

CLOS DES DEUX TOURS



Brochure commerciale
07/2022

Rue des Deux Tours, 23 - 25
1210 Saint-Josse-ten-Noode

Projet réalisé par la société IMODEFF / AUDEMO
Architecte Monsieur Jorge SLAUTSKY



Contact commercial : Laurence Ballaux

T. 02 644 10 20

T. 0472 70 02 79

E. closdesdeuxtours@imodeff.be



closdesdeuxtours.be

1. NOTE PRELIMINAIRE

La présente brochure commerciale permet à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale du projet et concerne les plans et aménagements intérieurs des appartements. Certains éléments décrits dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Les équipements, parachèvements ou aménagements seront fonction de la disposition et de l'organisation des appartements.

Les marques éventuelles reprises dans ce document sont données à titre indicatif et correspondent à un niveau de performance et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage.

La surface totale de chaque appartement est calculée en surface brute extérieur mur. Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et la surface extérieure entière des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

A titre indicatif, la surface de chaque pièce des appartements est calculée en surface nette (surface d'utilisation) et est mentionnée sur les plans texturés de présentation. Les mesures du mobilier, des sanitaires et de la cuisine sont données à titre indicatif. Les meubles représentés ne sont pas inclus.

L'immeuble sera réalisé conformément aux documents contractuels des différents bureaux d'études et du permis d'urbanisme référencé URB20434 délivré le 27 avril 2021.

Le présent document est communiqué à titre indicatif et ne constitue
en aucun cas un engagement contractuel

2. PRESENTATION DU PROJET CLOS DES DEUX TOURS

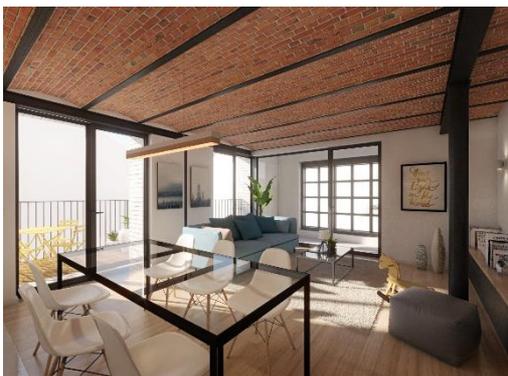
En plein cœur des institutions européennes et de nombreux centres d'affaires, le **Clos des Deux Tours** est idéalement situé entre le quartier Madou et Schuman, entouré de nombreux commerces et bien desservi par les transports en commun (train, métro, bus). Il offre un accès direct au centre-ville et aux axes autoroutiers. La rue des Deux Tours bénéficie de nombreux espaces verts aux alentours comme le parc Léopold, le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire.

D'inspiration architecturale néoclassique, les premiers bâtis de la rue des Deux Tours datent des années 1870 et abritent alors l'exploitation d'une brasserie dont les vestiges occupent encore aujourd'hui une partie de la rue. L'axe reliant la chaussée de Louvain et la rue des Moissons participe dès la fin du 19^{ème} siècle au développement économique du quartier Est de Bruxelles et du futur quartier européen.



Le Clos des Deux Tours propose un ensemble de 11 unités (9 appartements et 2 penthouses) avec terrasses et parking au sein d'un clos privé et arboré.

De 1 à 3 chambres, découvrez des logements aux finitions haut de gamme dont la qualité du bâti, l'isolation et les équipements énergétiques ont été développés dans le souci d'une meilleure performance énergétique.



Le **Clos des Deux Tours** est un projet commercialisé sous le régime de la TVA et est éligible au taux de TVA réduit sous conditions (régime primo-accédant) :

<https://www.fiscalité.brussels>

- Vous achetez l'appartement en tant que personne physique
- L'appartement sera votre résidence privée pendant 5 ans (obligation de domiciliation)
- L'appartement sera votre résidence unique, vous n'êtes pas encore propriétaire ni usufruitier. Les copropriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers à la suite d'un héritage ne sont pas pris en considération. Si vous êtes propriétaire au moment de l'achat, le taux de TVA appliqué lors de l'achat sera de 21%. Si vous vendez votre logement au plus tard le 31 décembre de l'année civile qui suit l'année de la première occupation du nouveau logement, la différence vous sera remboursée
- La surface habitable ne dépasse pas 200 m²
- Une déclaration de TVA supplémentaire devra être complétée
- Le régime de la TVA à 6% est actuellement prolongée jusqu'au 31/12/2023
- Le régime de la TVA à 6% est assorti d'une exonération partielle des droits d'enregistrement sur la valeur terrain

TVA 6%

+

**Exonération des droits
d'enregistrement**

Date de début de chantier estimée : au plus tard 03/2023

Date de livraison estimée : à partir de 10/2024

Sous réserve de modifications

Une architecture contemporaine dans le respect du patrimoine historique



Le Clos Des Deux Tours est édifié sur une parcelle de 6,15 ares sis rue des Deux Tours 23-25 qui fait partie de l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles Capitale. Il englobe un double bâtiment industriel en briques chaulées construit en 1872 par l'Architecte Jean Finné et reconstruit en 1912, occupé autrefois par un magasin à bière. L'intérieur se caractérise par de vastes plateaux marqués par une enfilade de colonnes en fonte soutenant des poutrelles métalliques et un plafond en voutains en berceau de briques.¹

Le projet consiste en la transformation lourde de cet immeuble industriel classé du 19^{ème} siècle en un immeuble résidentiel composé de 9 appartements et 2 penthouses neufs. Les nouveaux appartements conservent certains éléments du passé comme les plafonds en voutes, les colonnes et les poutres en acier.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble se compose d'un hall d'entrée principal, des locaux techniques, de 10 emplacements de parking et d'un grand local vélos. Tous les appartements offrent de larges baies vitrées prolongées de balcons et terrasses avec vue dégagée sur le clos privé et la rue. Les 9 appartements s'étendent du 1er au 3^{ème} étage, chaque palier desservant 3 appartements. Le 4^{ème} étage est réservé aux 2 penthouses.

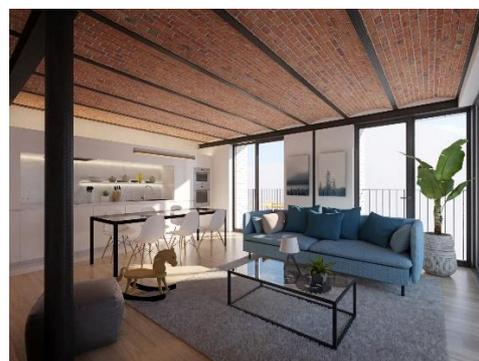


¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Josse-ten-Noode/Rue_des_Deux_Tours/23/10652

Les appartements sont livrés finis, en ce compris la peinture, les revêtements de sols, les installations sanitaires, la cuisine équipée et la menuiserie.



Les appartements sont alimentés par une chaudière individuelle au gaz avec chauffage au sol, et sont équipés de compteurs individuels pour le gaz et l'électricité et compteurs de passage pour l'eau froide.



Photos non contractuelles données à titre d'illustration

11 unités avec terrasses + parking
Appartements 1 à 3 chambres
à pd 315.000€

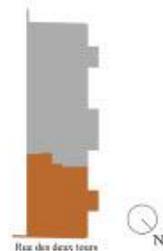
3. LES APPARTEMENTS

	Situation	Etage	Surface nette	Surface brute	Hsp	Chambre(s)	Dressing	Salle(s) de bains	Salle(s) de douche	WC invité	Buanderie	Terrasse couverte	Terrasse ouverte	Balcon
A1.1	façade à rue	1	79,96	95,73	264-274	2	1	1	1	1	1	1	-	1
A1.2	façade latérale	1	55,40	69,82	264-274	1	-	-	1	1	1	-	-	1
A1.3	façade arrière	1	79,62	95,72	264-274	2	1	1	1	1	1	1	-	1
A2.1	façade à rue	2	80,09	95,72	274-284	2	1	1	1	1	1	1	-	1
A2.2	façade latérale	2	55,24	69,82	274-284	1	-	-	1	1	1	-	-	1
A2.3	façade arrière	2	80,21	95,73	274-284	2	1	1	1	1	1	1	-	1
A3.1	façade à rue	3	80,26	95,72	274-284	2	1	1	1	1	1	1	-	1
A3.2	façade latérale	3	55,2	69,82	274-284	1	-	-	1	1	1	-	-	1
A3.3	façade arrière	3	80,15	95,73	274-284	2	1	1	1	1	1	1	-	1
A4.1	façade à rue	4	101,2	122,77	262	3	1	1	2	1	1	-	1	-
A4.2	façade arrière	4	100,28	122,07	262	3	1	1	2	1	1	-	1	-

Les surfaces mentionnées dans le présent document sont données à titre purement indicatif



APPARTEMENTS A.1.1



ECHILLE METRIQUE
0 1m 2m 3m
ECHILLE/SCHAAL : 1/50

Parquet	Carréage	Plancher exotique	Plans, mesures et aménagements dotés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen ; in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB		
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1190 Bruxelles Tél: 02/529.58.65 - 0496/24.00.82 @: info@slautsky-architecte.be	ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tél: 0478/77.62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A1.1 ETAGE 1 APPARTEMENT 2 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE: 95.73 M ²	MAITRE DE L'OUVRAGE: IMODEFF/AUDEMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE: 05/04/2022		

APPARTEMENTS A.1.2



Parquet	Carréage	Plancher acoustique
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tel: 02529.58.85 - 0498/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be		

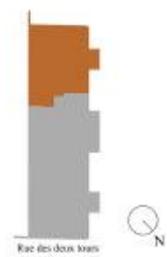
ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tel: 0478/77.62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A1.2 ETAGE I APPARTEMENT I CHAMBRE SUPERFICIE TOTALE : 69.82 M²
---	---

MAITRE DE L'OUVRAGE: IMODEFF/AU/DEMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE: 05/04/2022
--



Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif; sans réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB /
 Indikatieve plannen, maatregelen en ontwerpen; n afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB

APPARTEMENTS A.1.3



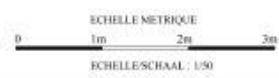
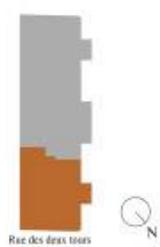
ECHELLE METRIQUE
0 1m 2m 3m
ECHELLE-SCHAAL : 1/50

Parquet	Cerclage	Plancher exotique
---------	----------	-------------------

Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB
 Indicaatieve plannen, maatregelen en ontwerpen; in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB

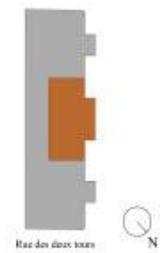
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1190 Bruxelles Tél: 02529 58 85 - 049824.00.82 @: info@slautsky-architects.be	ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tel: 047677.62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A1.3 ETAGE 1 APPARTEMENT 2 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE : 95.72M²	MAITRE DE L'OUVRAGE : IMODEFF/AUDIMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE : 05/04/2022
--	--	--	---

APPARTEMENTS A.2.1



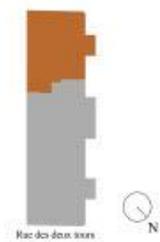
Parquet	Carrelage	Plancher exotique	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen; in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB		
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tél: 02/529 58 65 - 0498/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be	ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tél: 0476/77 62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A2.1 ETAGE 2 APPARTEMENT 2 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE: 95.72 M²	MAITRE DE L'OUVRAGE: IMODEFF/ALDEMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE: 05/04/2022		

APPARTEMENTS A.2.2



Parquet	Carrelage	Plancher escabeau	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sans réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEIB Indicative plannen, maatregelen en ontwerpen, n afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEIB	0	1m	2m	3m
ARCHITECTE: JORGÉ SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tél: 02/529.58.65 - 0498/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be				ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tél: 0478/77.62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A2.2 ETAGE 2		MAITRE DE L'OUVRAGE: IMODEFF/AUDEMO Avenue Louise 335, 1050 Bruxelles
APPARTEMENT 1 CHAMBRE SUPERFICIE TOTALE: 69.82 M²			ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-en-Noode		DATE: 05/04/2022		

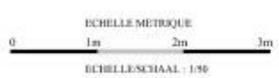
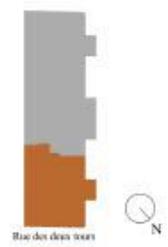
APPARTEMENTS A.2.3



ECHELLE METRIQUE
0 1m 2m 3m
ECHELLE/SCHAAL : 1/50

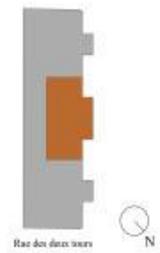
Parquet	Carréage	Plancher exotique	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen; in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB		
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tél: 02/529 58 65 - 0496/24 00 82 @: info@slautsky-architects.be	ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tél: 0476/77 62 72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A2.3 ETAGE 2	MAITRE DE L'OUVRAGE: IMODEFF/AUDIMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles		
APPARTEMENT 2 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE: 95.73 M²			ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE: 05/04/2022		

APPARTEMENTS A.3.1



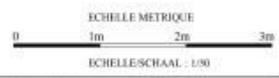
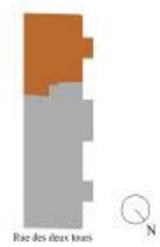
Parquet	Carrelage	Plancher exotique	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen; in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB		PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A3.1 ETAGE 3		MAITRE DE L'OUVRAGE : IMODEFFALDEMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles	
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1003 à 1180 Bruxelles Tel: 02529.58.65 - 049624.00.82 @: info@slautsky-architects.be			ARCHITECTE D'INTERIEUR : CHARLINE LEMAIRE Tel: 047677.62.72 charlinelemaire@gmail.com		APPARTEMENT 2 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE : 95.72 M²		ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1710 Saint-Josse-ten-Noode DATE : 05/04/2022	

APPARTEMENTS A.3.2



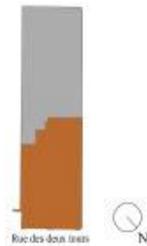
Parquet	Camelage	Plancher acoustique	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen, in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB	ECHELLE METRIQUE 0 1m 2m 3m ECHELLE SCHAAL : 1/50	
ARCHITECTE : JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tél: 02/529.58.65 - 0496/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be			ARCHITECTE D'INTERIEUR : CHARLINE LEMAIRE Tél: 0476/77.62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A3.2 ETAGE 3 APPARTEMENT 1 CHAMBRE SUPERFICIE TOTALE : 69.82 M²	MAITRE DE L'OUVRAGE : IMODEFF/AUDEMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE : 05/04/2022

APPARTEMENTS A.3.3



Parquet	Carrelage	Plancher exotique	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicative plannen, maatregelen en ontwerpen, in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A3.3 ETAGE 3	MAITRE DE L'OUVRAGE : IMODEFF/AUDIMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles
ARCHITECTE : JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tel: 02/529.58.85 - 0496/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be	ARCHITECTE D'INTERIEUR : CHARLINE LEMAIRE Tel: 0476/77.82.72 charlinelemaire@gmail.com		APPARTEMENT 2 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE : 95.73 M²	ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1710 Saint-Josse-ten-Noode	DATE : 05/04/2022

APPARTEMENTS A.4.1



99.72

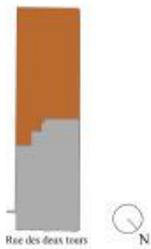
Parquet	Carrelage	Plancher acoustique
---------	-----------	---------------------

Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB
 Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen, in afwachting van de stabiliteits studies, speciale technieken en PEB



ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tél: 02/529.59.65 - 0496/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be	ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tél: 0476/77.62.72 charlinelemaire@gmail.com	PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A4,1 ETAGE 4 APPARTEMENT 3 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE :122.77 M²	MAITRE DE L'OUVRAGE : IMODEFF/ALD/DMO Avenue Louise 335, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1710 Saint-Josse-les-Noeuds DATE : 05/04/2022
--	---	---	--

APPARTEMENTS A.4.2



Parquet	Carrelage	Plancher enlève	Plans, mesures et aménagements donnés à titre indicatif ; sous réserve des études de stabilité, de techniques spéciales et de PEB Indicatieve plannen, maatregelen en ontwerpen, in afwachting van de stabiliteit studies, speciale technieken en PEB	Echelle Métrique 0 1m 2m 3m		
				Echelle/Schaal: 1:50		
ARCHITECTE: JORGE SLAUTSKY Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky Chaussée de Waterloo, 1093 à 1180 Bruxelles Tél: 02/529.58.65 - 0496/24.00.82 @: info@slautsky-architects.be		ARCHITECTE D'INTERIEUR: CHARLINE LEMAIRE Tél: 0476/77.62.72 charlinelemaire@gmail.com		PLAN D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT A4.2 ETAGE 4 APPARTEMENT 3 CHAMBRES SUPERFICIE TOTALE: 122.07 MF		MAITRE DE L'OUVRAGE: IMODEFF/AIDEMO Avenue Louise 315, 1000 Bruxelles ADRESSE DES TRAVAUX: Rue des Deux Tours 23-25 1210 Saint-Josse-ten-Noode DATE: 05/04/2022

4. PRIX

	Situation	Etage	Surface nette	Surface brute	Hsp	Chambre(s)	Terrasses Balcons	Prix HTVA
A1.1	façade à rue	1	79,96	95,73	264-274	2	2	410.000 €
A1.2	façade latérale	1	55,40	69,82	264-274	1	1	315.000 €
A1.3	façade arrière	1	79,62	95,72	264-274	2	2	430.000 €
A2.1	façade à rue	2	80,09	95,72	274-284	2	2	420.000 €
A2.2	façade latérale	2	55,24	69,82	274-284	1	1	325.000 €
A2.3	façade arrière	2	80,21	95,73	274-284	2	2	440.000 €
A3.1	façade à rue	3	80,26	95,72	274-284	2	2	435.000 €
A3.2	façade latérale	3	55,2	69,82	274-284	1	1	335.000 €
A3.3	façade arrière	3	80,15	95,73	274-284	2	2	455.000 €
A4.1	façade à rue	4	101,2	122,77	262	3	1	545.000 €
A4.2	façade arrière	4	100,28	122,07	262	3	1	547.500 €
P01								30.000 €
P02								35.000 €
P03								35.000 €
P04								35.000 €
P05								35.000 €
P06								35.000 €
P07								35.000 €
P08								35.000 €
P09								35.000 €
P10								30.000 €

Les prix mentionnés dans le présent document sont donnés à titre purement indicatif et sont tributaires de l'évolution des prix de la construction.



“

un ensemble de neuf appartements et deux penthouses

aux finitions haut de gamme livrés finis ”

UN PROJET A DECOUVRIR

Avantage fiscal TVA 6% (sous conditions)

Exonération des droits d'enregistrement
sur le terrain (sous conditions)

Quartier européen

A proximité des commerces

Architecture moderne dans un bâtiment
classé

Appartements spacieux

Un prix compétitif



[Closdesdeuxtours.be](https://www.closdesdeuxtours.be)

