

IMMOBILIERE
VANESSE

04/240.15.20

#

www.vanesse.be
A VENDRE



189 000 €

Rez commercial avec appart 2 à 4 chambres et jardin

Réf. 3653

Rue d'Aywaille 8 4170 - Comblain-au-pont



281 m²



2



1



4



PEB No. : 20210525003993



DESCRIPTION

Rez commercial d'une superficie de 80 m² avec terrasse, libre d'occupation (anciennement restaurant loué 850 €/m) et jardin + un appartement 2 à 4 chambres (loué 390 €/mois).

Au rez de chaussée se trouvent une **pièce bar** de 20 m², **salle à manger, cuisine, wc** et **vestiaire**. L'habitation se compose comme suit au 1er étage: **living, cuisine, 2 chambres, salle de douche**. Les **greniers sont aménageables** en 2 chambres.

Le bien possède un **jardin** accessible par les caves ainsi que par l'escalier de la terrasse.

Les châssis sont en **pvc double vitrage**.

Le bien est équipé d'un **chauffage central au mazout** avec chaudières séparées pour le commerce et l'habitation.

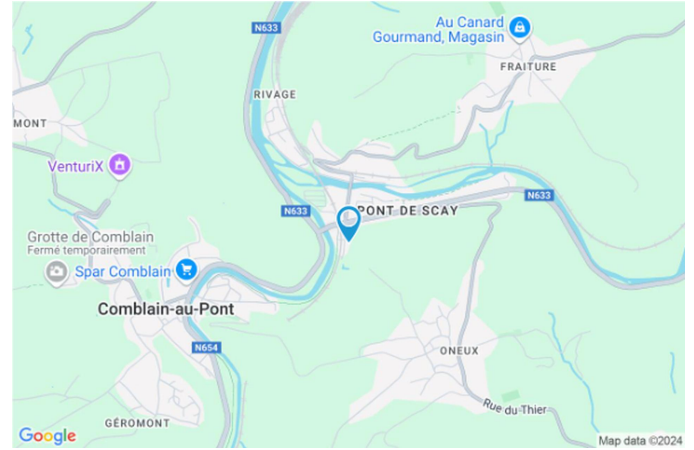
4 places de parking sont disponibles via une servitude de passage.

PEB: F - n °20210525003993

Adresse du bien :
Rue d'Aywaille 8 4170 - Comblain-au-pont

Coordonnées du bien

Rue Rue d'Aywaille
N° 8
CP 4170
Ville Comblain-au-pont
Pays Belgique
Latitude 50.479752
Longitude 5.590930



PEB

PEB No. : 20210525003993

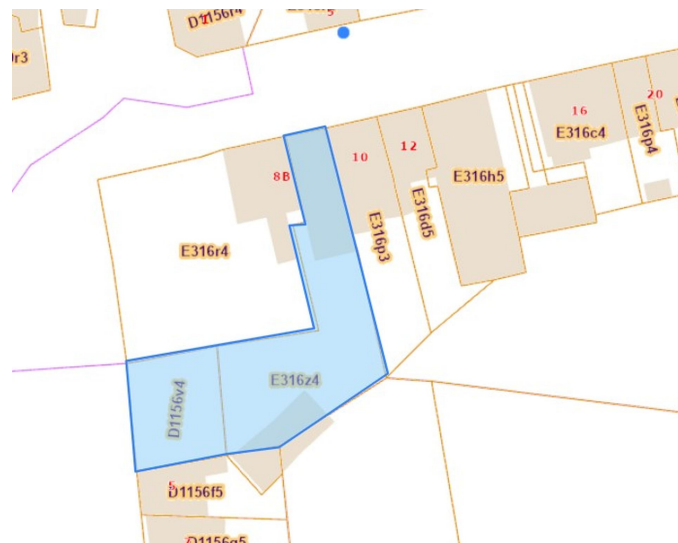
E totale : 31656

Espec : 439



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Nord-ouest
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	7.00 m
▶ Surface bâtie au sol	100.00 m ²
▶ Profondeur de la parcelle	40 m
▶ Surface de la parcelle	727.00 m ²
▶ Largeur de la parcelle	27.00 m



Informations provenant du site du cadastre

Informations financières

Revenu cadastral	1113 €
------------------	--------

Adresse du bien :
Rue d'Aywaille 8 4170 - Comblain-au-pont

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	155 m ²
Surface totale	281 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de douches	1

Immeuble de rapport

Environnement Zone d'habitation

* la superficie habitable comprend toutes les pièces de la maison hors caves, garages et greniers non aménagés.



Descriptif extérieur

Parking (terrain arrière)	4 places
Terrasse (terrain arrière)	26.3 m ²
Éclairage	
Sol carrelage	
Orientation sud-est	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	79 m²
Salle à manger, cuisine, wc, bar, vestiaire	
1er étage	71 m²
Living, cuisine, 2 chambres, salle de douche	
2ème étage	56 m²
2 greniers aménageables	
Sous-sol	75 m²
2 caves, chaufferie	

Salle à manger

Rez-de-chaussée



 superficie : 34.57 m²

Longueur : 10.43 m

Largeur : 3.31 m

Hauteur sous-plafond 2,55 m

Prise(s) électrique(s) 10

Porte

Battante

Pvc

Double

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Au plafond

Cuisine

Rez-de-chaussée



 superficie : 17.93 m²

Longueur : 9.18 m

Largeur : 2.38 m

Hauteur sous-plafond 2,95 m
Prise(s) électrique(s) 8
Type Équipée
Cuisinière Gaz
Évier
 Simple
 Avec égouttoir
Hotte Hotte murale

Porte
 Battante
 Pvc
 Simple
Fenêtre
 Châssis type coulissants matière aluminium
 Vitrage simple
Éclairage Au plafond

Wc

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.78 m²

Longueur : 1.45 m

Largeur : 1.22 m

WC
Lavabo
Porte
Battante
Bois

Classique
Simple

Murs
Fenêtre
Hauteur sous-plafond
Éclairage


Totalement carrelés
Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants
2,55 m
Mural



Bar

Rez-de-chaussée



 superficie : 20.26 m²

Longueur : 6.22 m

Largeur : 4.24 m

Fenêtre

Châssis type sans ouverture matière aluminium
Vitrage simple

Porte

Battante
Bois
Simple

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,75 m

Prise(s) électrique(s)

2

Vestiaire

Rez-de-chaussée



superficie : 1.50 m²

Longueur : 1.74 m

Largeur : 0.86 m

Porte

Battante
Bois

Éclairage

Hauteur sous-plafond
Prise(s) électrique(s)

Mural

2,00 m
1

Living

1er étage



 superficie : 17.76 m²

Longueur : 6.01 m

Largeur : 2.95 m

Ouvert sur

Cuisine

Hauteur sous-plafond

2,65 m

Avec coin cuisine

Oui

Éclairage

Point lumineux au plafond

Porte

Chauffage

Type battante

Matière bois

Radiateur(s)

Poêle à pellet

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Prise(s) électrique(s)

4

Sol

Vinyle

Cuisine

1er étage



 superficie : 17.76 m²

Longueur : 6.01 m

Largeur : 2.95 m

Hauteur sous-plafond 2,65 m

Prise(s) électrique(s) 4

Évier

Simple

Avec égouttoir

Plaque de cuisson Électrique

Hotte

Hotte sous-encastree

Extérieure

Zanussi

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Vinyle

Éclairage

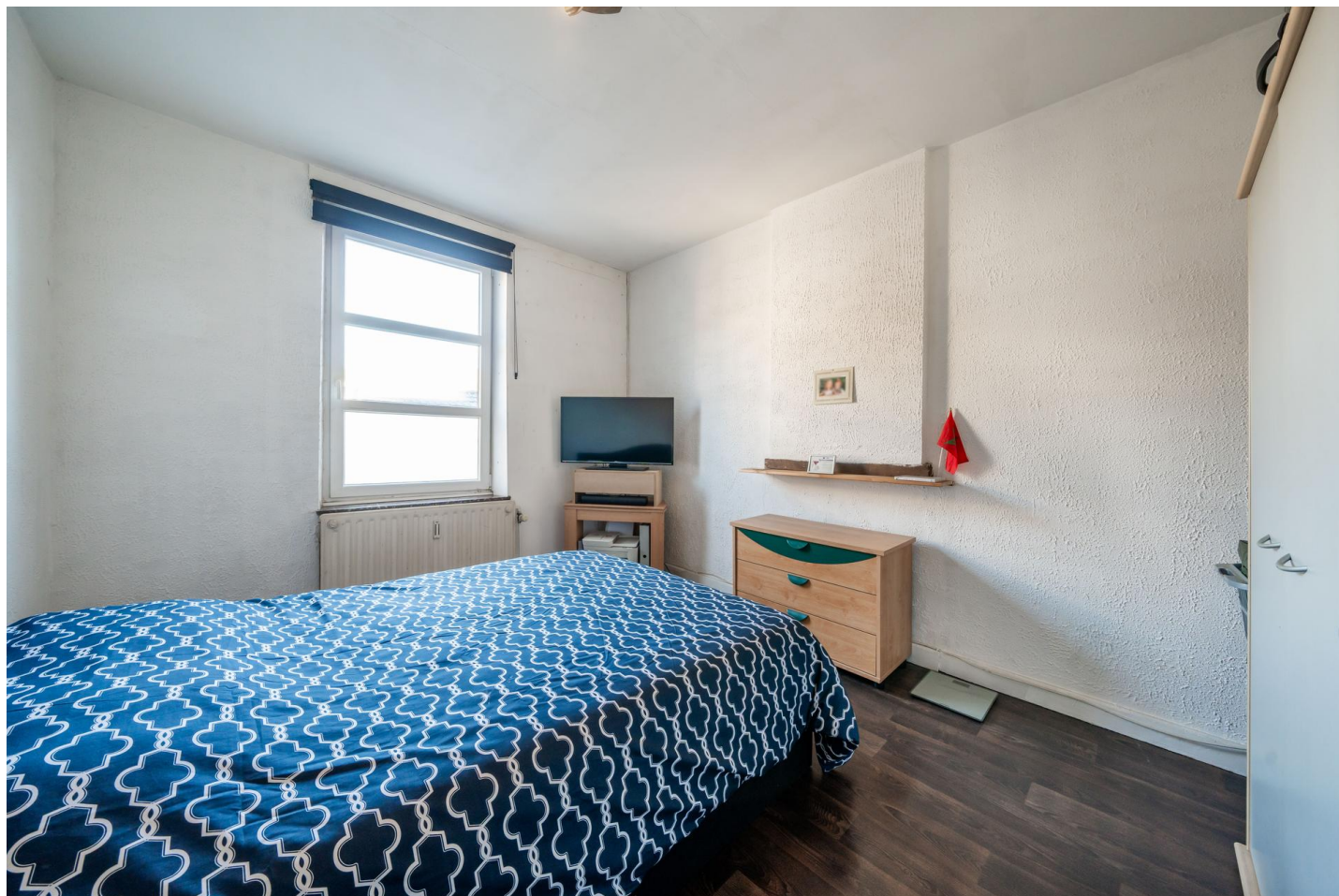
Au plafond

Prise télédistribution

Oui

Chambre 1

1er étage



 superficie : 13.36 m²

Longueur : 4.17 m

Largeur : 3.20 m

Porte

Type battante

Matière bois

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2,65 m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

4



Chambre 2

1er étage



 superficie : 11.27 m²

Longueur : 4.11 m

Largeur : 2.73 m

Porte		Hauteur sous-plafond	2,65 m
Type battante		Éclairage	Point lumineux au plafond
Matière bois		Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Vinyle		

Salle de douche

1er étage



 superficie : 2.82 m²

Longueur : 1.86 m

Largeur : 1.51 m

Douche

Cabine

WC

Classique

Lavabo

Simple

Porte

Type battante

Matière bois

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,65 m

Éclairage

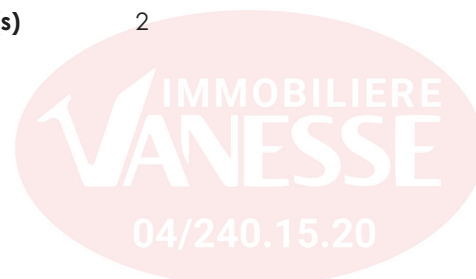
Point lumineux mural

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

2



Grenier 1

2ème étage



 superficie : 41.26 m²

Longueur : 9.42 m

Largeur : 6.12 m

Type de grenier

Aménageable

Porte

Type battante

Matière bois

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

4,35 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Point lumineux au plafond



Grenier 2

2ème étage



 superficie : 9.02 m²

Longueur : 3.03 m

Largeur : 2.98 m

Type de grenier

Aménageable

Porte

Type battante
Matière bois

Fenêtre

Châssis type fenêtre de toit matière métallique
Vitrage simple

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

2,25 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Point lumineux au plafond



Cave 1

Sous-sol



 superficie : 21.45 m²

Longueur : 5.98 m

Largeur : 3.58 m

Porte

Type battante

Matière bois

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Point lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2



Cave 2

Sous-sol



 superficie : 28.34 m²

Longueur : 5.98 m

Largeur : 4.73 m

Porte

Type battante
Matière bois

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.50 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Point lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

Escalier

Matériaux pierre naturelle

Type droit



Chaufferie

Sous-sol



 superficie : 25.11 m²

Longueur : 7.01 m

Largeur : 4.93 m

Porte

Type battante
Matière bois

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2,75 m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

4



Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.20 m²

Longueur : 1.47 m

Largeur : 0.82 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.32 m²

Longueur : 1.62 m

Largeur : 0.82 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 7.82 m²

Longueur : 4.33 m

Largeur : 1.80 m

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 5.31 m²

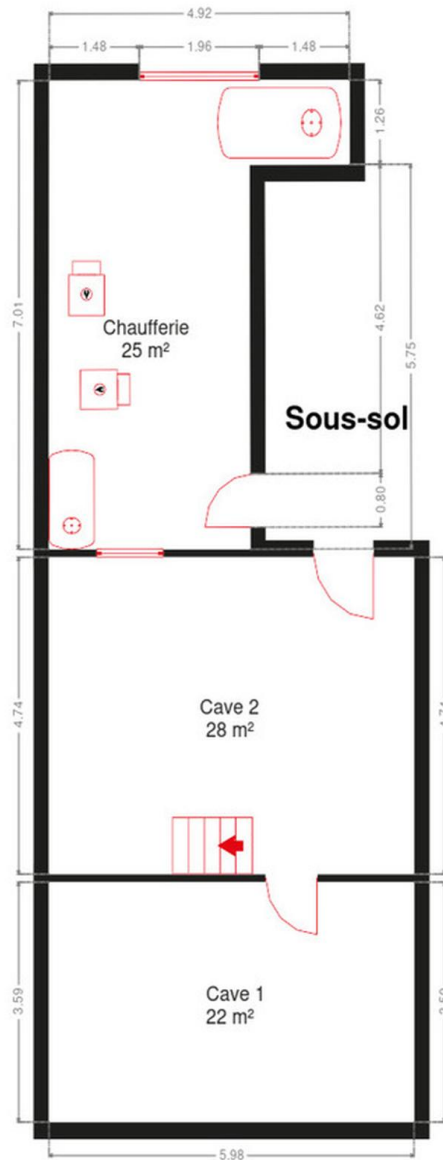
Longueur : 3.04 m

Largeur : 1.74 m

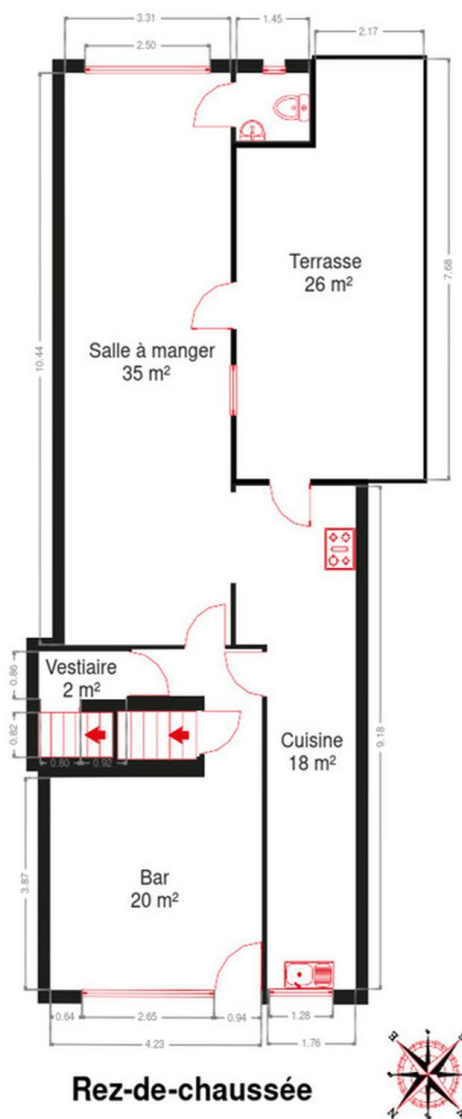
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salle à manger	10.43 m	3.31 m	34.57 m ²
Cuisine	9.18 m	2.38 m	17.93 m ²
Wc	1.45 m	1.22 m	1.78 m ²
Bar	6.22 m	4.24 m	20.26 m ²
Vestiaire	1.74 m	0.86 m	1.50 m ²
Escalier	1.47 m	0.82 m	1.20 m ²
Escalier	1.62 m	0.82 m	1.32 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Living	6.01 m	2.95 m	17.76 m ²
Cuisine	6.01 m	2.95 m	17.76 m ²
Chambre 1	4.17 m	3.20 m	13.36 m ²
Chambre 2	4.11 m	2.73 m	11.27 m ²
Salle de douche	1.86 m	1.51 m	2.82 m ²
Escalier	4.33 m	1.80 m	7.82 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier 1	9.42 m	6.12 m	41.26 m ²
Grenier 2	3.03 m	2.98 m	9.02 m ²
Escalier	3.04 m	1.74 m	5.31 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	5.98 m	3.58 m	21.45 m ²
Cave 2	5.98 m	4.73 m	28.34 m ²
Chaufferie	7.01 m	4.93 m	25.11 m ²
Total			279.84 m²

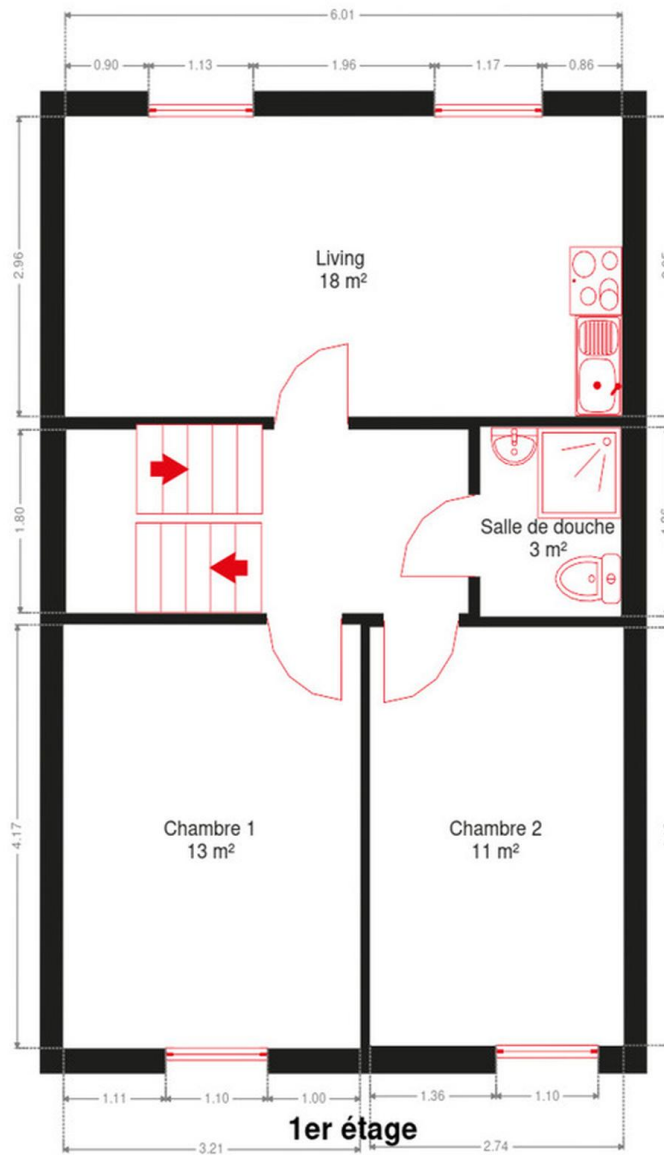
Plan - Sous-sol



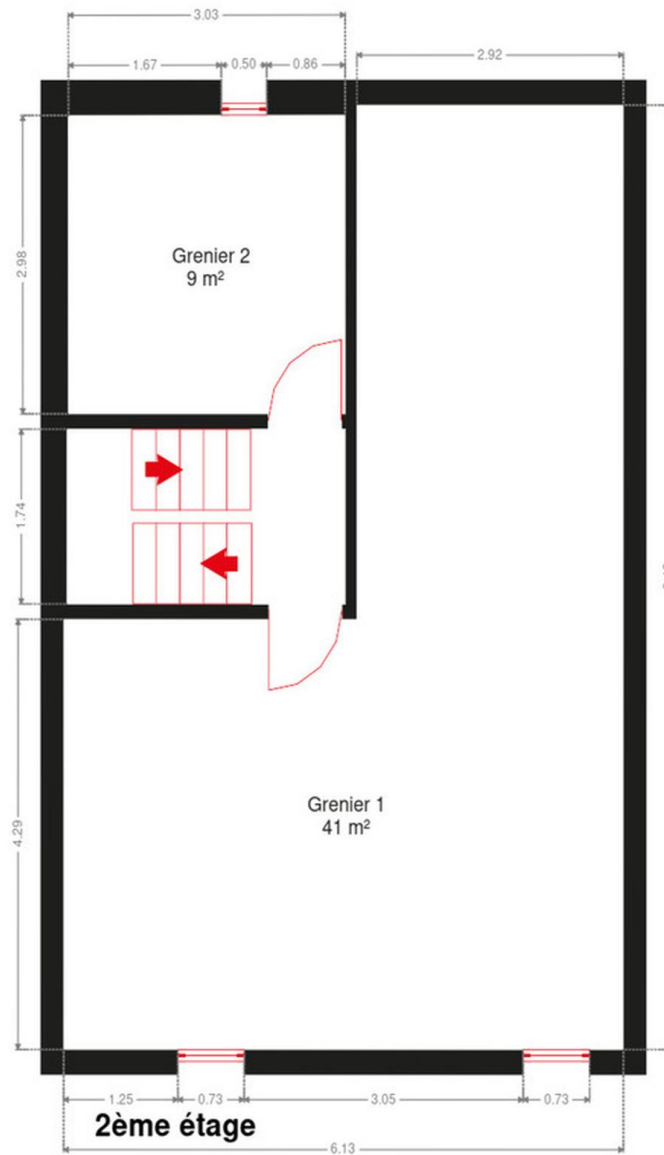
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Zingueries

Zinc

Bon

État

Bon

Couverture

Ardoises

Matériaux façade

Brique rouge

Peinte

Etat

Bon

Châssis

Pvc

Simple et double

Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

Weishaupt

Nombre 2

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Internet

Adsl

Citerne mazout

Apparente

Capacité 1000 L



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	30 m
Accès ferroviaire	270 m
Accès autoroutier	8600 m

ÉCOLES

Ecole Saint-Joseph Comblain	1330 m
Ecole d'enseignement spécial primaire	1385 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Concessionnaire	172 m
Passion Nature	
Gare	286 m
Comblain-au-Pont	
Santé	544 m
Centre de Guidance	
Peintre	718 m
Peinture décoration Ghislain Digneff	
Station de transit	800 m
Rivage	
Hébergement	904 m
Les Vieilles Pierres	
Hébergement	923 m
B&B Petit Chateau Les Tourelles	
Bureau de poste	924 m
BPOST	

Plan situation



🏠 Vanesse Immobilière
📍 Rue Thier d'Oupeye 26,
4683 Vivegnis
✉ info@vanesse.be
☎ +32 4 240 15 20
☎ +32 4 240 15 25
🌐 <http://www.vanesse.be>
IPI 508.137

👤 Cristelle FREARD
✉ cristellefreard@vanesse.be
☎ +32 475 62 60 39
Cristelle
FREARD



Loi anti-blanchiment et RGPD :
responsable : Déborah VANESSE



IMMOBILIERE VANESSE

04/240.15.20

#

www.vanesse.be
A VENDRE

FAITES APPEL À L'IMMOBILIÈRE VANESSE
ET VOTRE TRANSACTION IMMOBILIÈRE
DEVIENDRA UN BON SOUVENIR !

SPRL IMMOBILIERE VANESSE

Thier d'Oupeye, 26 - 4683 VIVEGNIS
& Avenue du Pont, 21 - 4600 VISE

Tél : 04/240-15-20 | Fax : 04/240-15-25
E-mail : vanesse@vanesse.be

N° d'entreprise : BE0879.570.363
Agréé IPI n°508.137

HEURES D'OUVERTURE :

Bureau OUPEYE:
du lundi au vendredi de 8H30 à 12H et de 13H à 17H30

Bureau VISE:
du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 + le mercredi de
13 h à 18 h et le samedi de 10H00 à 15H00

+ à tout autre moment sur RDV



Notre réputation repose sur la satisfaction de nos clients.
Elle reste notre meilleure publicité, et le nombre de biens vendus le confirme.
Notre agence est spécialisée dans le courtage (vente et location) depuis 1988.



Achetez, Vendez ou louez en toute sécurité,
notre équipe de 12 professionnels vous conseille et vous accompagne
dans les démarches administratives et juridiques.

VOUS N'AVEZ PAS ENCORE TROUVÉ LE BIEN QUI VOUS CORRESPOND ?

Prenez rendez-vous avec notre équipe administrative qui vous guidera dans votre recherche.

www.vanesse.be