



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Rauhisse, 11 5070 Vitrival

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



9



282 m²



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. PRESENTATION DU BIEN

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

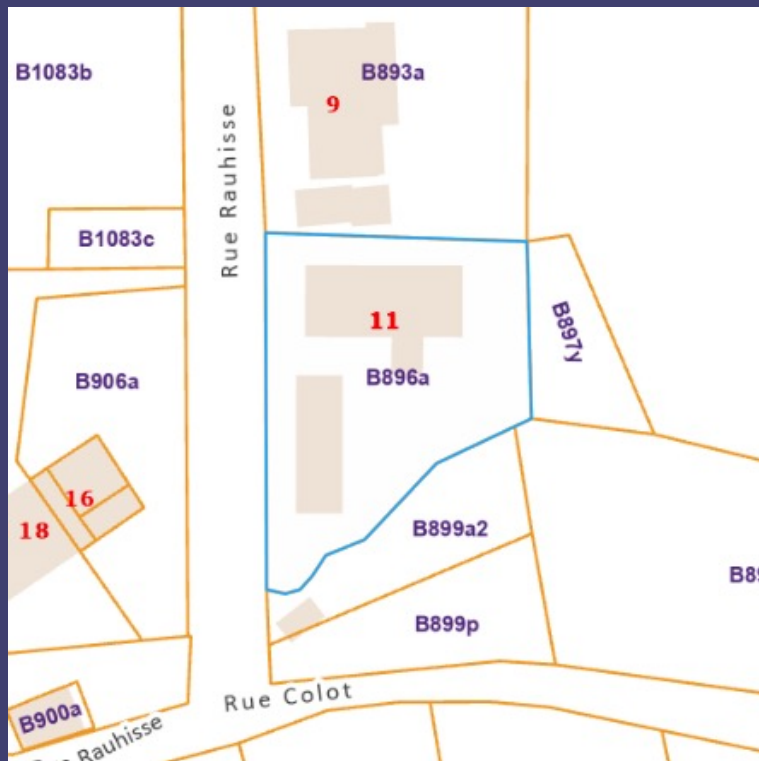
Un véritable bien coup de cœur tant pour un investisseur aguerri que pour un investisseur débutant.

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 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

Fosses-la-Ville, 2^e 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 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	+/- 8 m²

Détails appartement 2	
Superficie habitable(*)	+/- 92 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	+/- 8 m²

Détails appartement 3	
Superficie habitable(*)	+/- 81 m²
Nombre de chambres	2
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	/

Détails appartement 11	
Superficie habitable(*)	+/- 109 m²
Nombre de chambres	3
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Surface terrasse	+/- 7 m²

(*) Mesures prises sur le PV de division

5. FINANCIER

Prix de départ
890.000 EUR

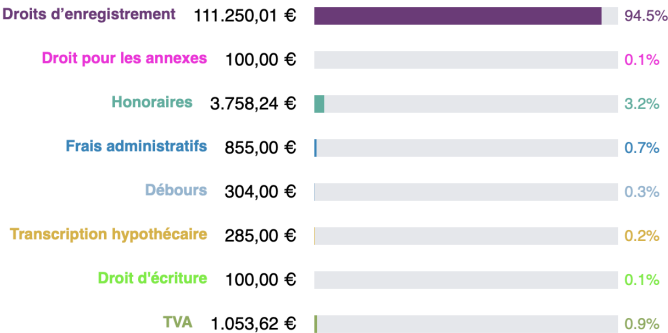
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

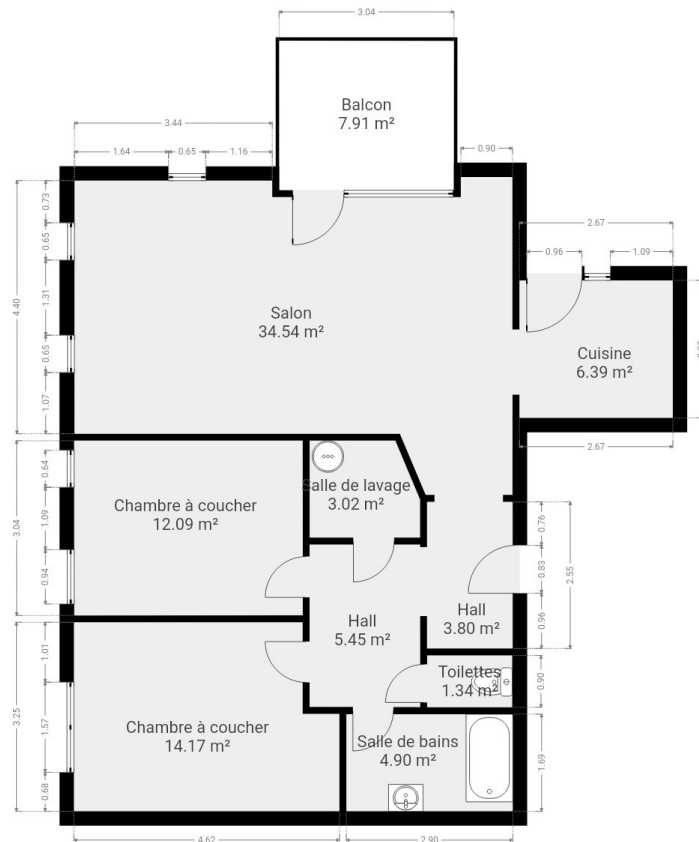
Revenu cadastral net	3.309,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 7.427,00 EUR
Précompte immobilier (2025)	+/- 4.070,92 EUR

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**.

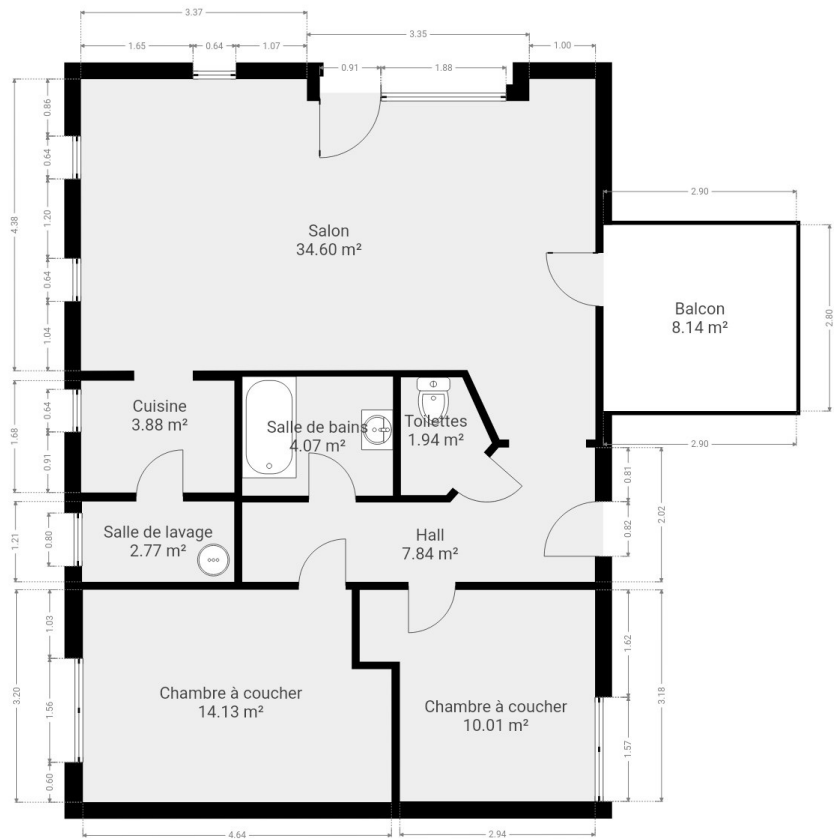


6. CROQUIS | APPARTEMENT 1 - Rez jardin arrière



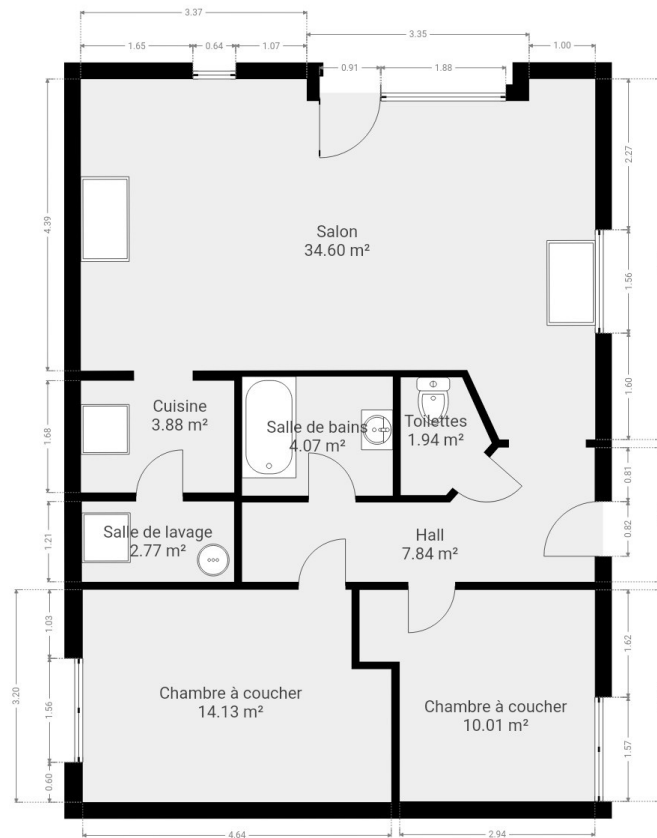
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | APPARTEMENT 2 - Rez rue



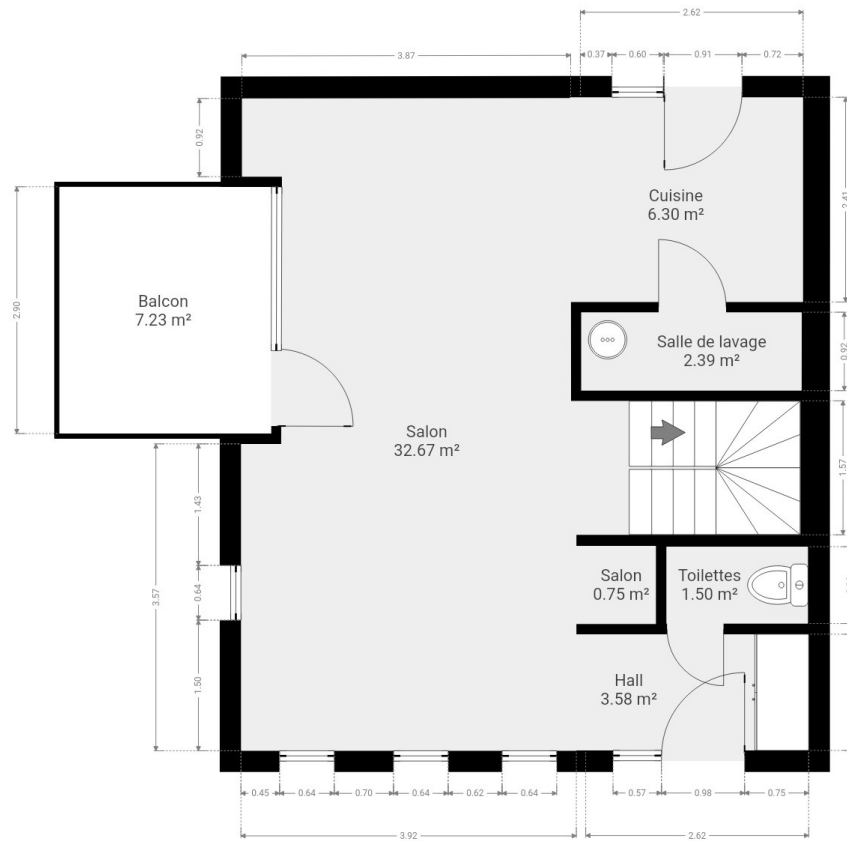
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | APPARTEMENT 3 - étage 1



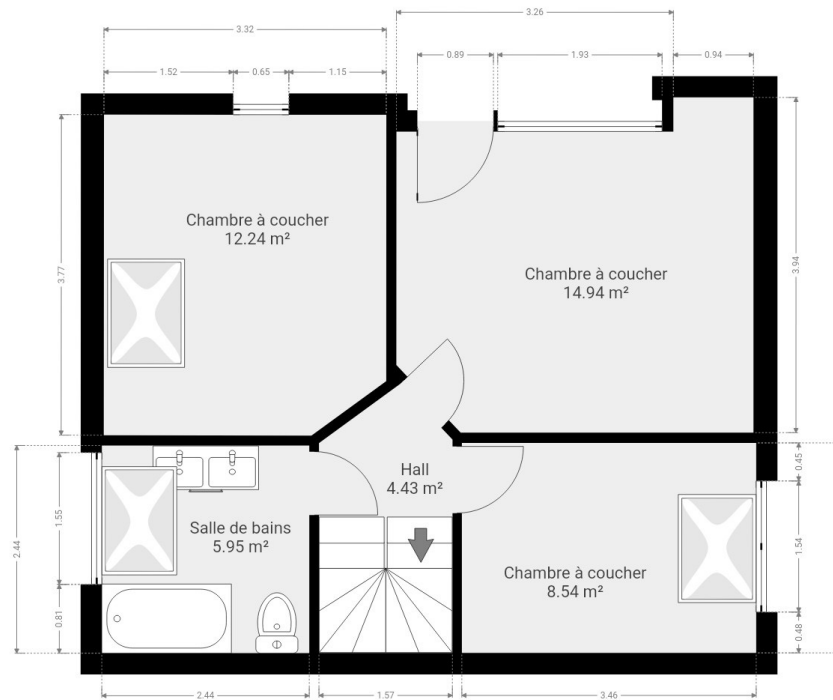
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.

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



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

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



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

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

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

Maçonnerie

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

Chauffage

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/m².K)
Divers	/

Electricité

Compteurs	Bi-horaire
Situation	Cave extérieure

Egouttage

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	Habitat à caractère rural
Plan Communal d'Aménagement	/
Guide Régional d'Urbanisme	Oui, mais pas important ici
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date et objets des permis d'urbanisme	19/09/2005 – Construction d'une habitation et de 3 appartements
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
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 14 octobre 2025

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	Non
Axe de ruissellement	Non

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	02/10/2025

BDES

Résultat	En attente
Date de l'extrait	En attente
Date de validité de l'extrait	En attente

Individuels

Attestations de conformité électrique

Appartement rez

Conformité	Oui
Date du contrôle	03/03/2009
Date de validité	03/03/2034

Appartement 1^{er}

Conformité	En attente
Date du contrôle	03/03/2009
Date de validité	03/03/2034

Appartement 2^{ème}

Conformité	En attente
Date du contrôle	03/03/2009
Date de validité	03/03/2034

Appartement 3^{ème}

Conformité	En attente
Date du contrôle	03/03/2009
Date de validité	03/03/2034

Certificats énergétiques

Appartement 1

Code unique	20170429003286
Emissions spécifiques de CO ₂	105 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	368 kWh/m ² .an
Consommation théorique	36.972 kWh/an
Label	E

Appartement 2

Code unique	20170429003145
Emissions spécifiques de CO ₂	65 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	229 kWh/m ² .an
Consommation théorique	21.162 kWh/an
Label	C

Appartement 3

Code unique	20170429003092
Emissions spécifiques de CO ₂	98 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	344 kWh/m ² .an
Consommation théorique	27.766 kWh/an
Label	E

Appartement 11

Code unique	20170429001978
Emissions spécifiques de CO ₂	108 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique	377 kWh/m ² .an
Consommation théorique	41.052 kWh/an
Label	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



PIERRE
MARLAIR

& co

| NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Antoine MARLAIR

Agent immobilier IPI 511.724

0474.53.67.17

Antoine@pierremarlair.be

13. NOS RESEAUX



facebook

