



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlair.be - info@pierremarlair.be

Rue du Rivage 21 5537 ANNEVOIE-ROUILLON

Hôtel en bord de Meuse



18



580 m²



8

799.000 



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. PLANS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. CERTIFICATIONS
11. NOS RÉSEAUX
12. PUBLICITÉ ET VISITES



1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visite sur RDV uniquement en appelant le propriétaire-vendeur au 0479.94.26.28.

Extraordinaire, indicible, remarquable, exceptionnel, indescriptible sont autant de qualificatifs s'appliquant à ce bien qui ne rentre dans aucune case.

Sa situation en bord de Meuse, ses dimensions, sa composition, ses possibilités d'affectation, son cachet le rendent unique et le décrire en quelques mots est une gageure que seule une visite attentive permettra de soutenir.

Construit sur un terrain de 8,02 ares, il se compose actuellement comme suit sur une superficie utile de +/- 765 m² dont +/- 580 m² nets habitables :

Chambres d'hôtes : rez-de-chaussée : un ensemble salon/salle-à-manger/ bar de +/- 95 m², une cuisine full équipée, son arrière-cuisine et sa chambre froide, un atelier, un water-closet indépendant, des halls ; étage 1 : deux chambres avec salle de douches ; étage 2 : une buanderie, une suite avec salon cosy, deux chambres et une salle de douches, ainsi qu'un espace privé comprenant trois chambres (dont une avec dressing) et une salle de douches ; étage 3 : 8 chambres « à terminer », une salle de douches, un water-closet indépendant et couloirs.

Gîte/appartement de +/- 64 m² : un living, une cuisine équipée, une chambre et une salle de douches.

Gîte/appartement à terminer de +/- 44 m² : living avec coin cuisine de +/- 22 m², chambre et salle de douches.

Êtes-vous prêts à relever ce défi excitant ?

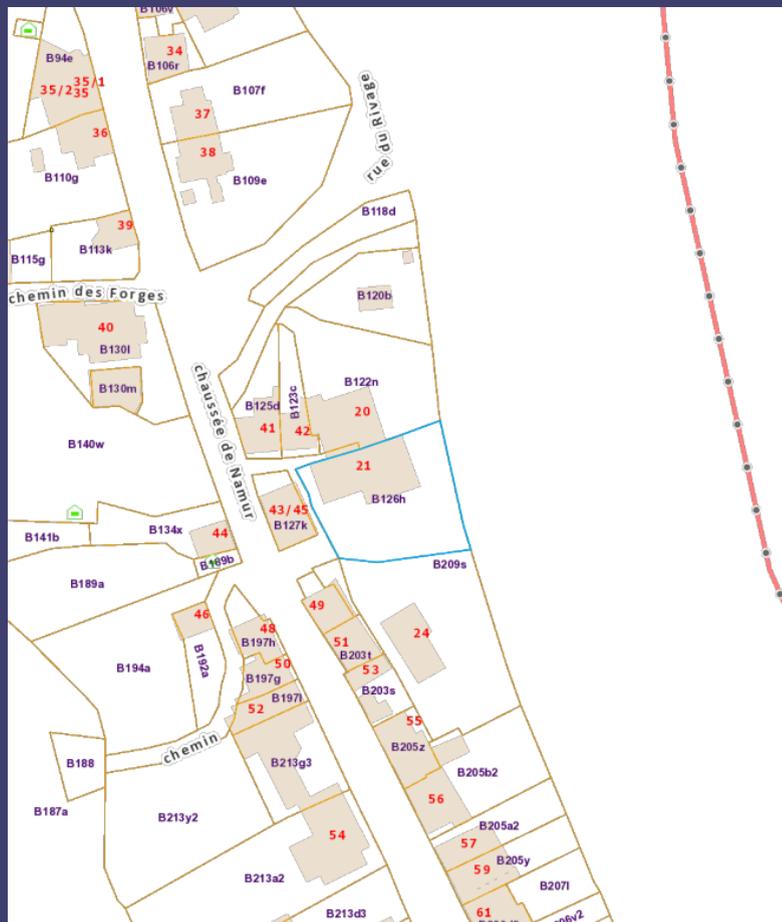


2. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
5. Le propriétaire-vendeur, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée et choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, condition(s) suspensive(s), délai de signature, etc.).
6. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
7. En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
8. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
9. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont donnés sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base de constatations faites sur place, d'informations transmises par le propriétaire et via les différents sites et documents consultés. Elles n'engagent pas l'agence et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

3. NOTIFICATION CADASTRALE

Anhée, 7^{ème} division, Annevoie-Rouillon, section B, numéro 126H P000



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°20'48" N L : 4°51'10" E
Contenance du terrain	8 ares 2 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 580 m ²
Superficie utile (**)	+/- 765 m ²
Superficie jardin	+/- 6 ares 32 centiares
Nombre de chambres	18
Nombre de pièces sanitaires	8
Nombre de parking extérieur	10
Largeur façade avant (Meuse)	+/- 12 m
Largeur façade principale	+/- 21 m
Largeur terrain à rue	+/- 30 m
Profondeur moyenne terrain	+/- 27 m
Année ou période de construction	Entre 1850 et 1874
Orientation	Sud-Est (véranda)
Disponibilité	À convenir

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-sol non compris.

(**) Idem que (*), sous-sol compris.

! TIPS !



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne.

Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

5. FINANCIER

Prix de départ
799.000 EUR

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente ».

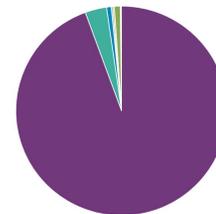
Informations fiscales

€ Revenu cadastral net	1.477,00 EUR
€ Revenu cadastral indexé (2022)	+/- 2.818,70 EUR (RC x 1,9084)
€ Précompte immobilier (2022)	+/- 1.545,00 EUR (RCI x 0,548125)

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **105.774,64 EUR**.

Droits d'enregistrement	99.875,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	3.487,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	964,90 €



Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 €, soit $20.000 \times 0,125 = 2.500$ € d'économie. Conditions à respecter : renseignement en l'agence.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

* sur base du prix annoncé

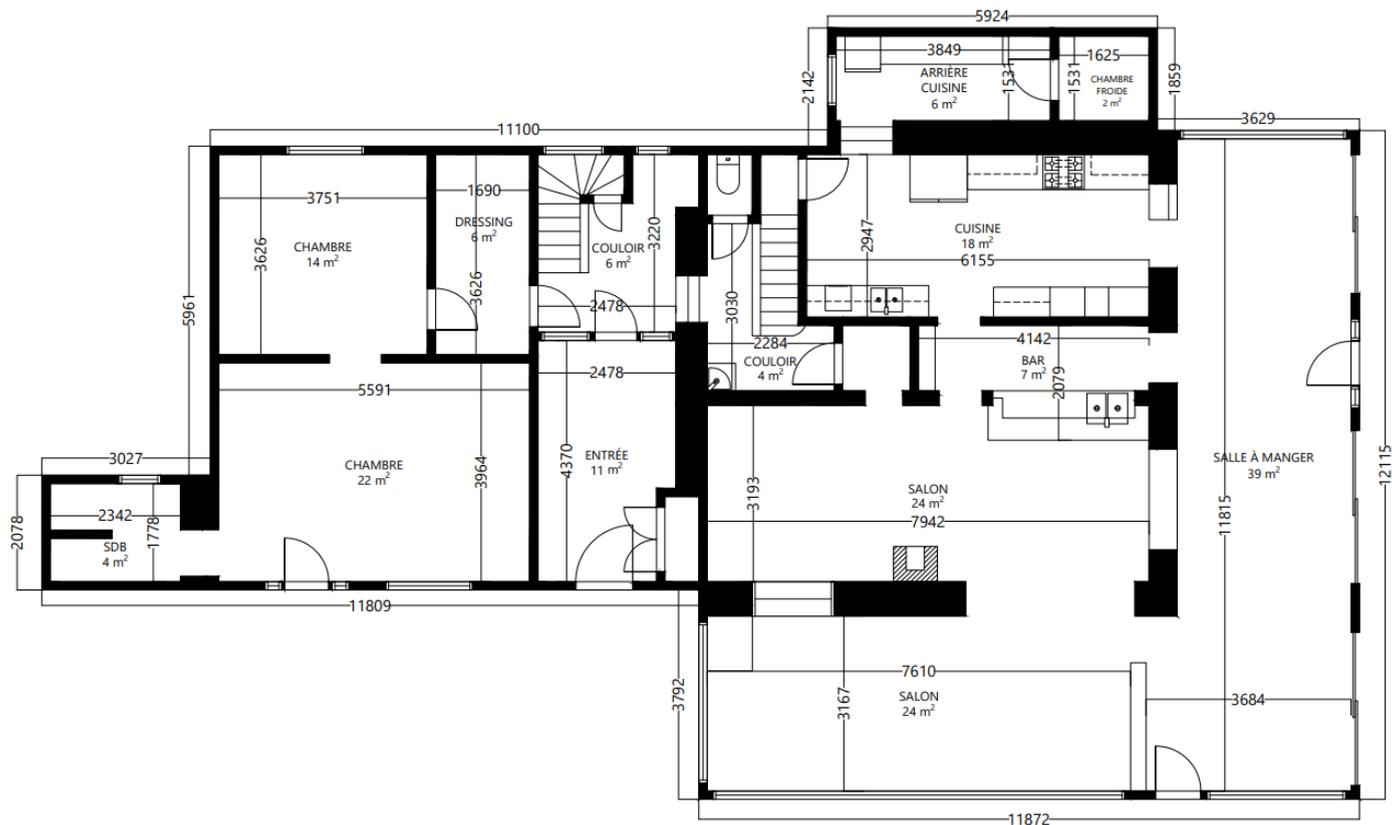


6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

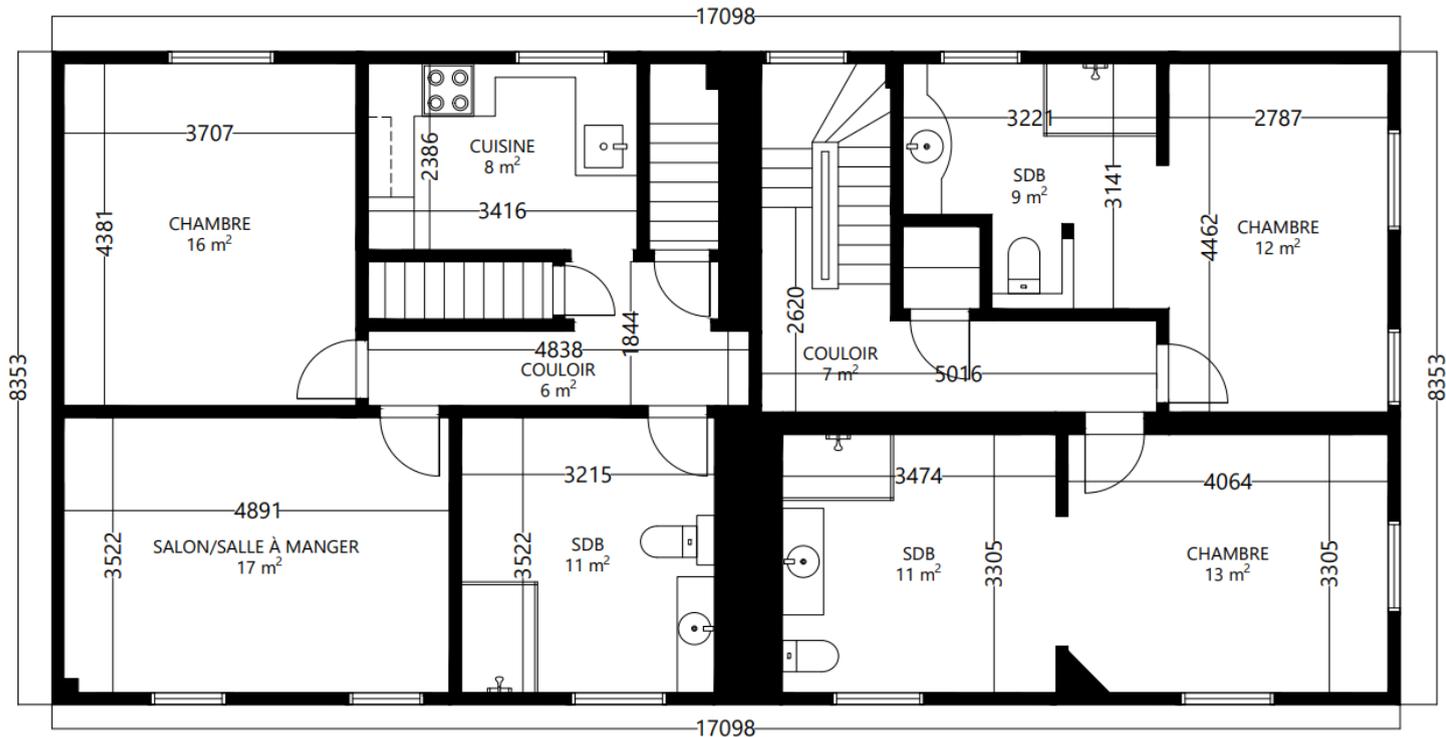


6. PLANS | ETAGE 1

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

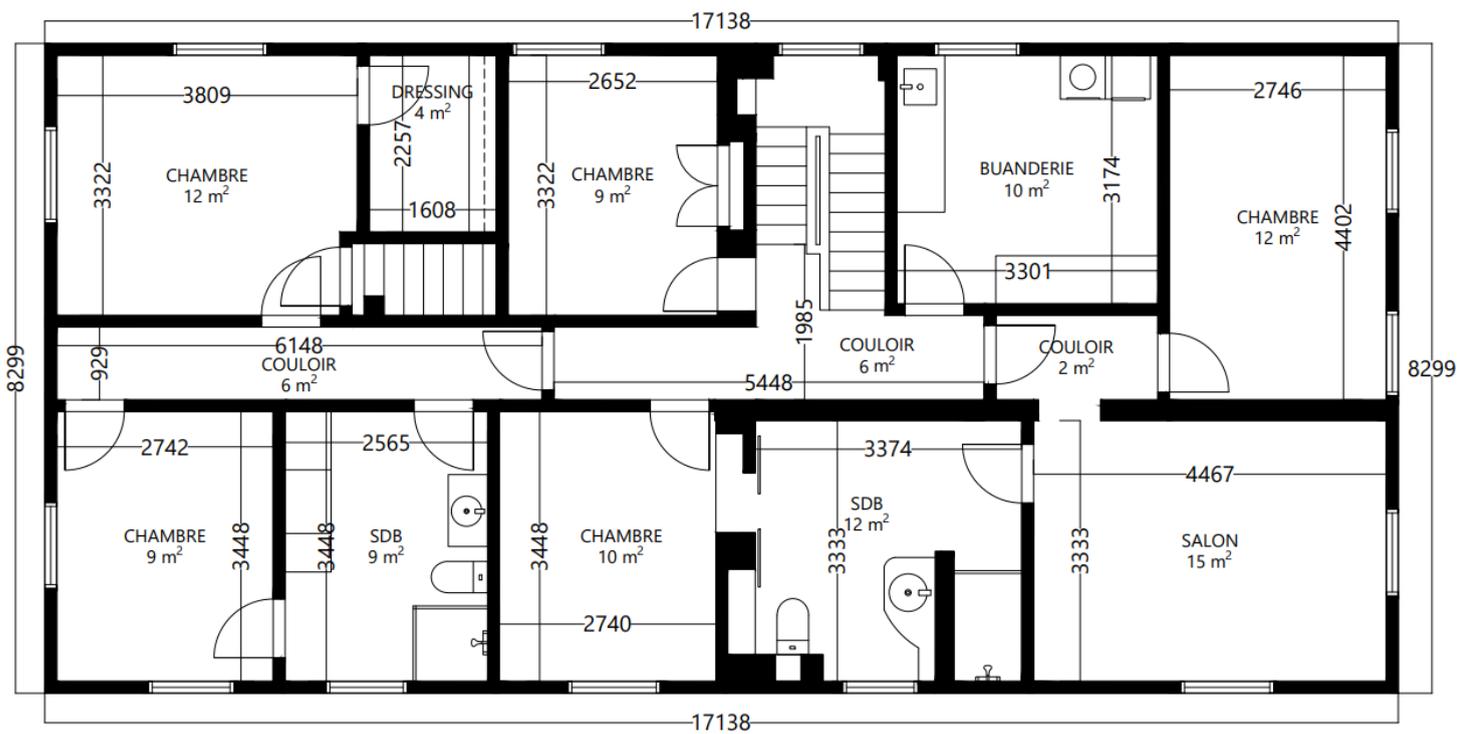


6. PLANS | ETAGE 2

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

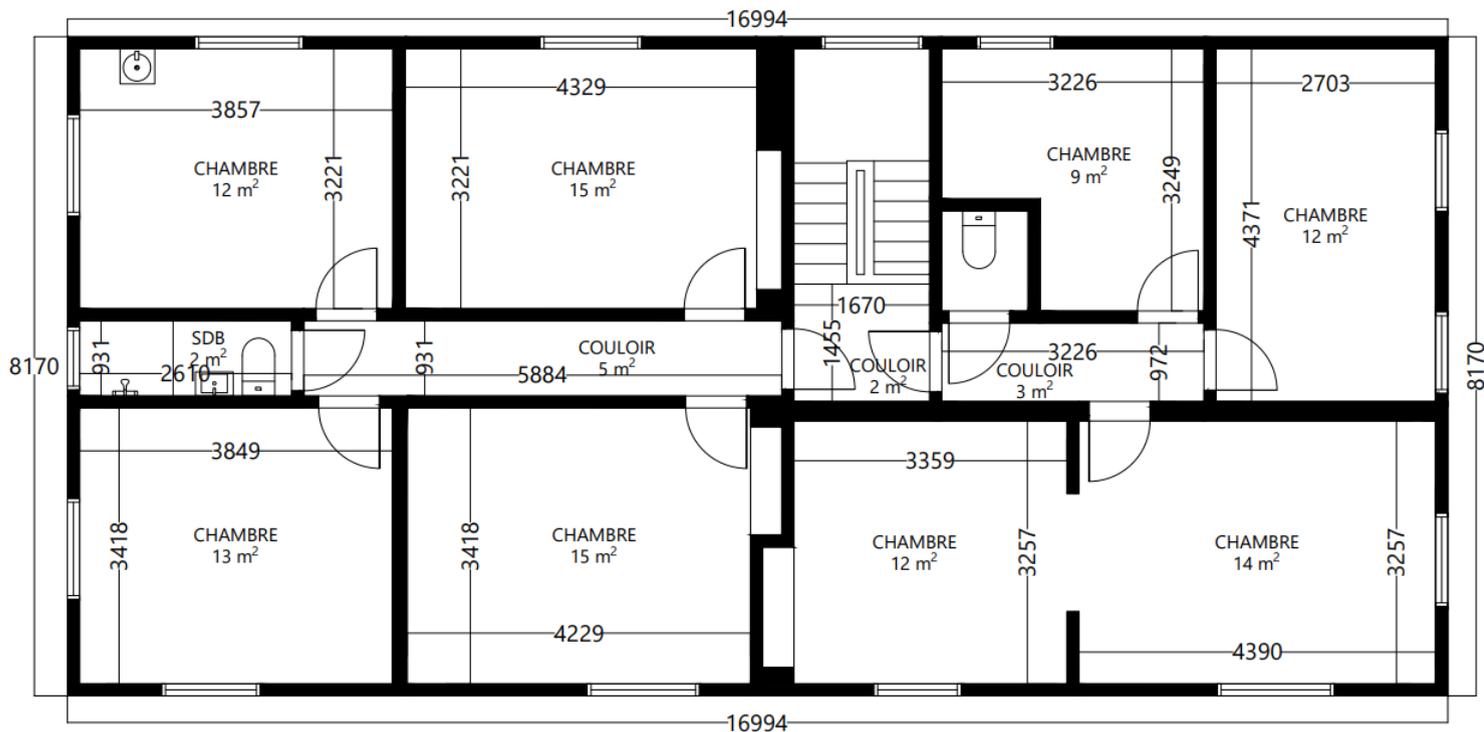


6. PLANS | ETAGE 3

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

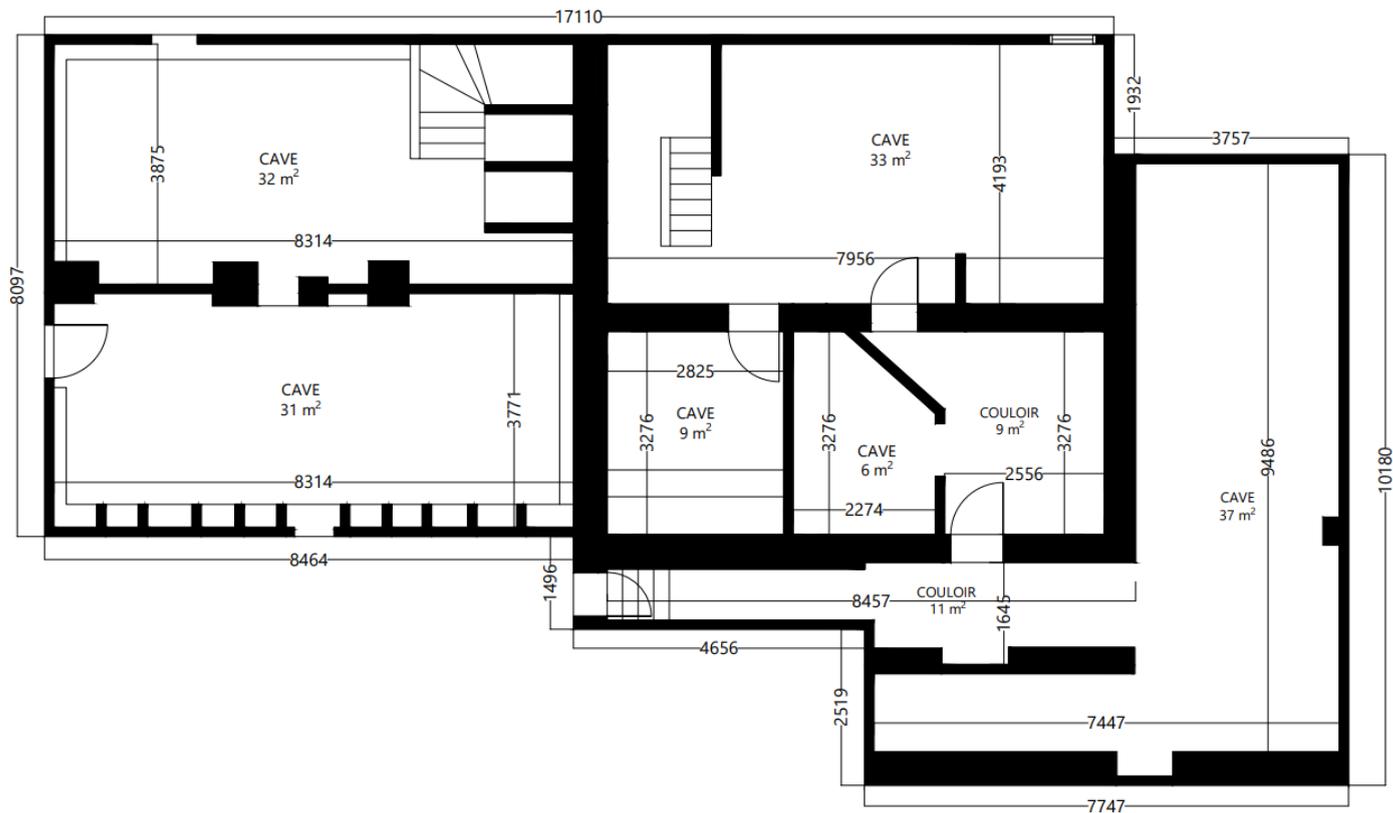


6. PLANS | SOUS-SOL

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le vendeur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4 façades

Toiture

Type	Toiture à la mansart
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles en terre cuite
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons de grès
Élévation	Pierres et briques
Parment	Moellons de grès. Tours de fenêtres en briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Appareillage	Chaudière de marque XXX
Combustible	Mazout
Citerne	Aérienne de 4.000 litres
Radiateurs	En acier
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Couplée à la chaudière
Chauffage d'appoint	Poêle à bois
Répartition	Calorimètres

Système de ventilation

Type	VMC simple flux
------	-----------------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteurs	3 compteurs monohoraires + 1 compteur intelligent
-----------	---

Egouttage

Système en place	À la Meuse
------------------	------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 632 m ²
Orientation	Sud-Est
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant



! TIPS ! « Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Maison d'hôtes

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Spots encastrés.

Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié aspect bois.
- ☞ Colonne : 1 tiroir avec étagères,
- ☞ Meubles bas : 4 tiroirs à casseroles, 5 tiroirs à couverts, 2 tiroirs, 2 armoires double porte, 2 paniers.
- ☞ Meubles haut: 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte, étagères.

Electroménagers

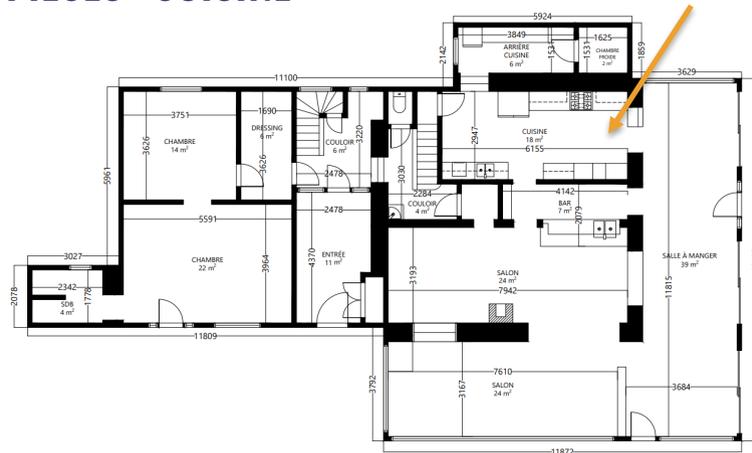
- ☞ Frigo encastré
- ☞ Congélateur 3 bacs.
- ☞ Four (SMEG).
- ☞ Micro-ondes (DOMO).
- ☞ Becs gaz 5 zones (SMEG).
- ☞ Hotte.
- ☞ Lave-vaisselle (WHIRLPOOL).

Sanitaires

évier simple bac en porcelaine, égouttoir, rinçoir, robinet mitigeur monocommande avec douchette.

Divers

- ☞ Accès vers la chambre froide.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BAR

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

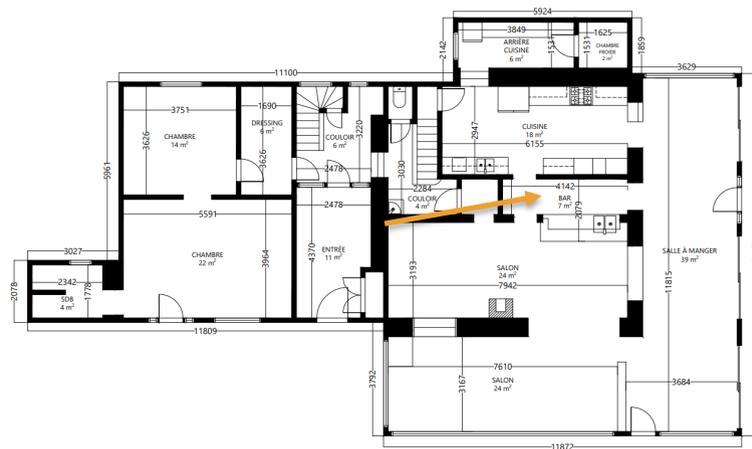
Plafonnés et peint.

Plafond

Lattage bois. Spots.

Divers

- ☞ Accès cuisine.
- ☞ Accès salle à manger.
- ☞ Accès salon.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES « ANGE »

Revêtements de sols

Plancher en bois cérusé.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Plafond

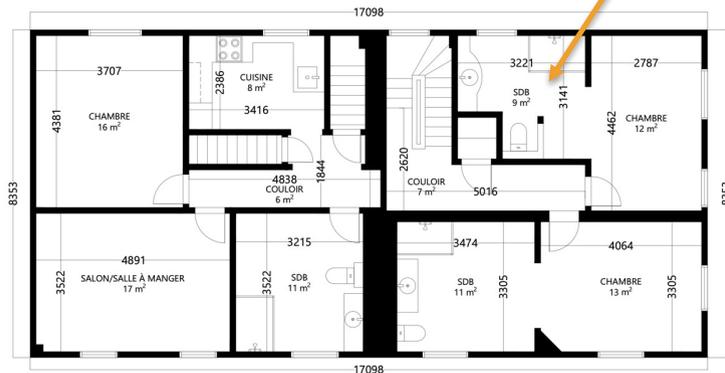
Plafonné et peint.

Équipements

- ☞ Grand tub de douche plat. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Vasque en pierre naturelle sur planche en bois. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Étagère.
- ☞ Cuvette suspendue. Chasse économique.
- ☞ Radiateur sèche-serviettes électrique.
- ☞ Miroir grossissant.
- ☞ Système d'éclairage.
- ☞ Accessoires.

Divers

- ☞ Stores.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE « ROMANTIQUE »

Revêtements de sols

Plancher cérusé.

Murs intérieurs

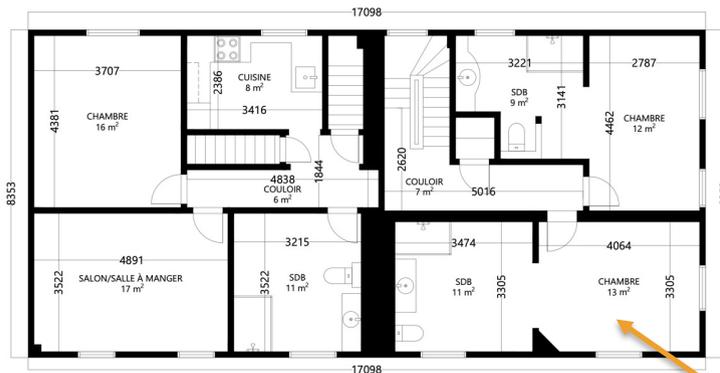
Plafonnés et peints.
Appliques murales.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

- ☞ Barres de tentures & tentures.
- ☞ Stores.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SUITE FAMILIALE - CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher cérusé.

Murs intérieurs

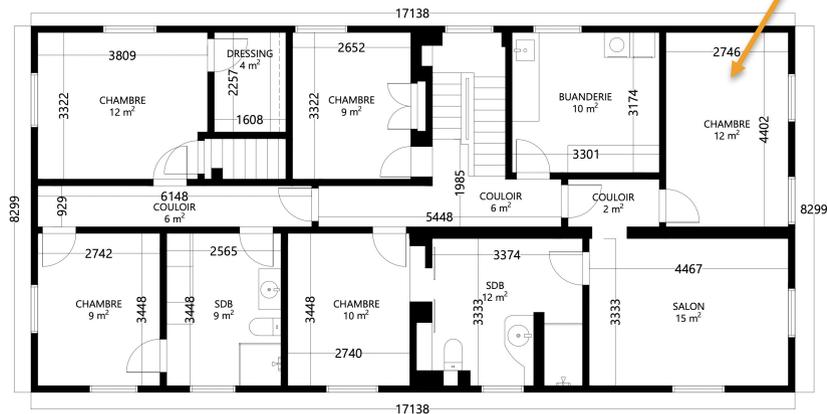
Plafonnés et peints.
Appliques murales.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

☁ Barres de tentures & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SUITE FAMILIALE - SALON

Revêtements de sols

Plancher cérusé.

Murs intérieurs

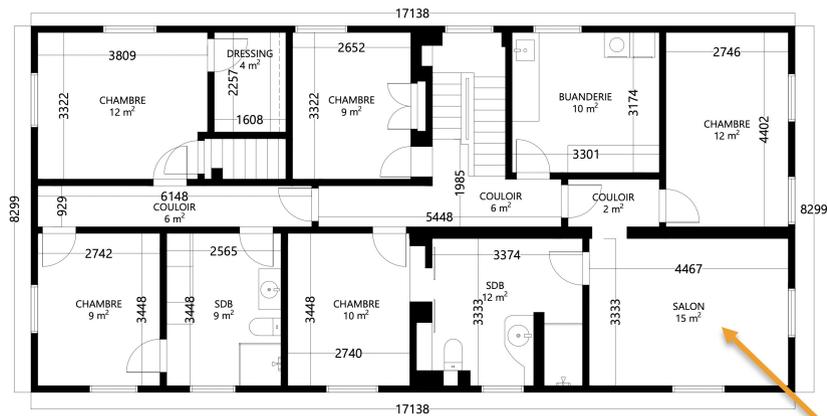
Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

☞ Rails & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SUITE FAMILIALE - CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher cérusé.

Murs intérieurs

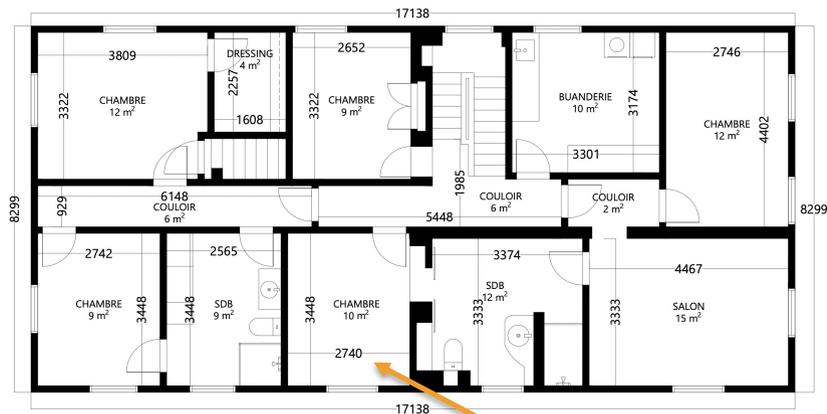
Plafonnés et peints.
Appliques murales.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

☺ Barres de tentures & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BUANDERIE

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

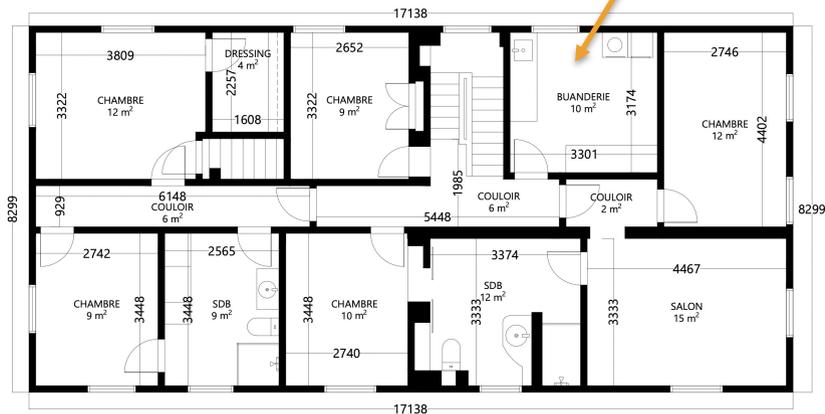
Plafonnés et recouverts de tapisserie.

Plafond

Dalles de faux-plafond.

Equipements

- ☑ Meuble de rangement avec évier encastré. Robinet mitigeur monocommande.
- ☑ Emplacement machine à laver.
- ☑ Emplacement séchoir à condensation.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE « GRAFFITIS »

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

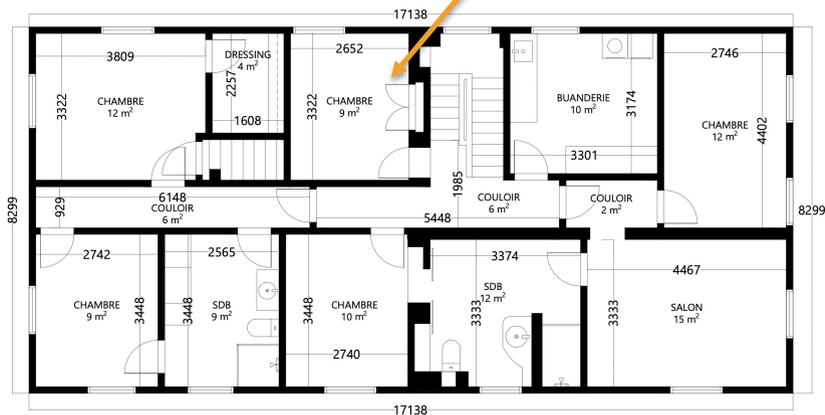
Plafonnés et recouverts de tapisserie.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

Placard.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE « VERTE » >>

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

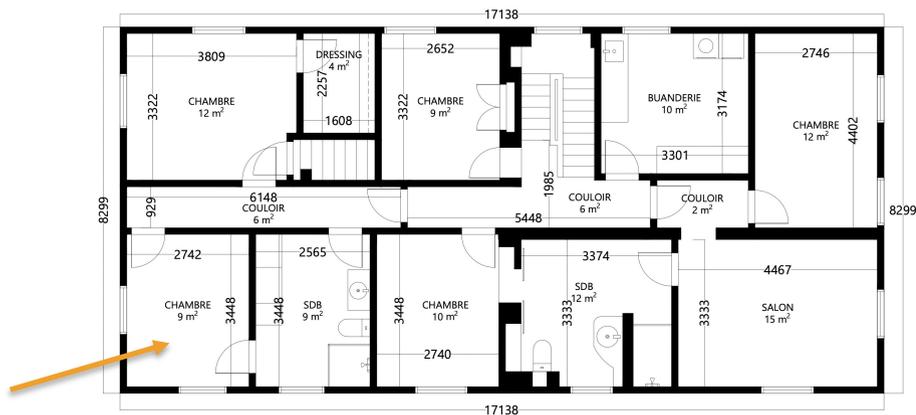
Plafond

Plafonné et peint.

Spots encastrés.

Divers

☺ Barre de tentures & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Plafond

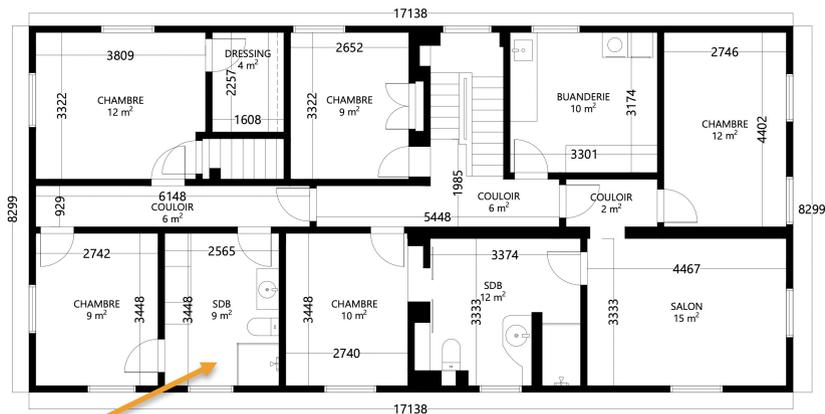
Plafonné et peint.

Équipements

- ☞ Meuble lavabo avec 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Système d'éclairage.
- ☞ Cabine de douche. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Toilette sèche.
- ☞ Meuble de rangement 4 tiroirs.
- ☞ Étagère.
- ☞ Colonne de rangement.

Divers

- ☞ Barre de tentures & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE AVEC DRESSING

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

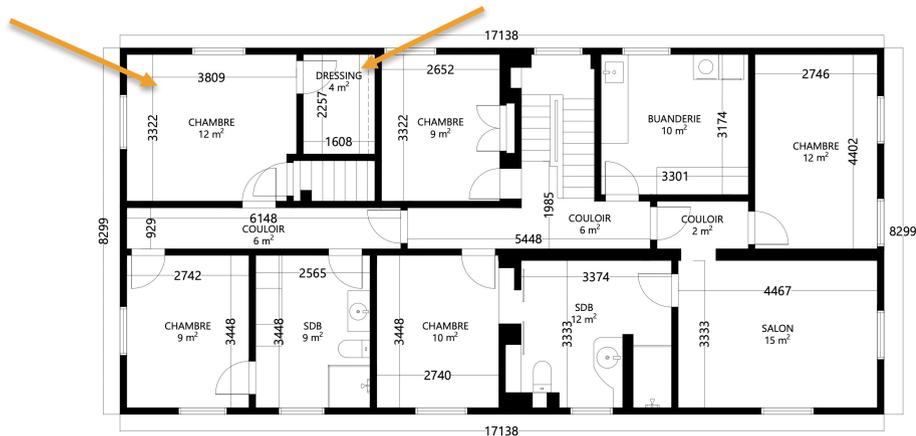
Plafonnés et peints et recouverts de tapisserie.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

- 🚪 Accès vers le dressing.
- 🚪 Barre de tentures & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

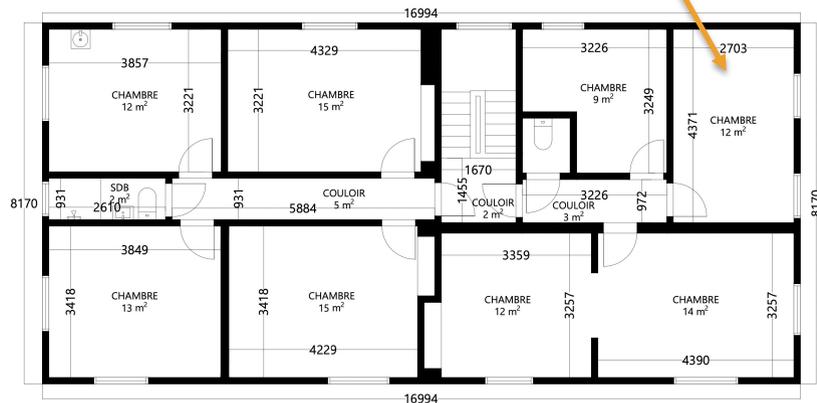
Plancher en bois.

Murs intérieurs

Murs à l'état brut.

Plafond

Plafonné et peint.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher en bois.

Murs intérieurs

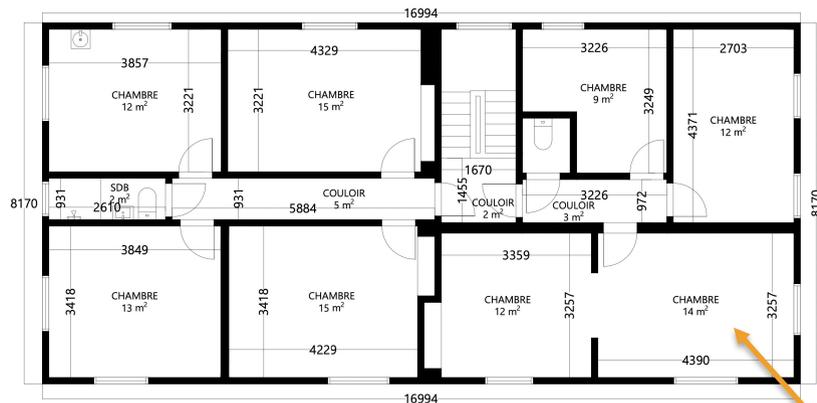
Plafonnés et peints.

Plafond

Dalles de faux-plafond.

Divers

🔊 Parlophone.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher en bois.

Murs intérieurs

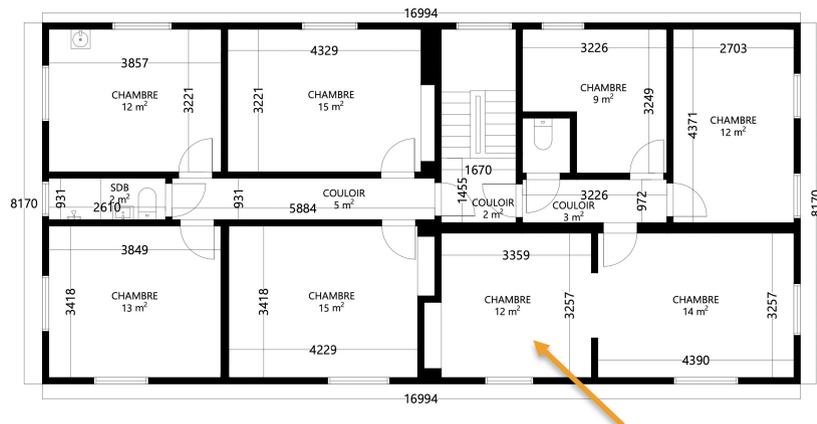
Plafonnés et peints.

Plafond

Dalles de faux-plafond.

Divers

☞ Possibilité d'installer une cuisine. Tous les raccords sont là.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher en bois.

Murs intérieurs

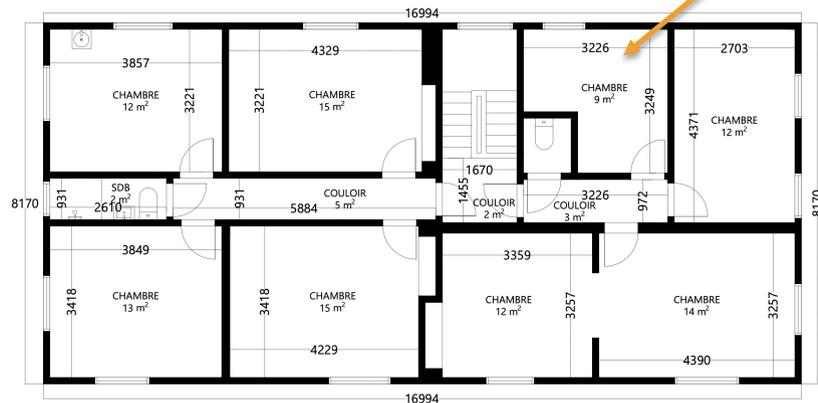
Murs à l'état brut.

Plafond

Dalles de faux-plafond.

Divers

☞ Possibilité d'installer une salle de douches. Tous les raccords sont là.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

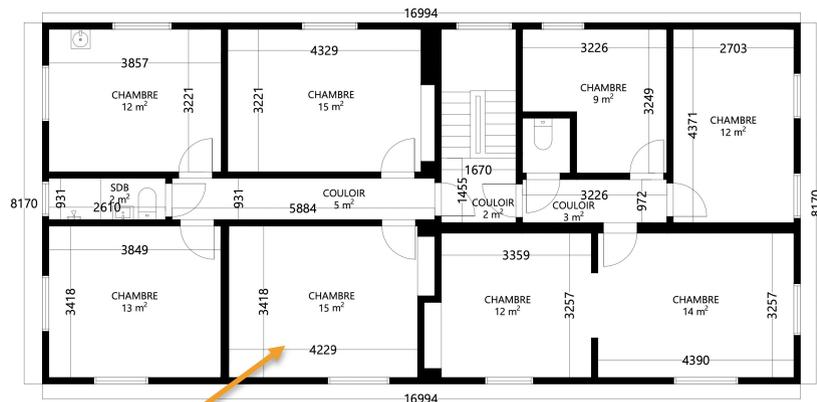
Plancher en bois.

Murs intérieurs

Plafonnés et recouverts de tapisserie.

Plafond

Dalles de faux-plafond.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher en bois.

Murs intérieurs

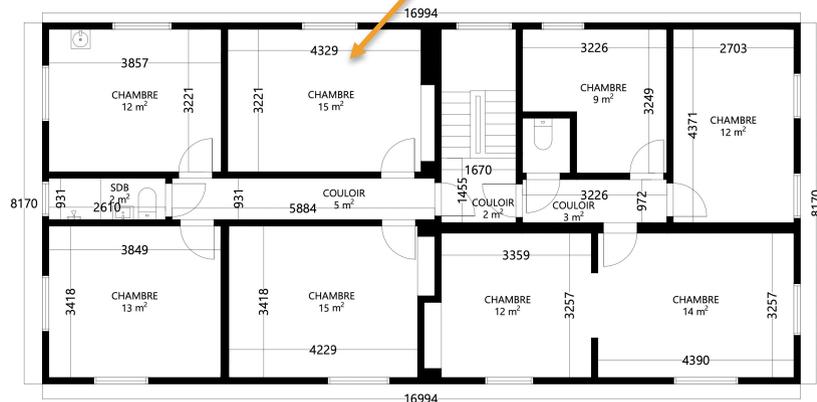
Plafonnés et peints.

Plafond

Dalles de faux-plafond.

Divers

☞ Possibilité d'installer une kitchenette.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

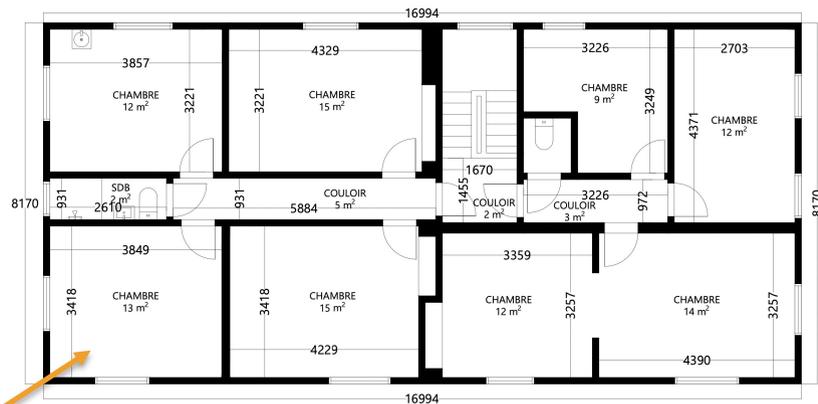
Plancher en bois.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.





7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Gîte rez-de-chaussée

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs à l'état brut.

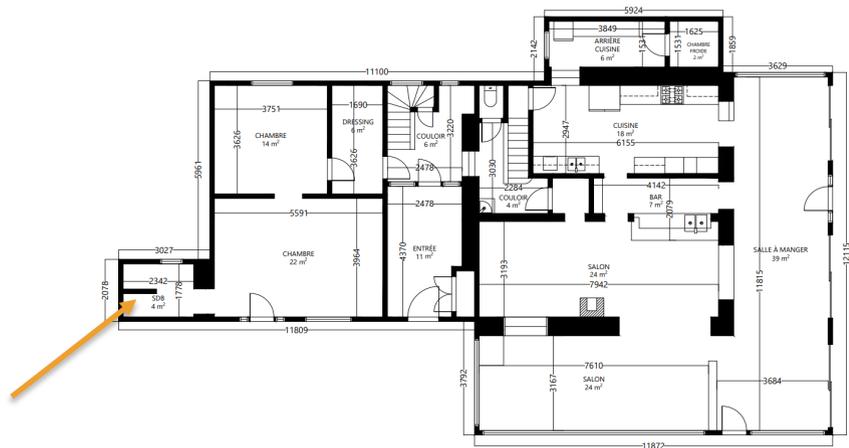
Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné.

Equipements

- ☑ Douche à l'italienne à terminer.
- ☑ Tout le nécessaire pour l'installation d'une cuvette suspendue est installé.





7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Gîte premier étage

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

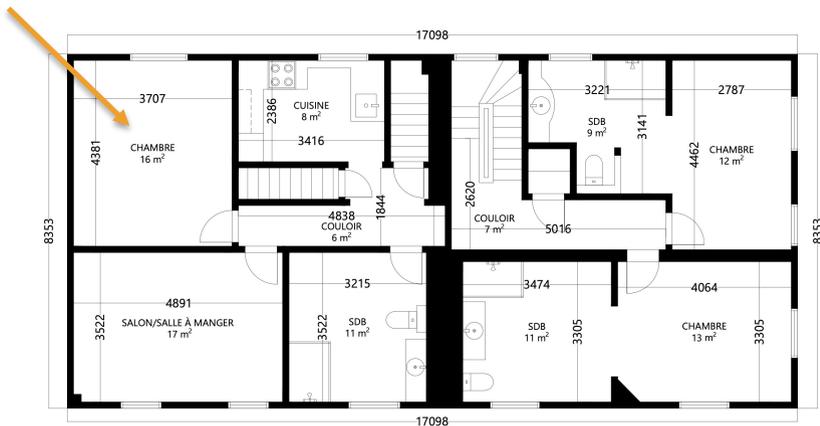
Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Divers

☞ Rails de tentures & tentures.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Plancher.

Murs intérieurs

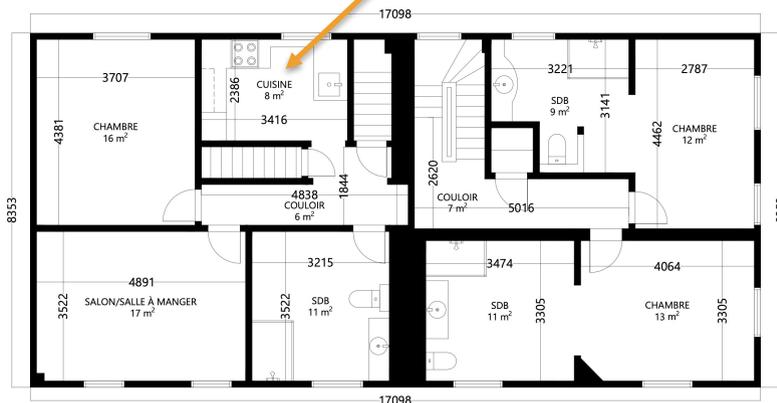
Plafonnés et peints.
Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Tablette murale.
- ☞ Meubles bas : 6 tiroirs, 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte
- ☞ Electroménagers : taque de cuisson, hotte, frigo avec espace freezer.
- ☞ Sanitaires : évier simple bac en porcelaine. Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Non
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	25/10/2012
Objet	Construction d'un abri
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	En attente
Objet	En attente
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 31 janvier 2023. Disponibles sur demande.

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s) à l'exception d'une servitude de passage datant de 1963 (renseignements à l'agence).

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Note : les informations urbanistiques reçues de la Commune de Anhée en date du 31 janvier 2023 sont disponibles sur demande. Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Validité

En cours
En cours
En cours

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20230222016329
91 kg CO₂/m².an
366 kWh/m².an
240.749 kWh/an
E

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
23/01/2023

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait
Commentaires

Il y a un indice de pollution sur plusieurs parcelles cadastrales Pas encore commandé. Le sera pour le compromis En attente L'Administration sur l'état des sols en Wallonie a été interrogée à ce sujet-là. Réponse attendue. D'après le service urbanistique de la Commune d'Anhée, cela ne semble pas contraignant.

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa d'inondation moyen à élevé
Non

! TIPS !



Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



11. NOS RÉSEAUX



facebook



12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Contactez le propriétaire-vendeur
au 0479.94.26.28

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



LASKA
STUDIO