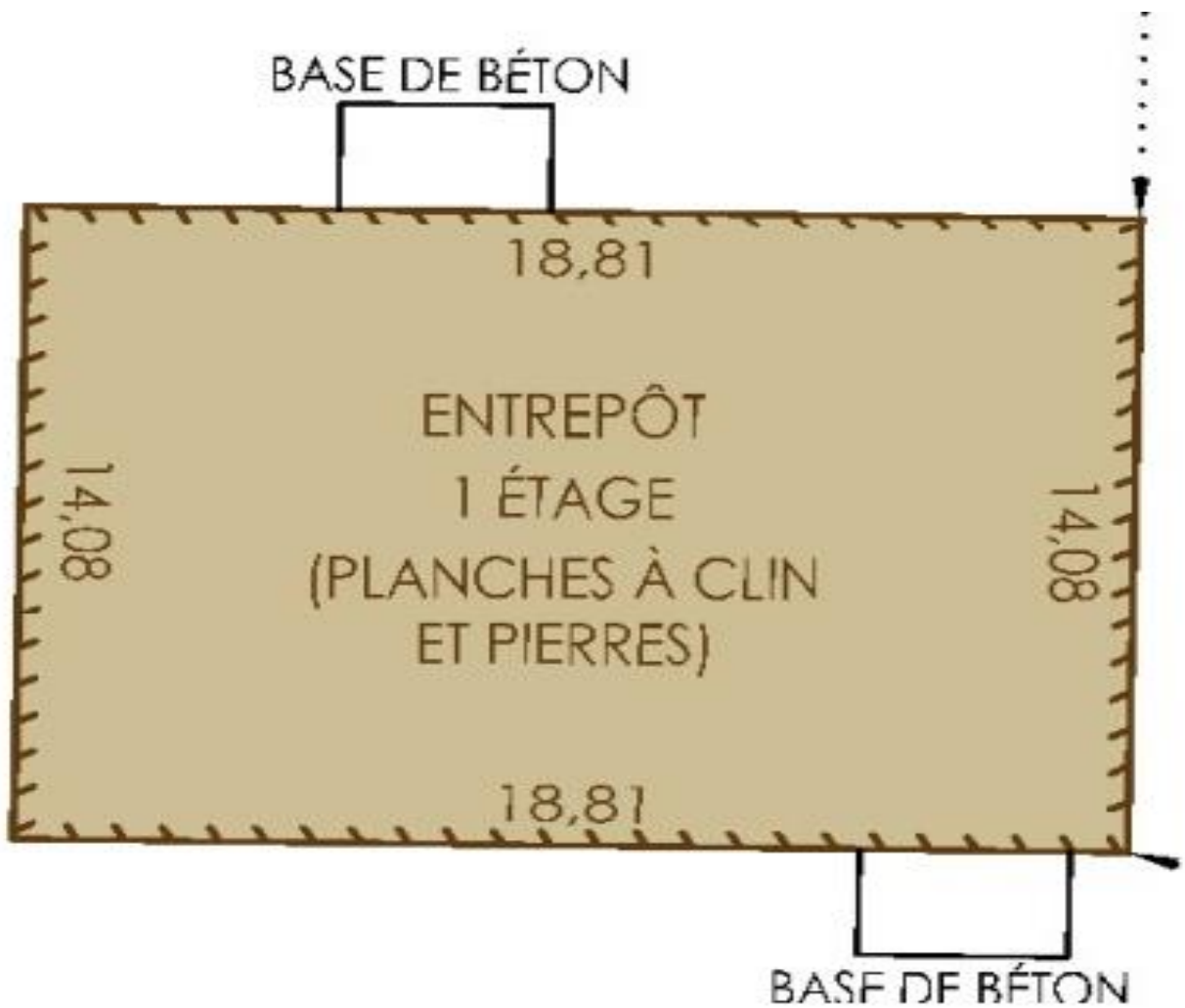














## **Pourquoi Choisir Projet Courtier :**

### *Expertise*

Nos courtiers sont des professionnels chevronnés dans le domaine immobilier commercial.

### *Réseau*

Nous disposons d'un vaste réseau, essentiel pour maximiser les opportunités.

### *Engagement*

Votre satisfaction est notre priorité absolue. Nous nous engageons à vous fournir un service personnalisé et transparent.

## **Contactez-nous dès aujourd'hui**

Faites le premier pas vers la réussite de votre projet immobilier.

