



Hélène Vanhoutte

IMMOBILIER

**Ensemble de 2 appartements rez-de-chaussée
dans un ancien hôtel situé en bord de Lesse**



Rue des Forges 2 et 4 bte 9 – 5500 ANSEREMME

Prix : faire offre 190.000,00€

DESCRIPTIF :

Vous êtes à la recherche d'un investissement immobilier ? Vous souhaitez plusieurs biens d'un seul coup ? Les appartements à potentiel et atypiques vous attirent ? Alors, nous vous proposons cet ensemble immobilier composé de deux appartements rez-de-chaussée littéralement situé à deux pas du point de confluence de la Lesse et de la Meuse, dans un ancien hôtel en bord de rivière dans un environnement vert. L'ensemble se compose de la sorte :

- ✓ un appartement de 35 m² comportant une pièce de vie avec cuisine équipée ouverte, un hall de nuit, une chambre et une salle de douche avec wc. Cet appartement est complètement rénové et bénéficie entre-autres d'un chauffage électrique, de volets électriques, d'une VMC simple-flux, de châssis DV et bois ;
- ✓ un appartement atypique à gros potentiel de 110 m² comprenant une grande cuisine ouverte sur salle à manger, un splendide salon entièrement voûté, deux chambres, une salle de douche et un wc indépendant. Nécessitant un petit rafraîchissement pour exprimer sa pleine valeur, il dispose d'une installation électrique conforme, des châssis DV PVC avec volet et d'un chauffage central au gaz.

Ces deux appartements sont actuellement loués pour un loyer mensuel total de 1.085 €. L'ensemble dispose d'une place de parking couverte et d'un espace cave. Sa très bonne situation par rapport aux attractions touristiques régionales permet également d'envisager, à termes, une multitude d'affectations.

PLAN DE SITUATION :



A moins de 150m des transports en commun, à 200m des écoles à 300m des commerces et à 400m de la gare d'Anseremme.

A 5min du centre-ville de Dinant et de la N97, à 25min de Givet et à 30min de Namur.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- ✓ Année construction : entre 1875 et 1899 (selon cadastre)
- ✓ Superficie terrain : 222 m²
- ✓ Surface habitable : 145 m²
- ✓ Nombre de façades : 3
- ✓ Type de bien : appartements rez-de-chaussée
- ✓ Etat : petit appartement remis à neuf / grand appartement à rafraîchir
- ✓ Environnement : bord de Lesse (point de confluence de la Lesse et de la Meuse)
- ✓ Orientation arrière : est
- ✓ Parking : un emplacement de parking couvert privatif + un emplacement non-privatif

SITUATION URBANISTIQUE :

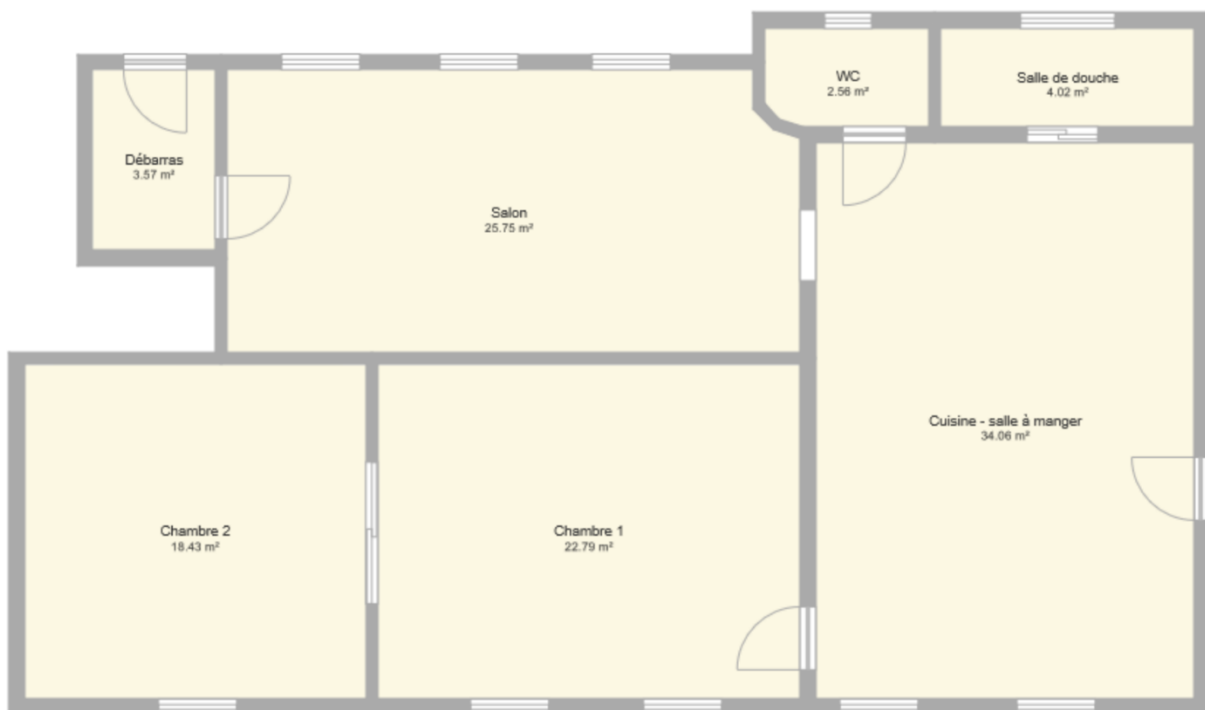
Plan de secteur	: zone d'habitat
Aléa d'inondation	: faible à élevé (zone jaune et rouge sur la carte des inondations du SPW)
Permis d'urbanisme	: n/c
Permis d'urbanisation	: n/c
Servitude(s)	: n/c
Autre(s)	: n/c

INFORMATIONS FINANCIERES :

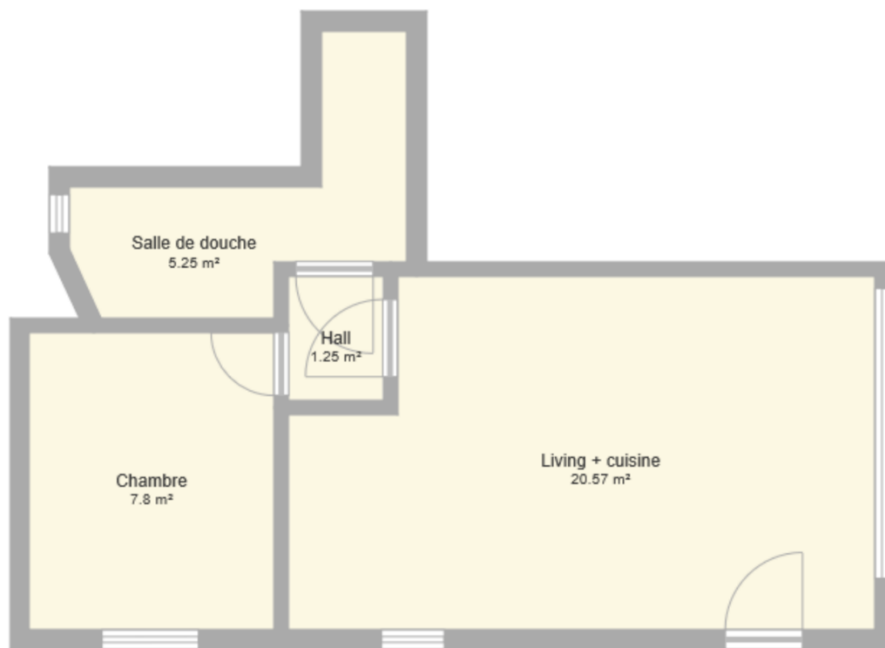
- ✓ Prix : faire offre à partir de **190.000,00 €**
- ✓ Revenu cadastral non-indexé : 1.028,00 €
- ✓ Précompte immobilier brut : n/c
- ✓ Rendement locatif : 1.085,00 €/mois
- ✓ Droits d'enregistrement, frais de notaire et frais divers :
12,5% : *Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre **27.497,06 €** et **27.860,06 €**.*

COMPOSITIONS ET DIMENSIONS :

- ✓ Grand appartement :



✓ Petit appartement :



PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) :

- Grand appartement : **PEB C**
 - ✓ Code unique : 202009160022453
 - ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 30.278 kWh/an
 - ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 218 kWh/m².an
 - ✓ Emissions spécifiques de CO₂ : 40 kg/m².an
- Petit appartement : **PEB D**
 - ✓ Code unique : 20130701017414
 - ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 16.312 kWh/an
 - ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 317 kWh/m².an
 - ✓ Emissions spécifiques de CO₂ : 90 kg/m².an

EQUIPEMENT ET CONFORT :

1) Grand appartement :

Cuisine : équipée → évier, four, taque vitrocéramique, hotte, lave-vaisselle
Chauffage : central au gaz / chaudière à condensation de marque Chappée
Eau chaude sanitaire : sur chaudière
Electricité : bi-horaire / conforme
Châssis : PVC double vitrage / 2009
Raccordements : égouts, eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone et internet
Revêtements des sols : carrelage et parquet cloué
Jardin/terrasse : petite cour privative
Autres : place de parking couverte, parlophone, thermostat d'ambiance, volets

2) Petit appartement :

Cuisine : équipée → double évier, four, taque vitro, hotte, lave-vaisselle, frigo avec freezer
Chauffage : pompe à chaleur + électrique
Eau chaude sanitaire : boiler électrique 75l de marque Van Marcke
Electricité : bi-horaire / conforme

Châssis	: PVC double vitre et bois double vitrage
Raccordements	: égouts, eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
Revêtement des sols	: carrelage
Jardin	: non
Autres	: place de stationnement non-privative, placards, thermostat d'ambiance, VMC simple-flux, air conditionné

COPROPRIÉTÉ :

- ✓ Syndic : Benoît SPELLANZON (copropriétaire)
- ✓ Dénomination : Copropriété Résidence de la Lesse
- ✓ BCE : 0654.924.796
- ✓ Quotités : 1.600/10.000^{èmes}
- ✓ Données financières :
 - Fond de réserve : 1,00 € (au 21 septembre 2020)
 - Fond de roulement : 5.445,18 € (au 21 septembre 2020)
 - Charges mensuelles : 110,00 €
- ✓ Travaux votés lors de l'AG ordinaire du 26 juin 2020 :
 - Nettoyage, cimentage rochers arrière → 650,00 €
 - Fourniture et pose d'une couche d'EPDM sur la dalle couvrant le garage → 3.200,00 €
 - Vidage des joints des pavés du trottoir en façade et pose d'un stabilisé → 450,00 €
 - Pose borne empêchant le stationnement entre l'entrée du garage et les garages privatifs → 80,00 €
 - Plantations du jardin → 500,00 € (+400,00 € en bonus pour matériel avec facture à l'appui)

ANNEXES :

- ✓ Plan cadastral
- ✓ Carte des inondations
- ✓ Offre d'achat type

Tous les autres documents sont consultables et disponibles sur demande.

CONTACT :



Tim VANDENDRIESSCHE
Agent immobilier agréé I.P.I. n° 511.172
+32 (0)486 83 13 14
tim@immo-vanhoutte.be

Les informations reprises sur ce document sont données à titre indicatif et informatif et sont non-contractuelles.