

IMMOBILIERE  
**VANESSE**  
04/240.15.20  
#  
www.vanesse.be  
**A VENDRE**



**255 000 €**

Commerce + duplex 3 chambres

# Réf. 3654

Rue d'Aywaille 6 4170 - Comblain-au-pont



262 m<sup>2</sup>



3



1



PEB No. : 20190917008761





## DESCRIPTION

Immeuble semi-mitoyen, composé actuellement d'un commerce de 60 m<sup>2</sup> avec entrée indépendante et duplex 3 chambres de 150 m<sup>2</sup>. Anciennement la taverne des sports. Le bien possède une pergola ainsi qu'un grand jardin.

Au rez de chaussée, une **pièce commerciale** avec vitrine et local technique. Le commerce sera libre à l'acte et était loué 850 €/mois.

Au sous-sol: **2 caves, wc, débarras, lavabo.**

A l'étage: **séjour, cuisine, salle de douche** et au 2ème étage: **3 chambres et remise.** Le duplex est loué 650 €/mois.

Le bien est équipé d'un **chauffage central au mazout.**

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

Tous les compteurs sont **individuels.**

PEB: G - n° 20190917008761

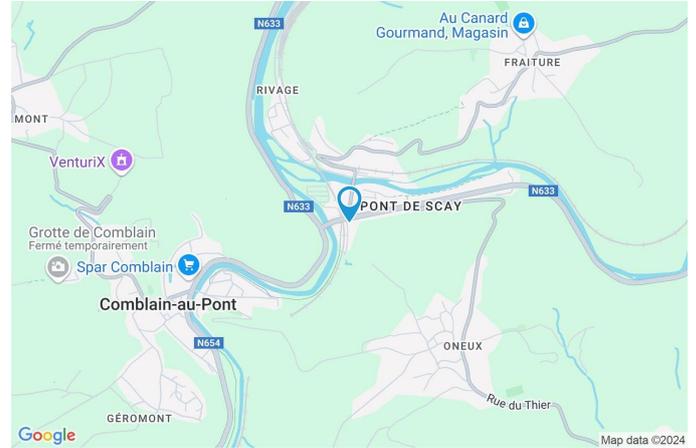


# Ref. 6340403

Adresse du bien :  
Rue d'Aywaille 6 4170 - Comblain-au-pont

## Coordonnées du bien

Rue	Rue d'Aywaille
N°	6
CP	4170
Ville	Comblain-au-pont
Pays	Belgique
Latitude	50.479485
Longitude	5.590796



## PEB

PEB No. : 20190917008761

E totale : 88143

Espec : 604

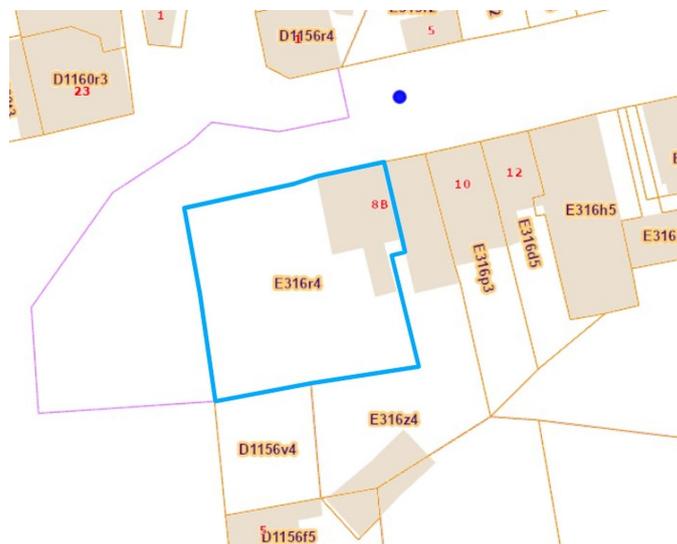


## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Nord-ouest
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	27 m
▶ Surface bâtie au sol	107.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	25 m
▶ Surface de la parcelle	769 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	6.00 m

## Informations financières

Revenu cadastral	1 638 €
------------------	---------



Informations provenant du site du cadastre

Adresse du bien :  
Rue d'Aywaille 6 4170 - Comblain-au-pont

## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	207 m <sup>2</sup>
Surface totale	262 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	15
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Immeuble de rapport

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



## Descriptif extérieur

### Jardin (terrain arrière)

À aménager

Fermé

Sud-est

Plat

### Terrasse (terrain droit)

38.9 m<sup>2</sup>

Sol bois

Éclairage Pergola

### Terrasse (terrain droit)

Orientation sud-ouest

## Aménagement intérieur

### Rez-de-chaussée

65 m<sup>2</sup>

Rez commercial, hall d'entrée, local technique

### 1er étage

68 m<sup>2</sup>

Séjour, cuisine, salle de douche

### 2ème étage

64 m<sup>2</sup>

3 chambres, remise

### Sous-sol

65 m<sup>2</sup>

2 caves, wc, débarras, lavabo

Rez commercial

Rez-de-chaussée



 superficie : 58.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.41 m

Largeur : 6.94 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Porte**

Battante  
Bois  
Double

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2,50 m

**Prise(s) électrique(s)**

12

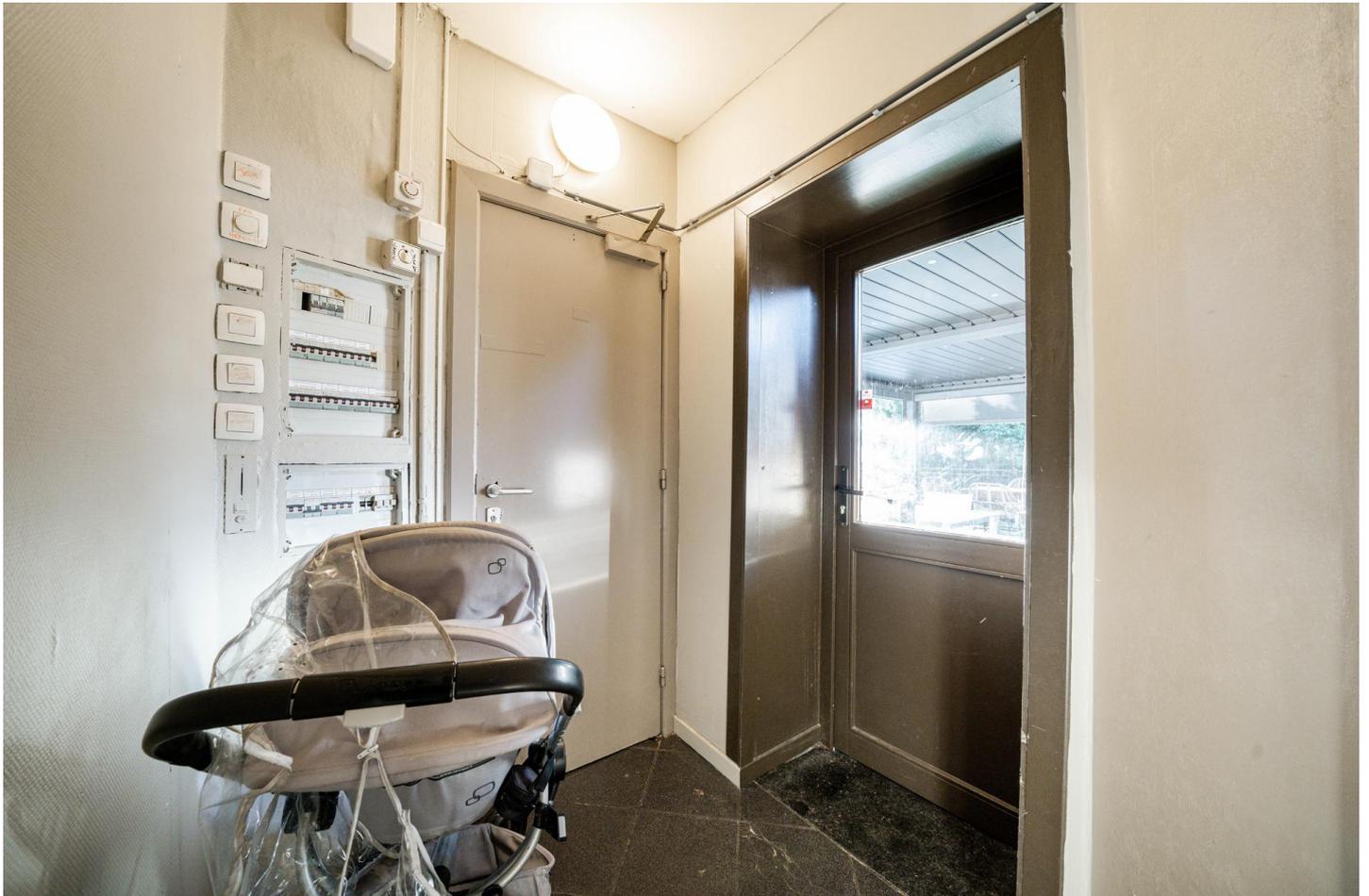
**Prise téléphone**

Oui



Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



superficie : 2.55 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.20 m

Largeur : 1.41 m

**Porte**

Battante  
Bois

**Hauteur sous-plafond**

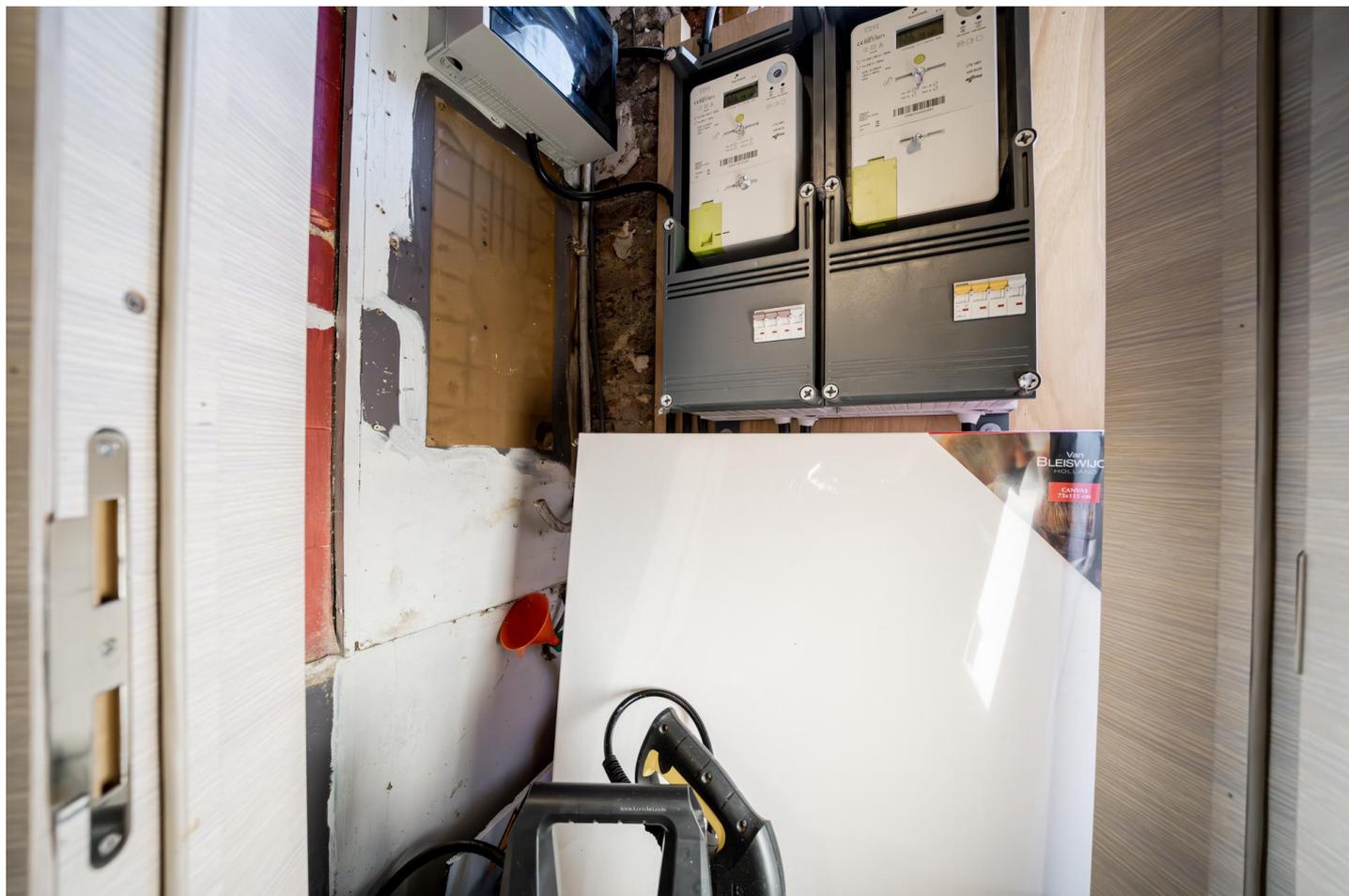
2,50 m

**Éclairage**

Au plafond

Local technique

Rez-de-chaussée



 superficie : 0.44 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.24 m

Largeur : 0.71 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
type sans ouverture

**Hauteur sous-plafond**

2,50 m

**Porte**

Battante

Bois

Séjour

1er étage



superficie : 40.77 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.46 m

Largeur : 4.31 m

**Ouvert sur**

Cuisine

**Hauteur sous-plafond**

2,65 m

**Porte**

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

Type battante

**Prise(s) électrique(s)**

6

Matière bois

**Prise télédistribution**

Oui

**Sol**

Plancher

**Prise réseau**

Oui



Cuisine

1er étage



 superficie : 11.34 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.99 m

Largeur : 2.84 m

**Hauteur sous-plafond** 2,65 m  
**Prise(s) électrique(s)** 8  
**Type** Équipée  
**Ouvert sur** Salle à manger  
**Évier**  
 One half  
 Avec égouttoir  
**Plaque de cuisson** Type vitrocéramique  
**Hotte** Type hotte murale

**Frigo** Type encastré  
**Îlot central** Oui  
**Porte**  
 Type battante  
 Matière bois  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
 type oscillo-battants  
**Sol** Vinyle  
**Éclairage** Point lumineux au plafond  
**Chauffage** Radiateur(s)

Salle de douche

1er étage



 superficie : 8.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.04 m

Largeur : 2.93 m

**Baignoire**

Avec paroi de douche

**WC**

Classique

**Lavabo**

Simple

**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)**

2

**Décharge machine à laver**

Oui



Chambre 1

2ème étage



 superficie : 20.38 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.10 m

Largeur : 3.99 m

**Porte**

Type battante

Matière bois

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

Plancher

**Hauteur sous-plafond**

2,65 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

2



Chambre 2

2ème étage



 superficie : 11.62 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.89 m

Largeur : 2.98 m

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

Chambre 3

2ème étage



 superficie : 20.90 m<sup>2</sup>

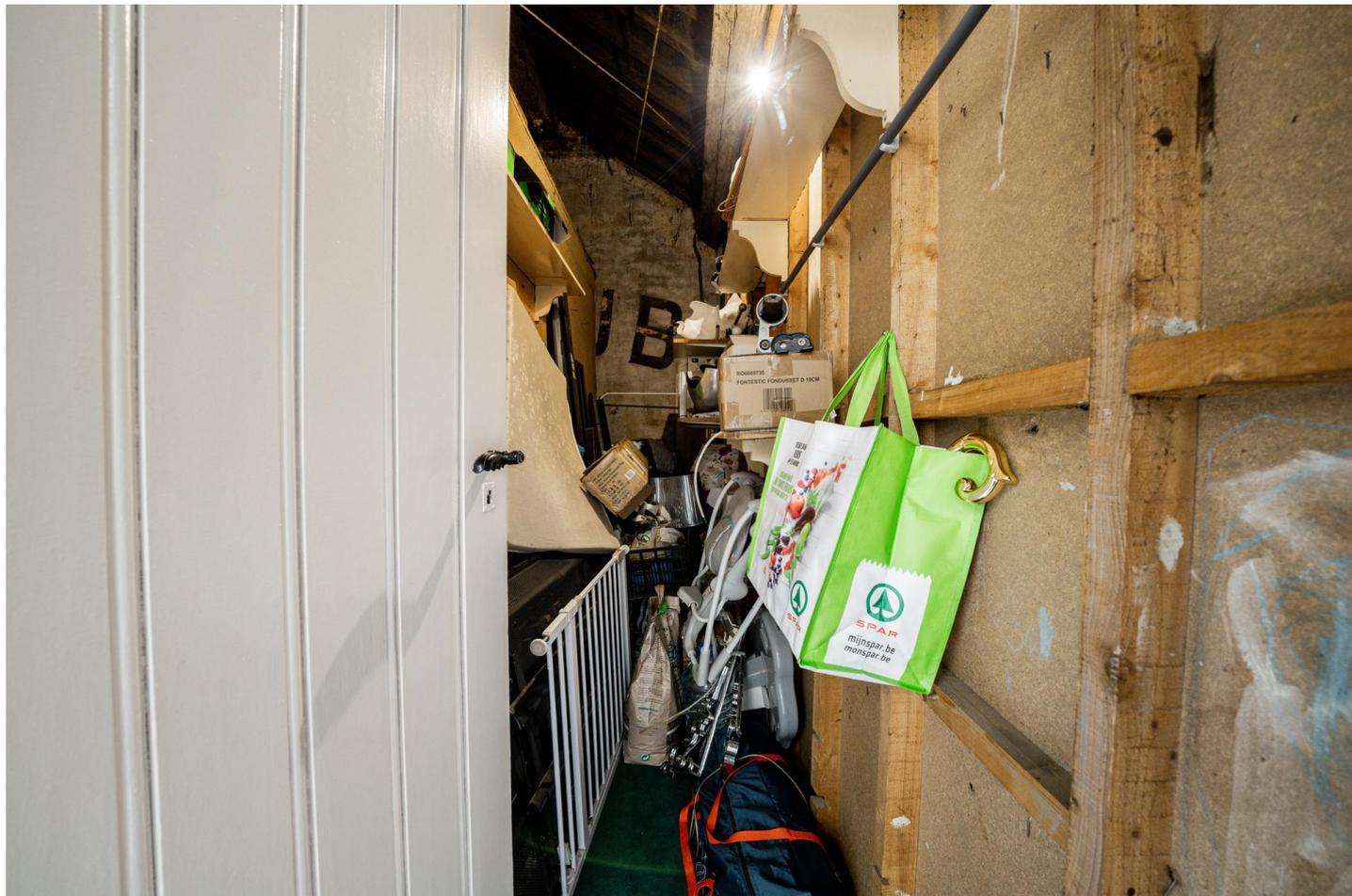
Longueur : 6.99 m

Largeur : 2.98 m

<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,65 m
Type battante		<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
Matière bois		<b>Éclairage</b>	Point lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Plancher	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2

Remise

2ème étage



 superficie : 4.36 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.96 m

Largeur : 1.10 m

**Porte**

Type battante  
Matière bois

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

Tapis plain

3,65 m

Point lumineux mural

Cave 1

Sous-sol



 superficie : 48.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.33 m

Largeur : 7.26 m

**Porte**

Sectionnelle  
Pvc

**Sol**

Béton  
Hauteur sous-plafond  
Éclairage

Béton

2,80 m

Au plafond

Cave 2

Sous-sol



 superficie : 5.99 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.98 m

Largeur : 2.01 m

**Porte**

Battante  
Bois

**Sol**

Béton

**Hauteur sous-plafond**

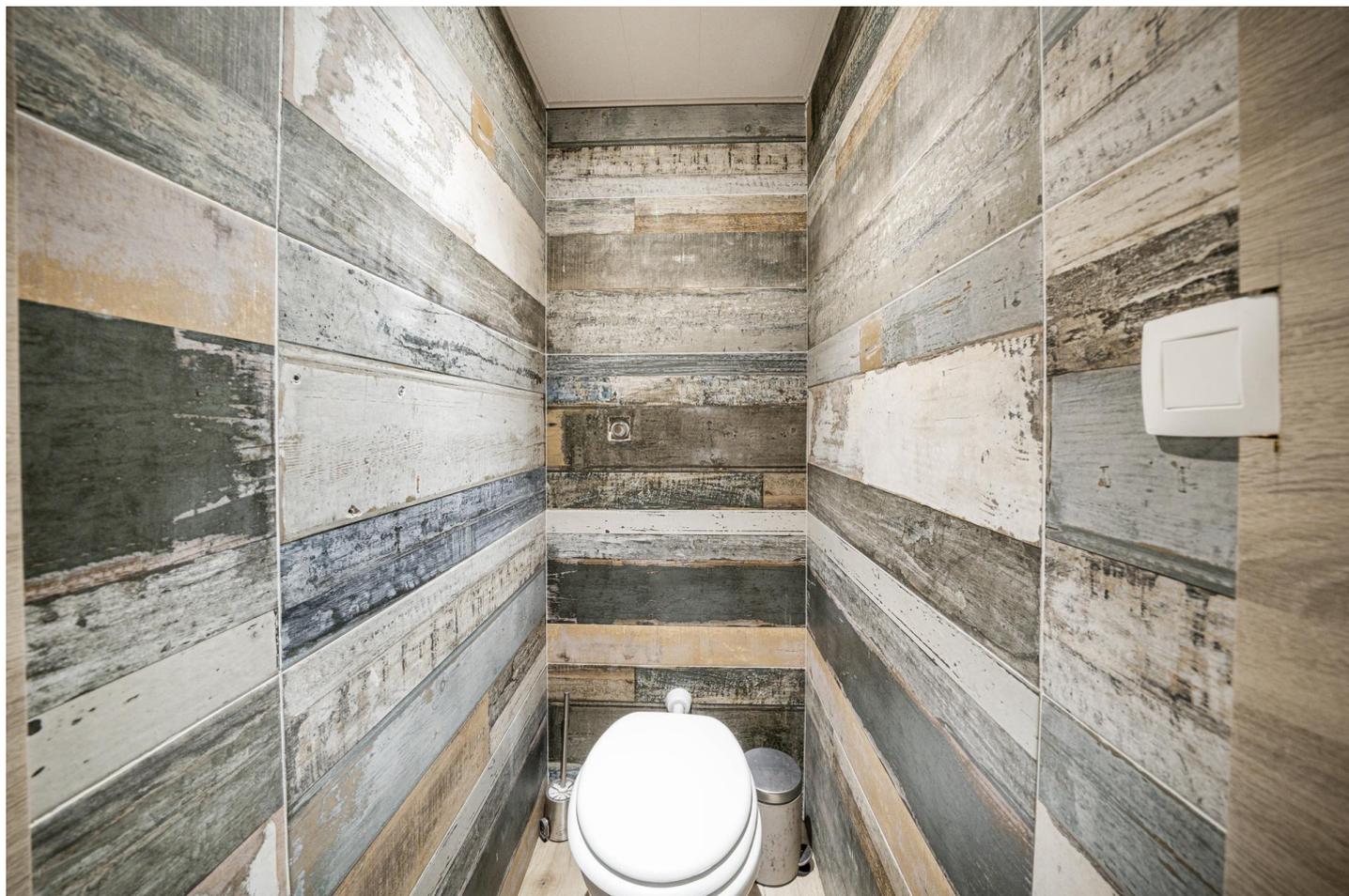
1,85 m

**Éclairage**

Mural

Wc

Sous-sol



 superficie : 0.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.14 m

Largeur : 0.74 m

**WC**  
**Porte**  
 Type battante  
 Matière bois

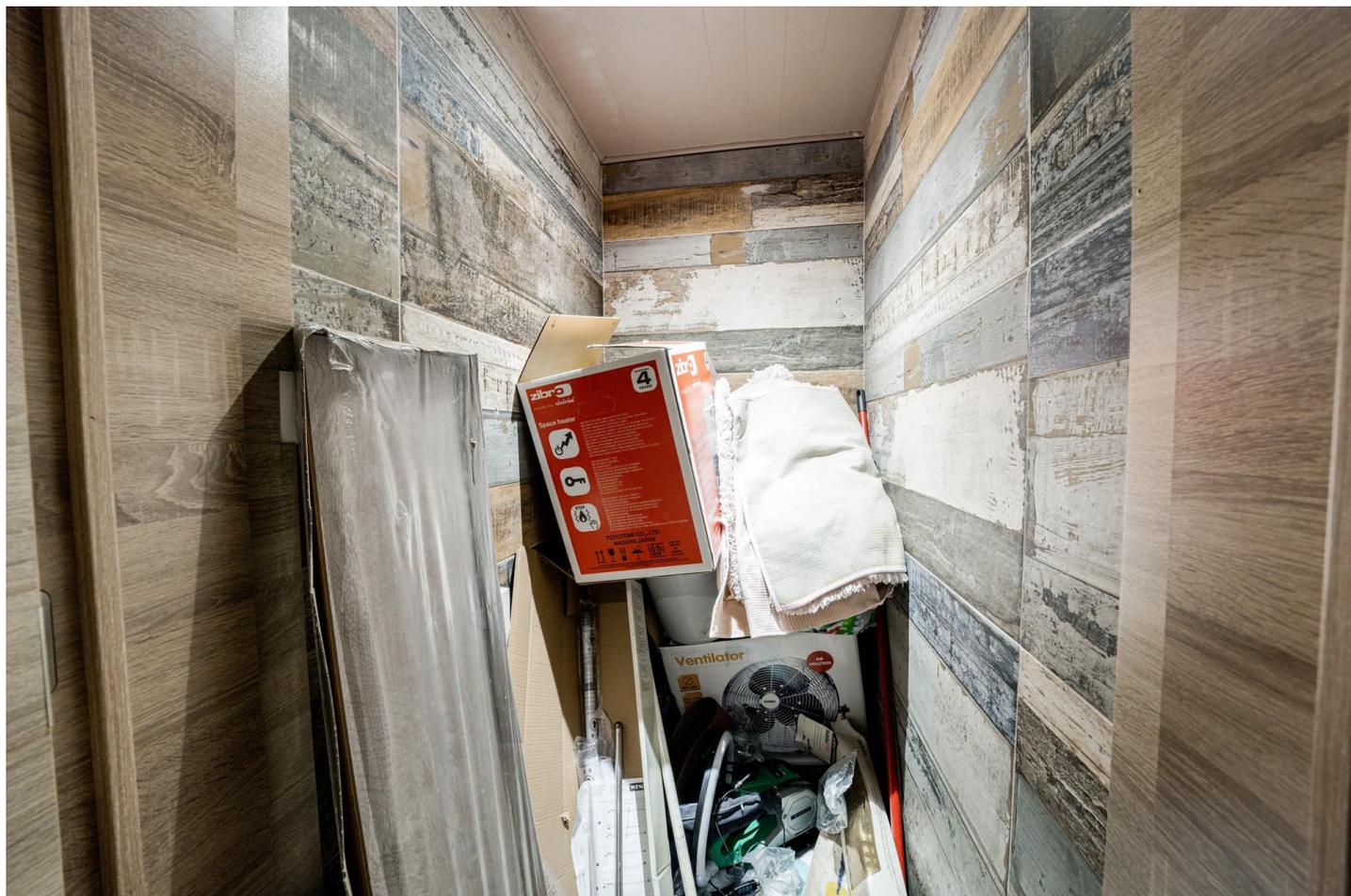
Classique

**Sol**  
**Hauteur sous-plafond**  
**Éclairage**

Carrelage  
 2,10 m  
 Point lumineux au plafond

Débarras

Sous-sol



superficie : 1.07 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.31 m

Largeur : 0.82 m

**Porte**

Type battante  
Matière bois

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

**Carrelage**

2,10 m  
Point lumineux au plafond

Lavabo

Sous-sol



 superficie : 8.67 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.30 m

Largeur : 3.45 m

**Sol**  
**Porte**  
Type battante  
Matière bois

Carrelage

**Éclairage**  
**Hauteur sous-plafond**  
**Type de plafond**  
**Prise(s) électrique(s)**

Point lumineux au plafond  
2,10 m  
Lambris  
2



## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

---

 superficie : 1.79 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.84 m

Largeur : 0.97 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

---

 superficie : 1.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.98 m

Largeur : 0.97 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

---

 superficie : 6.51 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.94 m

Largeur : 2.21 m

### 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

---

 superficie : 6.66 m<sup>2</sup>

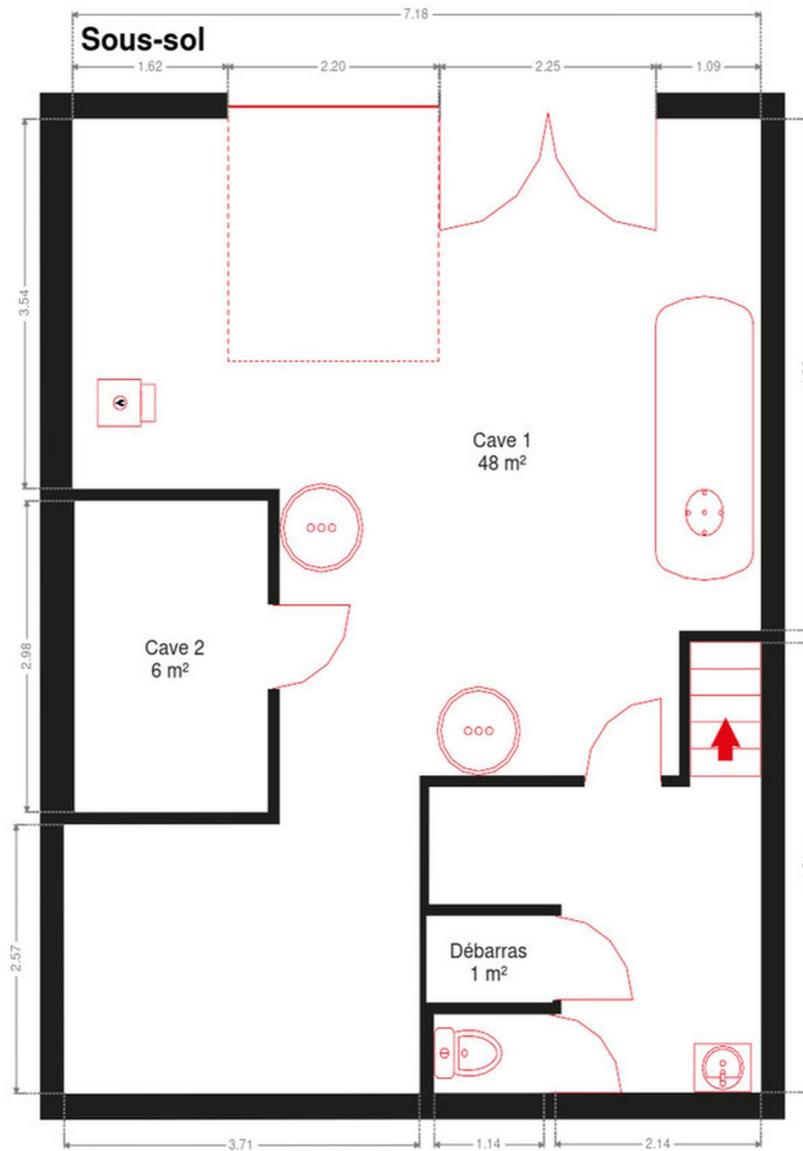
Longueur : 2.96 m

Largeur : 2.25 m

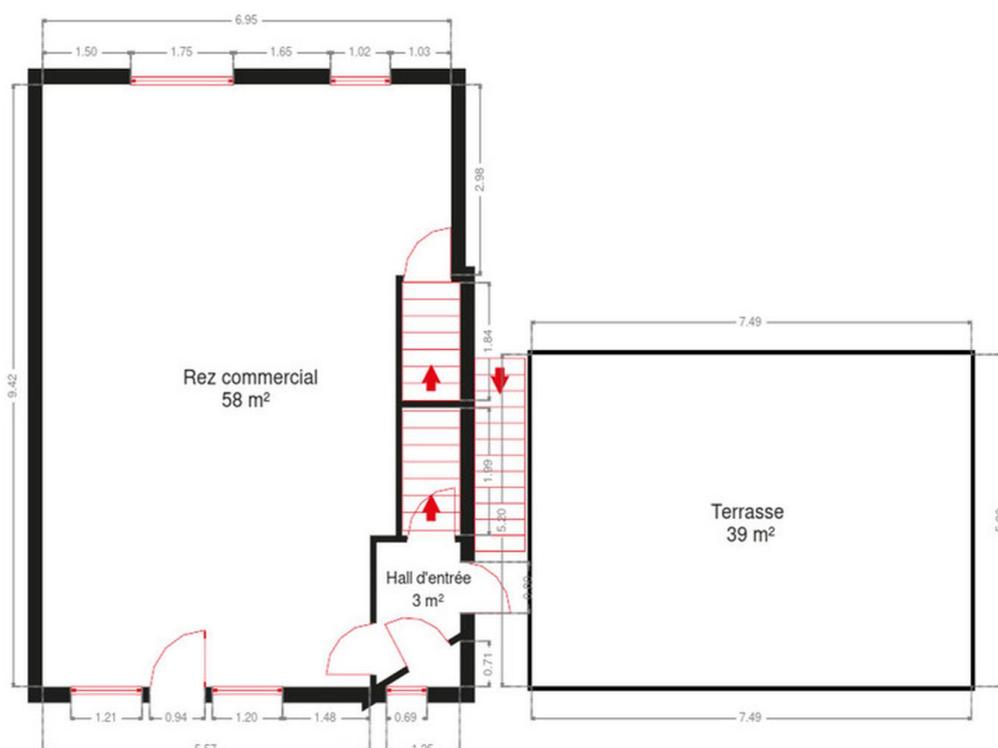
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	9.41 m	6.94 m	58.31 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée	2.20 m	1.41 m	2.55 m <sup>2</sup>
Local technique	1.24 m	0.71 m	0.44 m <sup>2</sup>
Escalier	1.84 m	0.97 m	1.79 m <sup>2</sup>
Escalier	1.98 m	0.97 m	1.93 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	9.46 m	4.31 m	40.77 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.99 m	2.84 m	11.34 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3.04 m	2.93 m	8.93 m <sup>2</sup>
Escalier	2.94 m	2.21 m	6.51 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	5.10 m	3.99 m	20.38 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.89 m	2.98 m	11.62 m <sup>2</sup>
Chambre 3	6.99 m	2.98 m	20.90 m <sup>2</sup>
Remise	3.96 m	1.10 m	4.36 m <sup>2</sup>
Escalier	2.96 m	2.25 m	6.66 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	9.33 m	7.26 m	48.23 m <sup>2</sup>
Cave 2	2.98 m	2.01 m	5.99 m <sup>2</sup>
Wc	1.14 m	0.74 m	0.85 m <sup>2</sup>
Débarras	1.31 m	0.82 m	1.07 m <sup>2</sup>
Lavabo	4.30 m	3.45 m	8.67 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>261.3 m<sup>2</sup></b>

Plan - Sous-sol



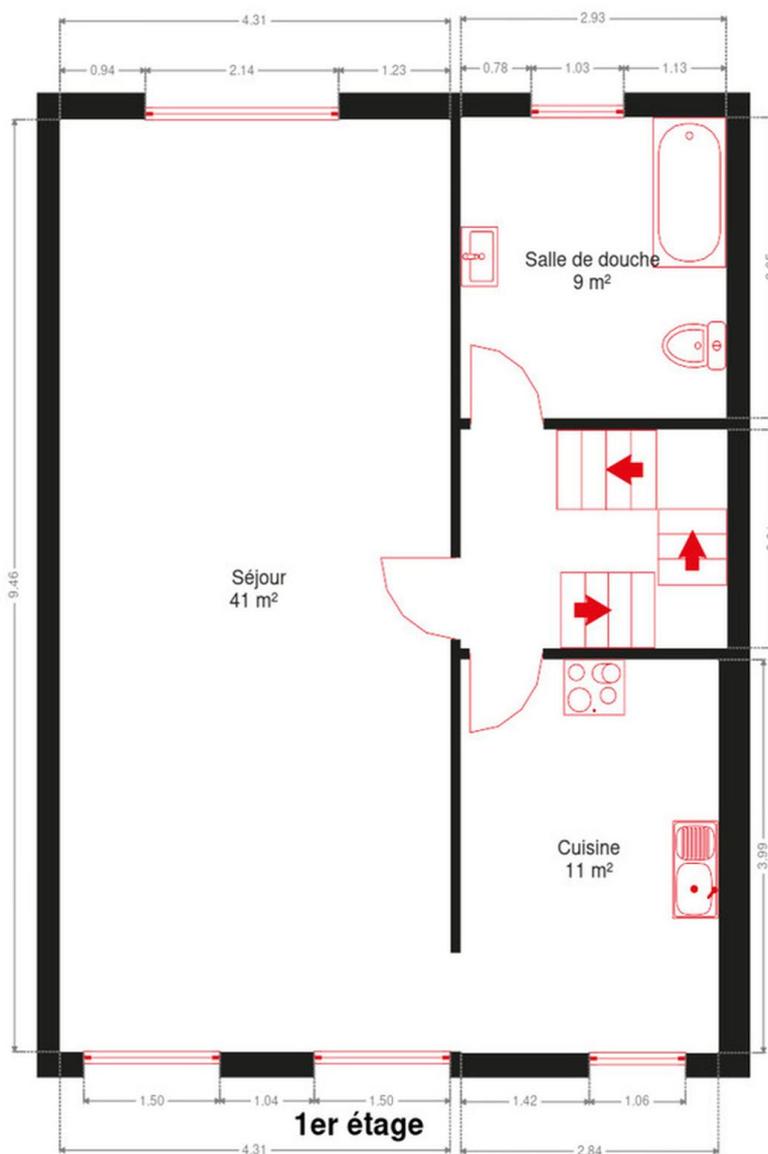
Plan - Rez-de-chaussée



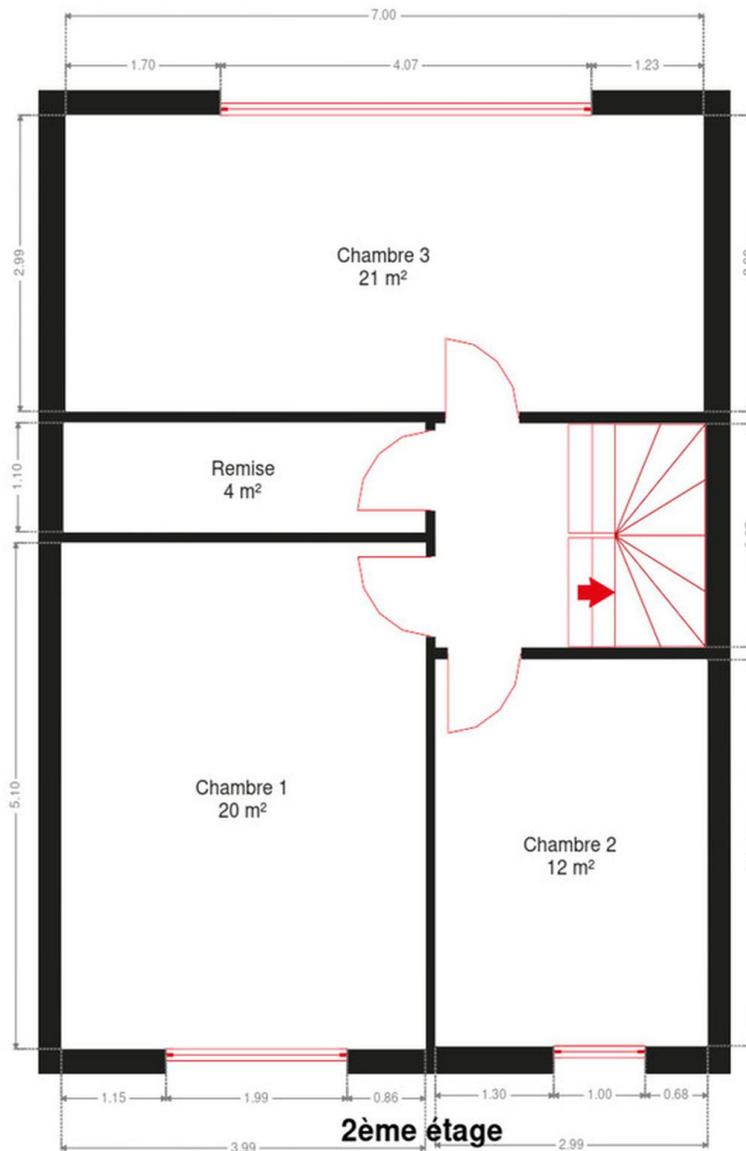
Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



## Technique

### Zingueries

Bon

Zinc

### État

Bon

### Couverture

Ardoises

### Matériaux façade

Ardoises

Brique rouge

### Etat

Bon

### Châssis

Pvc

Double

Gris

### Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Nombre 2

### Compteur électrique

Bi-horaire

### Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

### Compt. d'eau

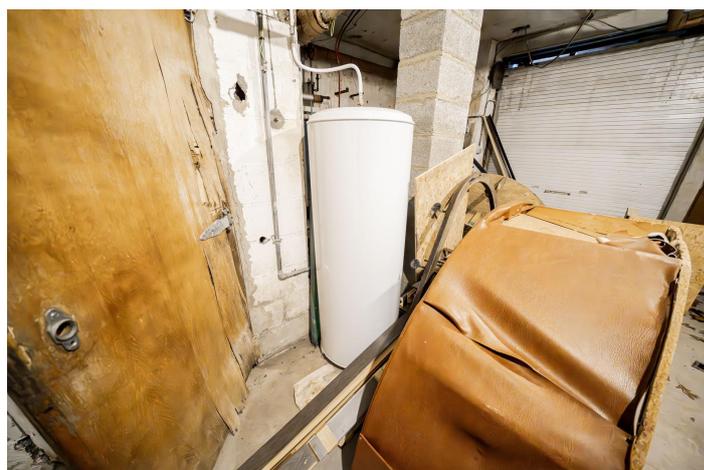
Individuel

### TV

Prise tv

### Internet

Adsl



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	20 m
Accès ferroviaire	800 m
Accès autoroutier	8600 m

### ÉCOLES

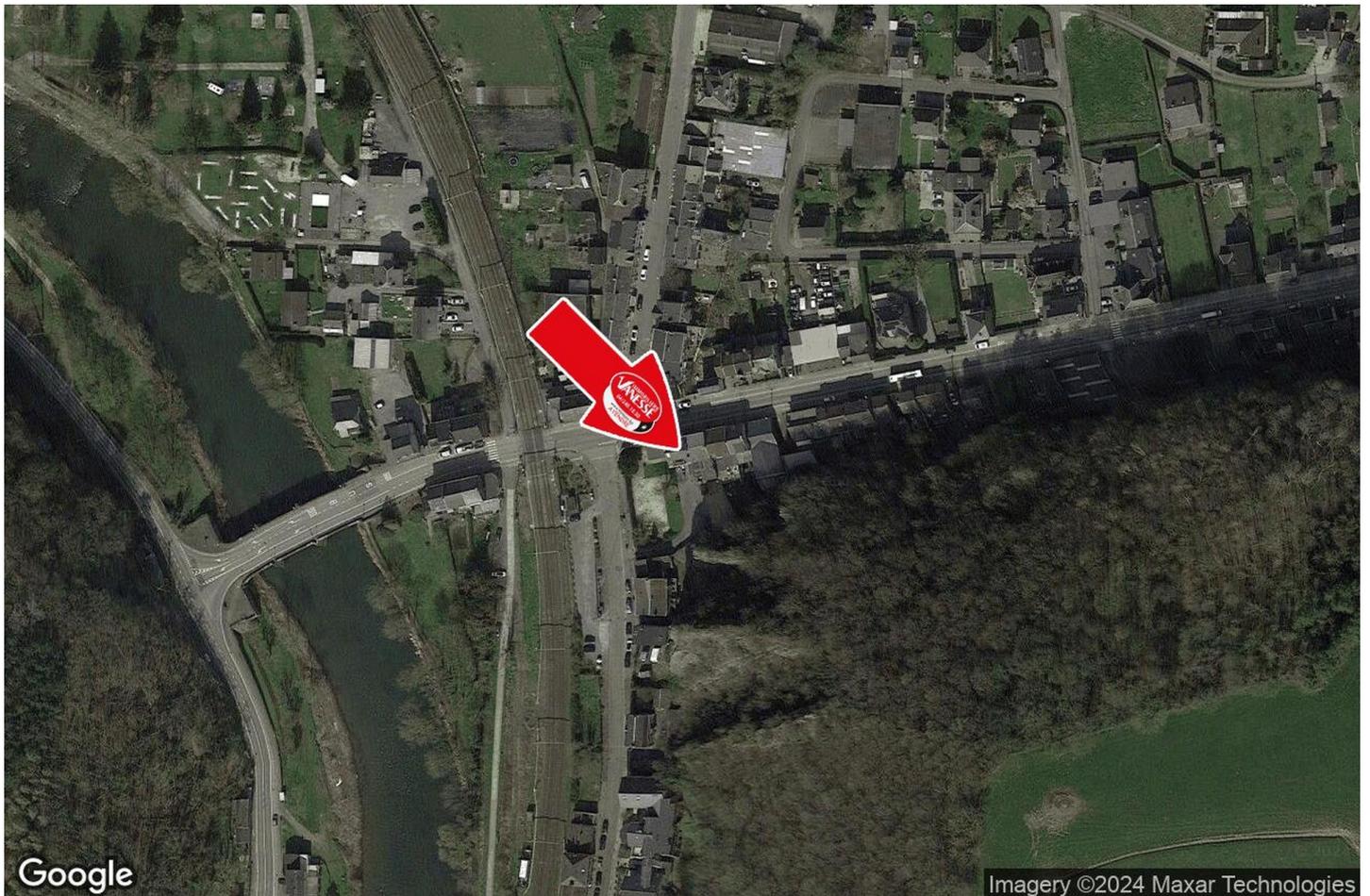
Ecole Saint-Joseph Comblain	1314 m
Ecole d'enseignement spécial primaire	1370 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

<b>Concessionnaire</b>	203 m
Passion Nature	
<b>Gare</b>	255 m
Comblain-au-Pont	
<b>Santé</b>	561 m
Centre de Guidance	
<b>Peintre</b>	734 m
Peinture décoration Ghislain Digneff	
<b>Station de transit</b>	821 m
Rivage	
<b>Hébergement</b>	890 m
Les Vieilles Pierres	
<b>Bureau de poste</b>	909 m
BPOST	
<b>Hébergement</b>	945 m
B&B Petit Chateau Les Tourelles	

## 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](http://www.vanesse.be)