

Mémoire investisseur

Ensemble immobilier – Rue Gustave Trasenster, Ougrée (Seraing)



Opportunité de rendement avec potentiel de valorisation ciblé

Présentation générale

Le présent dossier porte sur un sous-ensemble immobilier situé **rue Gustave Trasenster à Ougrée**, au sein d'un quartier en **pleine transformation urbanistique**.

Ce portefeuille se distingue par :

- une **structure compacte et lisible**
- des **revenus locatifs immédiats**



- une **configuration propice à une division et revente à la découpe**
- un potentiel de valorisation cohérent à court ou moyen terme

Il s'agit d'une opportunité idéale pour un investisseur souhaitant combiner **rendement et optimisation progressive**.

Composition du portefeuille

Le bien se compose de **5 unités locatives** :

- **Maison 52**
- **Studio 56/01**
- **Studio 56/11**
- **Loft 58/01**
- **Loft 58/11**

Base locative

Revenus locatifs actuels

- Maison 52 : **625 €**
- Studio 56/01 : **434 €**
- Studio 56/11 : **438 €**
- Loft 58/01 : **610 €**
- Loft 58/11 : **612 €**

Total mensuel

2.719 € / mois

Total annuel

± 32.628 € / an

👉 Ensemble **100 % loué**

👉 Loyers réguliers



Description des unités

Maison 52

- 98 m² – 2 chambres
- Grande salle de bain
- **PEB D (289)**
- Loyer : **625 €**
- Valorisation envisageable : ± **144.000 €**

Studios

- **56/01**
32 m² – **PEB D (314)**
Loyer : **434 €**
Valorisation : ± **89.000 €**
- **56/11**
34 m² – **PEB E (363)**
Loyer : **438 €**
Valorisation : ± **92.000 €**

Lofts

- **58/01**
PEB C (220)
Loyer : **610 €**
Valorisation : ± **140.000 €**
- **58/11**
81 m² – **PEB C (189)**
Loyer : **612 €**
Valorisation : ± **148.000 €**

Situation juridique et technique

Division

Cet ensemble présente un intérêt particulier :



- Les unités peuvent faire l'objet d'une **division juridique**, permettant une **revente lot par lot**
- Structure adaptée à une stratégie de valorisation progressive

Conformité

Le portefeuille bénéficie de :

- **certificats électriques disponibles**
- **certificats gaz établis**
- **PEB pour chaque unité**
- entretien des installations réalisé


👉 Ensemble **immédiatement exploitable**

Points forts

- Ensemble **compact et lisible**
- **100 % loué**
- Bon équilibre entre petites et moyennes surfaces
- **Lofts particulièrement attractifs (PEB C D et un E)**
- Potentiel de valorisation via division
- Quartier en **plein redéveloppement**
- Produit adapté à un investisseur actif

Potentiel de valorisation

Sur base d'une lecture lot par lot :

- Maison 52 : ± **144.000 €**
 - Studio 56/01 : ± **89.000 €**
 - Studio 56/11 : ± **92.000 €**
 - Loft 58/01 : ± **140.000 €**
- 

- Loft 58/11 : ± **148.000 €**

Potentiel global estimé ± 613.000 €

Logique d'acquisition

Prix de cession proposé 440.000 €

Potentiel estimé ± 613.000 €

Différentiel potentiel ± 173.000 €

👉 Différentiel particulièrement attractif, permettant d'intégrer :

- frais d'acquisition
 - coûts de structuration
 - éventuels ajustements
 - marge investisseur
-

Lecture investisseur

Ce sous-ensemble permet :

- une **entrée plus accessible** que le portefeuille complet
- un **rendement immédiat sécurisé**
- une **opération plus rapide à piloter**
- un **potentiel de revente significatif**

👉 Produit idéal pour :

- marchand de biens débutant ou confirmé
 - investisseur souhaitant une opération "à taille humaine"
 - portefeuille complémentaire
-

Conclusion

Ce sous-ensemble constitue une opportunité particulièrement équilibrée, combinant :

- revenus existants
- 

- structure claire
- conformité technique
- potentiel de valorisation élevé

Le prix de **440.000 €** s'inscrit dans une logique de marché cohérente, laissant apparaître une **marge de création de valeur significative**.

Clause de non-responsabilité

Les informations reprises dans le présent document sont communiquées à titre purement informatif et indicatif. Elles ne constituent en aucun cas une offre contractuelle.

Les superficies, loyers, performances énergétiques, estimations de valeur et projections de valorisation sont données à titre estimatif et sous réserve de vérification.

Le présent document n'engage pas la responsabilité de l'agent immobilier, notamment quant à la réalisation effective des valeurs, loyers ou résultats évoqués.

