



PIERRE MARLAR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - [www.pierremarlar.be](http://www.pierremarlar.be) - [info@pierremarlar.be](mailto:info@pierremarlar.be)

# Rue Rauhisse, 11 5070 Vitrival

Immeuble de rapport avec 4 appartements (2 et 3 ch.)



9



282 m<sup>2</sup>



4

890.000 €



# TABLE DES MATIÈRES

---

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9. Servitudes et conditions spéciales
10. Certifications
11. Publicité et visites
12. Nos réseaux





# 1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlar.be](http://www.pierremarlar.be).

Visites sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Situé à Vitrival, dans un environnement champêtre mais néanmoins à proximité immédiate de nombreuses commodités et commerces, cet immeuble de rapport construit en 2007 et composé de 4 appartements (3 app. 2 ch., 1 app. duplex 3ch.) représente une superbe opportunité d'investissement.

Chaque appartement est équipé de chauffages électriques individuels, dispose de 2 ou 3 chambres, d'une cuisine, d'une salle de bains, d'un WC indépendant, d'une buanderie, et d'un extérieur (sauf l'appartement 3) ainsi que d'une cave extérieure et d'une place sous carport.

Les performances énergétiques varient entre C et E, les installations électriques sont conformes et la plupart des locataires sont sédentaires.

Loyer total actuel : 2.850€, sachant que les loyers n'ont jamais été indexés.

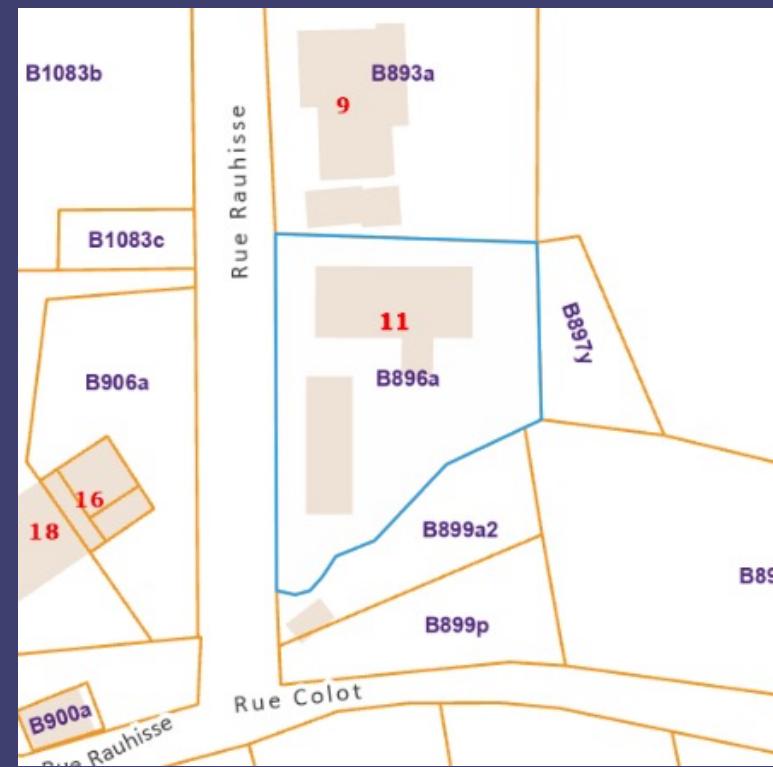
Un véritable bien coup de cœur tant pour un investisseur aguerri que pour un investisseur débutant.

## 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 données 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

Fosses-la-Ville, 2<sup>e</sup> division Vitrival, section B, numéro 896A.



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°38'65" N L : 4°65'51" E
Contenance totale du terrain	10 ares 61 centiares
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Orientation	Ouest en façade avant
Détails appartement 1	
Superficie habitable (*)	+/- 100 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	+/- 8 m <sup>2</sup>
Détails appartement 2	
Superficie habitable (*)	+/- 92 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	+/- 8 m <sup>2</sup>
Détails appartement 3	
Superficie habitable (*)	+/- 81 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	/
Détails appartement 11	
Superficie habitable (*)	+/- 109 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	3
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	+/- 7 m <sup>2</sup>

(\*) Mesures prises sur le PV de division

## 5. FINANCIER

### Prix de départ

**890.000 EUR**

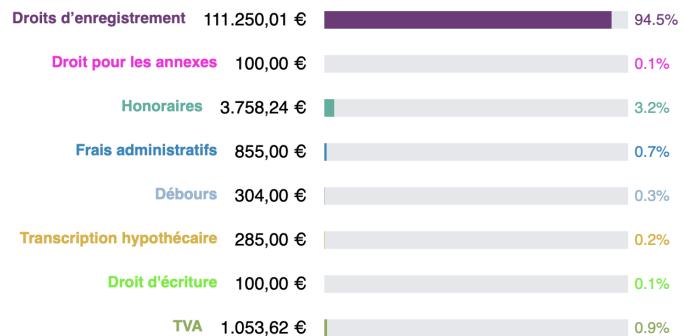
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales

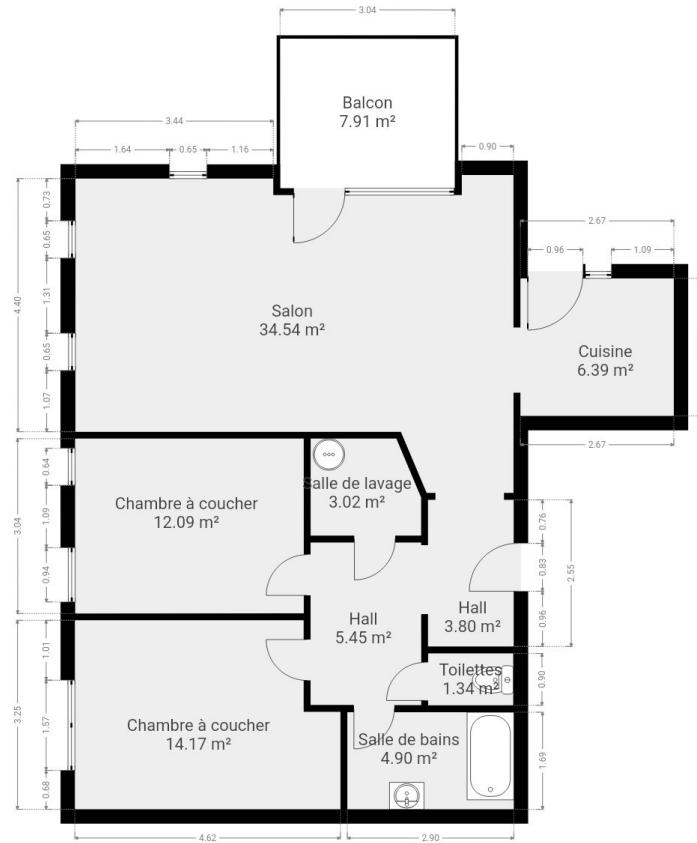
Revenu cadastral net	3.309,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 7.427,00 EUR
Précompte immobilier (2025)	+/- 4.070,92 EUR

### Frais d'acquisition\*

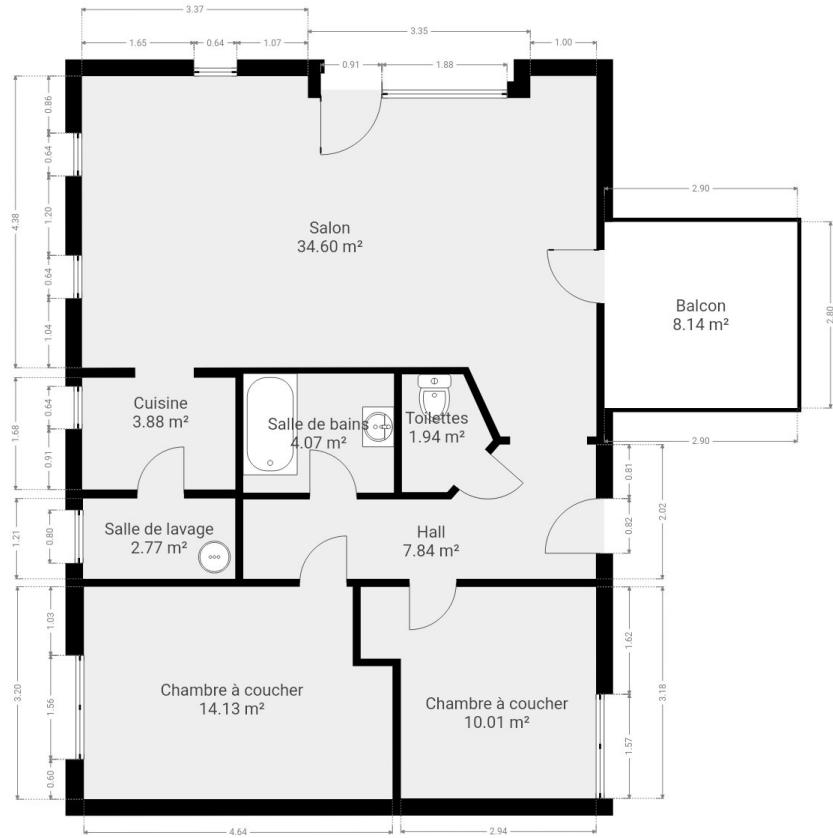
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **117.705,87 EUR**.



# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 1 - Rez jardin arrière

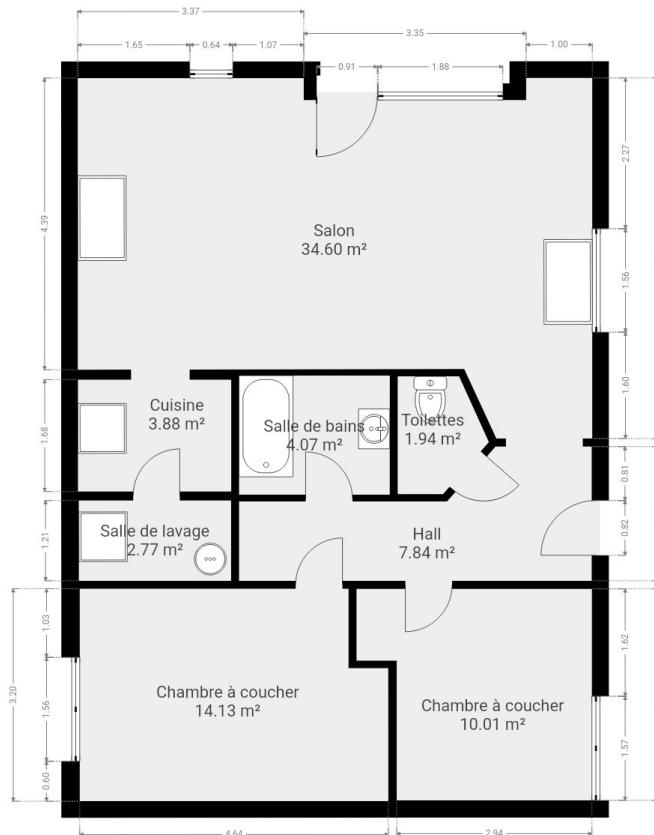


## **6. CROQUIS | APPARTEMENT 2 - Rez rue**

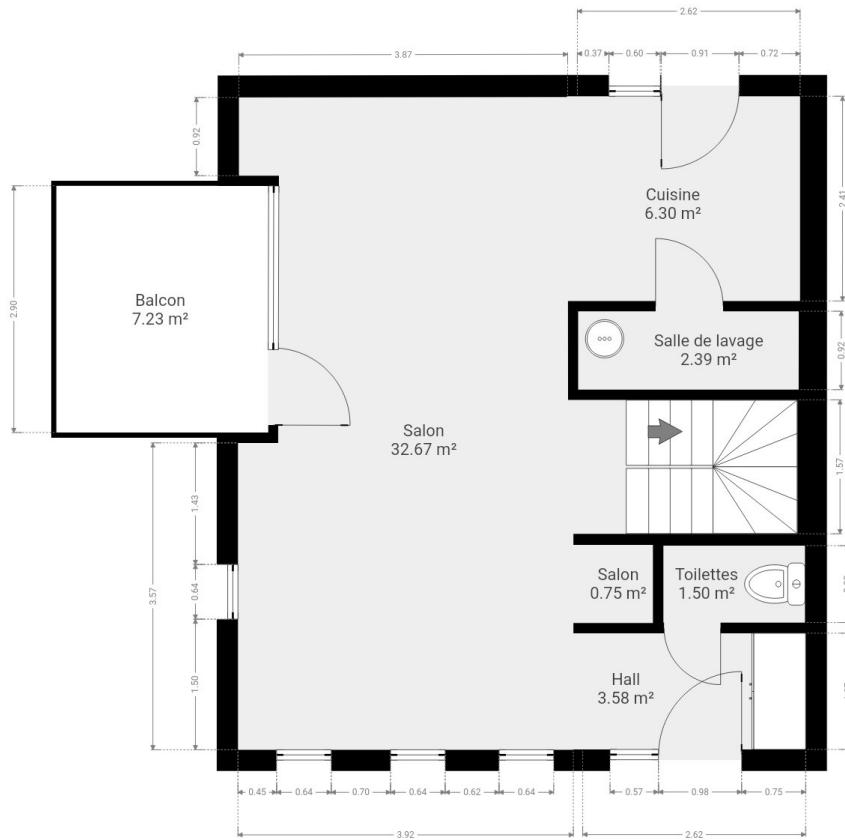


CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE

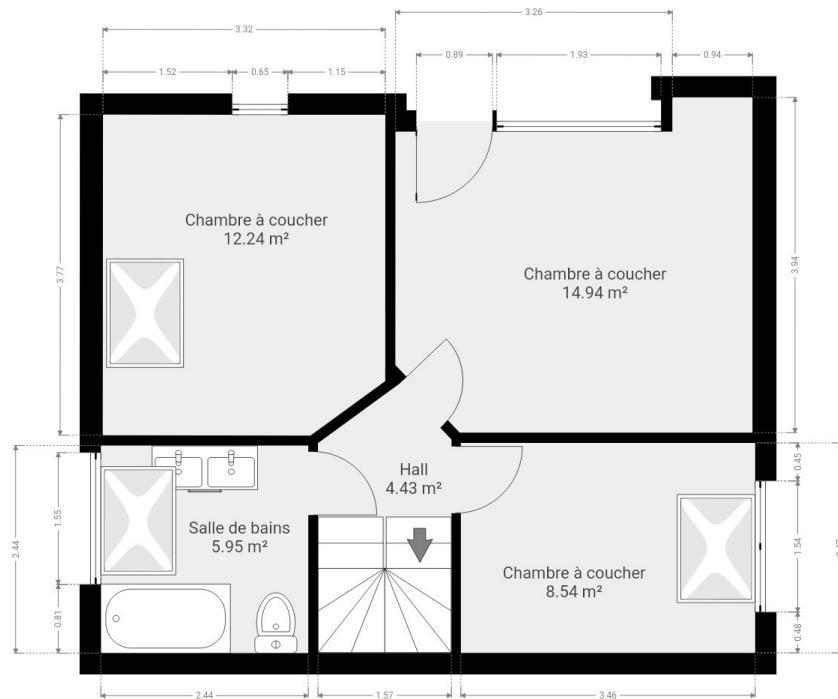
# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 3 - étage 1



# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 11 - Duplex avant (rez)



# 6. CROQUIS | APPARTEMENT 11 - Duplex avant (étage)





# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## Construction

Type Traditionnelle  
Nombre de façades 4

## Toiture

Type Multiples versants  
Charpente Traditionnelle  
Couverture de toit Ardoises artificielles  
Gouttière et descentes d'EP Zinc  
Isolation 15 cm laine minérale

## Maçonnerie

Sousbasement /  
Elévation Blocs de béton  
Parement Briques (peintes en blanc)  
Isolation 6 cm laine minérale

## Chaudage

Type Individuels  
Combustibles Electricité  
Diffuseurs Accumulateurs et convecteurs  
Régulation Electronique  
Production d'ECS Par des boilers électriques

## Système de ventilation

Type OEM dans les salles de bains

## Menuiseries extérieures

Châssis PVC et bois (velux)  
Vitrage Double haut rendement (1,1 ou 1,4 W/m<sup>2</sup>.K)  
Divers /

## Électricité

Compteurs Bi-horaire  
Situation Cave extérieure

## Égouttage

Type Fosse septique 10.000l avec rejet du surplus d'eau propre vers terrain – Vidange à prévoir tous les 2-3 ans

## Divers

Citerne à eau de pluie /  
Capacité /  
Reliée à un groupe hydrophore? /

## Extérieurs

Jardin Oui, pour les appartements 1, 2 et 11.  
Contenance Différentes selon les appartements  
Orientation Différentes selon les appartements  
Terrasse Oui pour chaque appartement (sauf l'appartement 3)  
Superficie Différentes selon les appartements (voir plans)  
Orientation Différentes selon les appartements

## Compteurs

Electricité Individuels  
Eau Individuels  
Gaz /

**/ TIPS /**



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

# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 1 : cuisine

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.  
Crédence carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Mobilier

Meubles en suffisance et plan de travail stratifié.

## Electroménagers

- Hotte d'extraction.
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- Four encastré.
- Four à micro-ondes.
- Lave-vaisselle.
- Frigo encastré.

## Sanitaires

Évier simple bac en inox avec rinçoir, égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 1 : salle de douches

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ⌚ Baignoire avec fontion douche. Robinet mitigeur thermostatique.
- ⌚ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ⌚ Miroir.
- ⌚ Eclairage.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 2 : cuisine

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Mobilier

Meubles en suffisance et plan de travail stratifié.

## Electroménagers

- Hotte d'extraction.
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- Four encastré.
- Four à micro-ondes.
- Lave-vaisselle.
- Frigo encastré.

## Sanitaires

Évier simple bac en inox avec rinçoir, égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 2 : salle de douches

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ⌚ Baignoire avec fontion douche. Robinet mitigeur thermostatique.
- ⌚ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ⌚ Miroir.
- ⌚ Eclairage.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 3 : cuisine

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Mobilier

Meubles en suffisance et plan de travail stratifié.

## Electroménagers

- Hotte d'extraction.
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- Four encastré.
- Four à micro-ondes installé par la locataire. Attention, il y aura peut-être une indemnisation à prévoir à son départ.
- Lave-vaisselle.
- Frigo encastré.

## Sanitaires

- Évier simple bac en inox avec rinçoir, égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 3 : salle de douches

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ⌚ Baignoire avec fontion douche. Robinet mitigeur thermostatique.
- ⌚ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ⌚ Miroir.
- ⌚ Eclairage.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 11 : cuisine

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.  
Crédence carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Mobilier

Meubles en suffisance et plan de travail stratifié.

## Electroménagers

- Hotte d'extraction.
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- Four encastré.
- Four à micro-ondes.
- Lave-vaisselle.
- Frigo encastré.

## Sanitaires

Évier simple bac en inox avec rinçoir, égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces appartement 11 : salle de douches

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ⌚ Baignoire avec fontion douche. Robinet mitigeur thermostatique.
- ⌚ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ⌚ WC sur pied.
- ⌚ Miroir.
- ⌚ Eclairage.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat à caractère rural</b>
Plan Communal d'Aménagement	/
Guide Régional d'Urbanisme	<b>Oui, mais pas important ici</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date et objets des permis d'urbanisme	<b>19/09/2005 – Construction d'une habitation et de 3 appartements</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'environnement	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Reçues le 14 octobre 2025</b>

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

En attente de réception du titre de propriété.

*Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été réceptionnées de la Commune de Dinant en date du 24 février 2025. En attente. 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.*

# 10. CERTIFICATIONS

## Général

### Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Non  
Non

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
02/10/2025

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait  
Date de validité de l'extrait

En attente  
En attente  
En attente

## Individuels

### Attestations de conformité électrique

#### Appartement rez

Conformité  
Date du contrôle  
Date de validité

Oui  
03/03/2009  
03/03/2034

#### Appartement 1<sup>er</sup>

Conformité  
Date du contrôle  
Date de validité

En attente  
03/03/2009  
03/03/2034

#### Appartement 2<sup>ème</sup>

Conformité  
Date du contrôle  
Date de validité

En attente  
03/03/2009  
03/03/2034

#### Appartement 3<sup>ème</sup>

Conformité  
Date du contrôle  
Date de validité

En attente  
03/03/2009  
03/03/2034

## Certificats énergétiques

### Appartement 1

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique  
Consommation théorique  
Label

20170429003286  
105 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
368 kWh/m<sup>2</sup>.an  
36.972 kWh/an  
E

### Appartement 2

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique  
Consommation théorique  
Label

20170429003145  
65 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
229 kWh/m<sup>2</sup>.an  
21.162 kWh/an  
C

### Appartement 3

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique  
Consommation théorique  
Label

20170429003092  
98 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
344 kWh/m<sup>2</sup>.an  
27.766 kWh/an  
E

### Appartement 11

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique  
Consommation théorique  
Label

20170429001978  
108 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
377 kWh/m<sup>2</sup>.an  
41.052 kWh/an  
E

# 11. SITUATION LOCATIVE

Situation locative

Entité	Date signature bail	Enregistrement?	Début de bail	Durée du bail	Loyer de base	Loyer indexé	Charges	Garantie locative (montant)	Garantie locative (type)	EDL E
1	28/08/09	Non	1/09/09	2 ans (renouvelé - 9 ans)	750,00 €	/	50,00 €	1 600,00 €	Bancaire - ING	Oui
2	29/11/19	Non	1/12/19	2 ans (renouvelé - 9 ans)	700,00 €	/	50,00 €	1 400,00 €	Bancaire - CPH	Oui
11	23/09/17	Non	1/10/17	2 ans (renouvelé - 9 ans)	750,00 €	/	50,00 €	1 500,00 €	Bancaire - CPH	Oui
3	1/10/11	Non	1/10/11	2 ans (renouvelé - 9 ans)	650,00 €	/	50,00 €	1 300,00 €	Bancaire - ING	Oui

Ceci est un résumé de la situation locative actuelle. Les documents seront transmis au candidat-acquéreur après établissement d'une offre sérieuse.

## 12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



**Antoine MARLAIR**

Agent immobilier IPI 511.724

0474.53.67.17

[Antoine@pierremarlaire.be](mailto:Antoine@pierremarlaire.be)



## 13. NOS RESEAUX



facebook



Instagram

