



Commerce Dinant

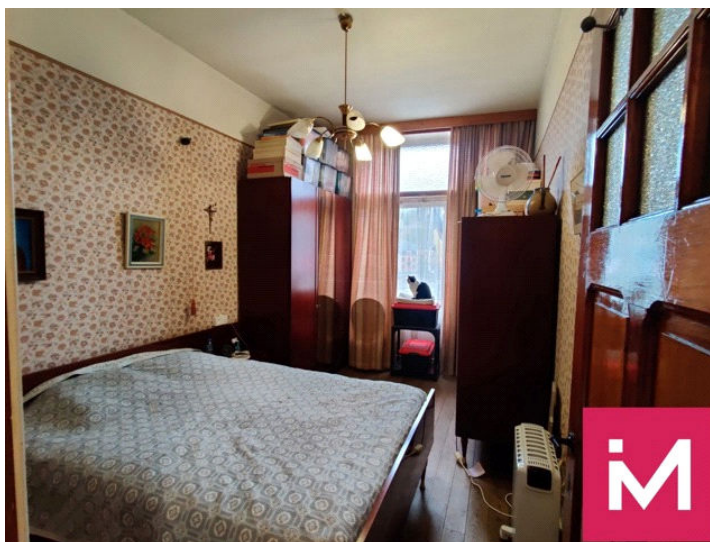


À vendre

125.000 €

Place Reine Astrid 6, 5500 Dinant

Au cœur d'un décor chargé d'histoire et d'élégance, sur la prestigieuse Place Reine Astrid, au pied de la majestueuse Citadelle et à quelques pas de la Collégiale Notre-Dame, se dévoile un bien rare alliant charme architectural, visibilité exceptionnelle et activité commerciale florissante. Implanté dans l'un des emplacements les plus fréquentés de Dinant, cet immeuble abrite le magasin de souvenirs de référence de la ville, véritable institution locale exploitée avec passion et constance depuis plus de 40 ans par sa propriétaire actuelle. Bénéficiant d'un flux touristique continu, cette adresse jouit d'une notoriété solide et d'une clientèle fidèle, offrant ainsi une opportunité d'investissement aussi prestigieuse que pérenne. Prix du stock et du fonds de commerce 125.000€ + Loyer: 1.250€/mois (hors PI). Contrat de location avec option d'achat de l'immeuble dans les 3 ans de la signature du bail. **LE COMMERCE – FONCTIONNALITÉ & PERFORMANCE** Pensé pour une exploitation optimale, l'espace commercial se compose de : une surface de vente attrayante et parfaitement agencée, un espace bureau indépendant, un WC, de vastes caves entièrement carrelées sous tout le bâtiment, idéales pour le stockage. Climatisation réversible (air chaud / froid). Système de vidéosurveillance couvrant l'ensemble du commerce. Autorisation reçue pour l'occupation du trottoir. **L'ESPACE PRIVATIF – CONFORT & POTENTIEL** Accessible via le commerce, le logement offre un cadre de vie chaleureux et fonctionnel : cuisine semi-équipée, séjour lumineux (living), 4 chambres spacieuses, salle de bains, deux greniers aménageables offrant un potentiel d'agrandissement remarquable, terrasse couverte, véritable havre de tranquillité. PEB D. Chauffage via des convecteurs au gaz. Toiture en ardoise naturelle. Châssis en partie en Bois SV et Alu DV récents + volets électrique. ☒ Dossier complet et visite privée sur demande 081 26 26 09



Surface habitable
Garage

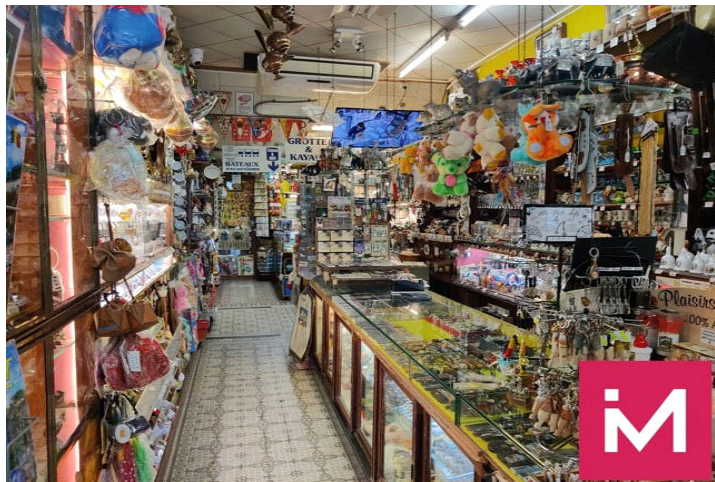
120 m²
non

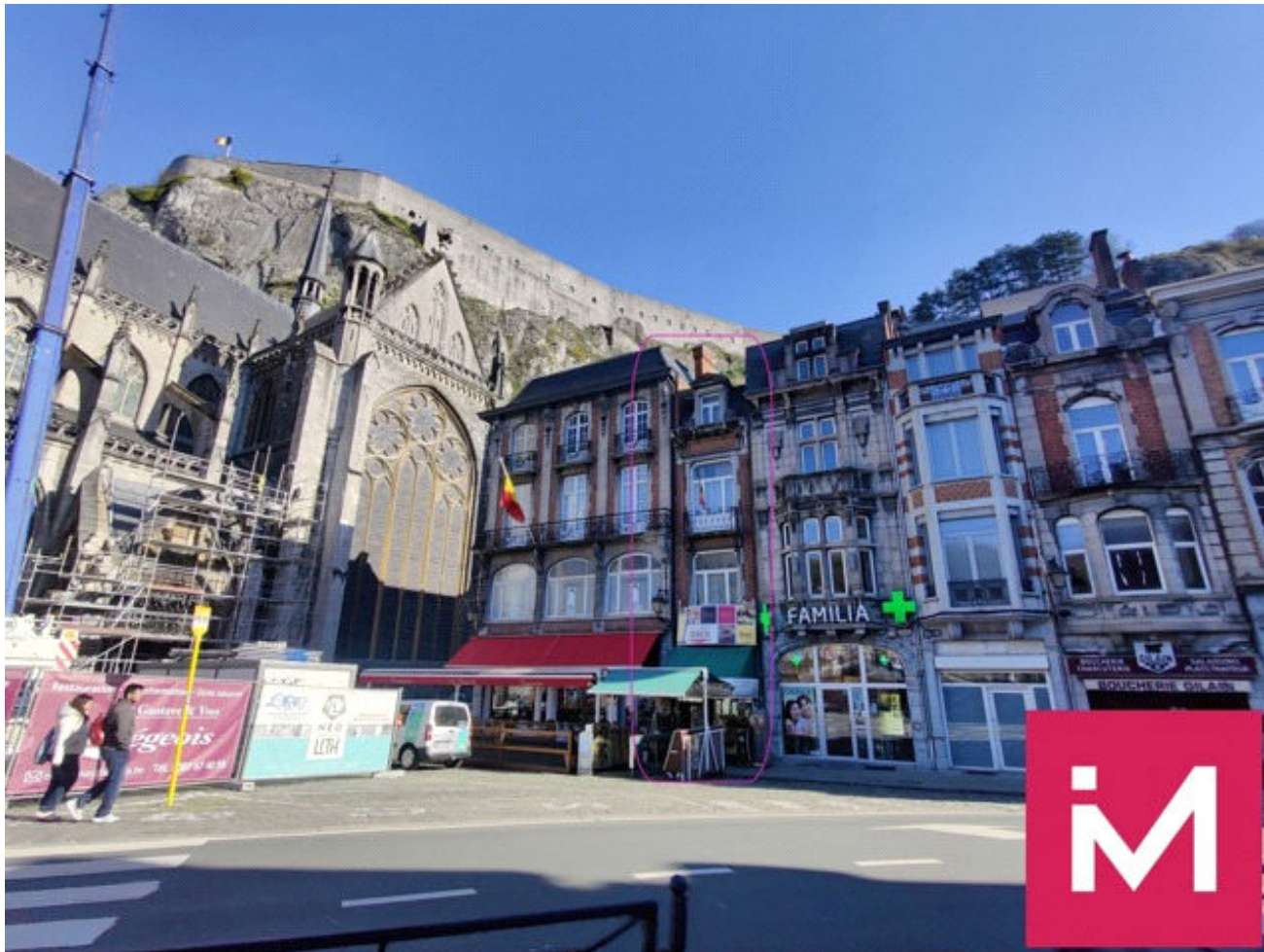
Surface terrain
Parking

52 m²
non

Nombre de façades
Étages nombre

2
4





DINANT – BIEN D'EXCEPTION AU CŒUR D'UN SITE EMBLÉMATIQUE

Immeuble de caractère en location avec achat du fonds de commerce – Emplacement iconique

Au cœur d'un décor chargé d'histoire et d'élégance, sur la prestigieuse **Place Reine Astrid**, au pied de la majestueuse Citadelle et à quelques pas de la Collégiale Notre-Dame, se dévoile un bien rare alliant charme architectural, visibilité exceptionnelle et activité commerciale florissante.

UNE ADRESSE UNIQUE, UNE SIGNATURE COMMERCIALE FORTE

Implanté dans l'un des emplacements les plus fréquentés de Dinant, cet immeuble abrite **le magasin de souvenirs de référence de la ville**, véritable institution locale exploitée avec passion et constance depuis plus de 40 ans par sa propriétaire actuelle.

Bénéficiant d'un flux touristique continu, cette adresse jouit d'une notoriété solide et d'une clientèle fidèle, offrant ainsi une opportunité d'investissement aussi prestigieuse que pérenne.

LE COMMERCE – FONCTIONNALITÉ & PERFORMANCE

Pensé pour une exploitation optimale, l'espace commercial se compose de :

- Une surface de vente attrayante et parfaitement agencée
- Un espace bureau indépendant
- Un WC
- De vastes caves entièrement carrelées sous tout le bâtiment, idéales pour le stockage
- Climatisation réversible (air chaud / froid)
- Système de vidéosurveillance couvrant l'ensemble du commerce
- Autorisation officielle pour l'occupation commerciale du trottoir

L'ESPACE PRIVATIF – CONFORT & POTENTIEL

Accessible indépendamment, le logement offre un cadre de vie chaleureux et fonctionnel :

- Cuisine semi-équipée
- Séjour lumineux (living)
- 4 chambres spacieuses
- Salle de bains
- Deux greniers aménageables offrant un potentiel d'agrandissement remarquable
- Terrasse couverte, véritable havre de tranquillité

UNE OPPORTUNITÉ RARE

Ce bien représente une alliance parfaite entre investissement sécurisé et cadre de vie privilégié.

Idéal pour un investisseur exigeant ou un entrepreneur souhaitant s'inscrire dans la continuité d'une activité emblématique, tout en bénéficiant d'une option d'achat de l'immeuble.

INVESTIR DANS L'EXCEPTION

Un lieu, une histoire, une opportunité.

✉ **Dossier complet et visite privée sur demande**



E Spec: 291 kWh/m² E Totale: 34813 kWh/an

Code unique: 20260324020408

Financier

PEB classe	D	PEB E spec	291	PEB E totale (Kwh/an)	34813
PEB code unique	20260324020408	PEB datetime	24/03/2036	PEB datetime	24/03/2026
RC indexé	3199 €	Cadastre section	G	Cadastre n°	173A
Cadastre surf. (ha/a/ca)	00/00/52	Revenu cadastral	1470 €	Destination bâtiment type	commerces + habitation
Certificat d'électricité oui/non					
oui, non conforme					

Intérieur

Toilettes nombre	2	Largeur de la vitrine commerciale longueur	3	Magasins général nombre	1
Cuisine	oui	Type de cuisine	semi-équipée	Cuisine surface (m²)	11 m²
Garage nombre	0	Parking intérieur	non	Chauffage type (ind/coll)	individuel
Buanderie	oui	Surface commerciale	oui	Parking extérieur	non
Caves	oui			Bureau	oui

Extérieur

Surface bâtie surf. bât. princ.	52 m²	Égouts	oui	Électricité	oui
Eau	oui				

Sol & Communication

Environnement	centre ville
---------------	--------------