

VENTE IMMEUBLE

Descriptif

Désignation du bien.

Nature du bien	Immeuble mixte (bureaux, entrepôt, duplex, 2 appartements, cour)
Adresse	Rue des armuriers n°37 à 4000 Liège
Réf. Cadastrales	Liège 10 ^{ème} division, section B n°505 Z – P0000
Revenu cadastral	3.594 euros
Superficie cadastrale	+/- 8a 21ca

Photos façade principale.



Cour intérieure.

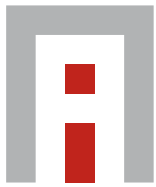


Plan cadastral.



Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

BE0439.875.796 - Compte société: BELFIUS BE45 0688 9618 9289 - Compte tiers: BELFIUS BE26 0882 5856 6629
Expert et agent immobilier agréé IPI N°505144



accord **immo**

Plan de situation.



Environnement.

Transport et communication	Tec, autoroute E40/E25/E313
Commerces de proximité	Nombreux et de tous types
Écoles	Nombreuses facilement accessibles à pied ou en transport en commun
Parking	Cour intérieure et entrepôt
Possibilité d'extension	Aménagement du grenier (sous réserve d'obtention d'un permis)
Caractéristique du quartier	Quartier en redéploiement
Servitude	Simple droit de passage pour accès à entrepôt voisin

Description générale de l'immeuble.

Idéalement situé à proximité du centre de Liège et des grands axes routiers (Liège -AIX, Liège-Brux), immeuble mixte composé de : bureaux, entrepôt, conciergerie-duplex avec 2 chambres, 1 appartement 1 chambre, 6 caves et grenier aménageable.

Bon à savoir : 4 entrées indépendantes. 3 compteurs (eau, gaz et électricité) séparés. Toiture état neuf, chauffage central au gaz de ville dans les 3 logements avec chaudières indépendantes, châssis double vitrage PVC état neuf, volets PVC au rez-de-chaussée, cour intérieure avec barrière sécurisée.

Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

Renseignements urbanistiques (voir annexe n° 2)

Selon les Informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, il ressort que le bien en cause :

- est situé sur le territoire où le règlement communal d'urbanisme du 08/11/1935 est applicable ;
- situé dans une zone d'habitat au plan de secteur de Liège
- n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;
- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 01/01/1977 ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;
- est situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

Description détaillée de l'immeuble.

Note : pour faciliter la compréhension du présent descriptif, celui-ci est divisé en 5 parties :

1. Conciergerie-duplex (2 chambres) avec caves ;
 2. Bureaux avec caves et entrepôt ;
 3. Appartement 2 ch (1^{er} étage) ;
 4. Appartement 1 ch (2^{ème} étage) ;
 5. Grenier non aménagé.
-

1. Conciergerie-duplex 2 chambres.

Occupation :

Libre à l'acte : OUI - Actuellement occupée par le vendeur

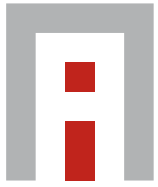
Description :

Duplex 2 chambres Avec entrée indépendante, hall d'entrée, wc séparé, cuisine, living.
A l'étage, salle de douche, hall de nuit, 2 chambres.
Superficie : +/- 90 m²

Sous-sols 2 caves
Superficie : +/- 26 m²

Photos :





2. Bureaux et entrepôt

Occupation :

Libre à l'acte : OUI - actuellement exploitée par le vendeur (activité grossiste en vin et alimentation)

Description :

Bureaux	2 bureaux, chacun avec une entrée indépendante Superficie +/- 30 m ²
Entrepôt	Avec fosse et chambres froides Superficie +/- 536 m ²
Sous-sols	4 caves Superficie +/- 36 m ²

Photos :



Caractéristiques techniques conciergerie, entrepôt et bureaux :

Châssis et vitrage	PVC double vitrage – état neuf
Volets	PVC (RDC) – état neuf
Compteurs	Compteurs eau, gaz et électricité
Installation électrique	Contrôlée (Voir certificats annexe - à mettre en conformité)
PEB (duplex)	Label G – Espec : 676 – Consommation totale 76.852 kWh/an

3. Appartement 2 chambre (1^{er} étage – maison à rue)

Occupation :

Libre à l'acte	Non – location en cours
Type de bail	Résidence principale
Date de début de bail	1/10/2013
Loyer	480 euros/mois (jamais indexé) hors charge

Description : superficie : +/- 112 m²

Hall d'entrée, salle à manger, cuisine séparée, salon, 2 chambres et salle de bains.

Caractéristiques techniques :

Châssis et vitrage	PVC double vitrage – état neuf
Compteurs	Compteurs eau, gaz et électricité séparés
Installations électriques	Contrôlée (Voir certificats annexe - à mettre en conformité)
PEB	Label F – Espec : 493 – Consommation totale 68.638 kWh/an

Photos :



Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

BE0439.875.796 - Compte société: BELFIUS BE45 0688 9618 9289 - Compte tiers: BELFIUS BE26 0882 5856 6629
Expert et agent immobilier agréé IPI N°505144

4. Appartement 1 chambre (2^{ème} étage – maison à rue)

Occupation :

Libre à l'acte	Non – location en cours
Type de bail	Résidence principale
Début de bail	1/10/2013
Loyer	460 euros/mois (jamais indexé) hors charge

Description : Superficie : +/- 100 m²

Hall d'entrée, salle à manger, cuisine séparée, salon, 1 chambre et salle de bains.

Caractéristiques techniques :

Châssis et vitrage	PVC double vitrage – état neuf
Compteurs	Compteurs eau, gaz et électricité séparés
Installations électriques	Contrôlée (Voir certificats annexe - à mettre en conformité)
PEB	Label F – Espec : 498 – Consommation totale 59.128 kWh/an

Photos :



Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

BE0439.875.796 - Compte société: BELFIUS BE45 0688 9618 9289 - Compte tiers: BELFIUS BE26 0882 5856 6629
Expert et agent immobilier agréé IPI N°505144

5. Grenier aménageable

Occupation :

Libre à l'acte Oui – libre

Description :

Non aménagé

Superficie : +/- 100 m²

Caractéristiques techniques :

Sol	Plancher
Toiture	Non isolée

Valeurs locatives estimées (à titre indicatif) :

Désignation	Loyer estimé	Statut actuel
Bureaux	+/- 2.600 €/an	occupation vendeur
Conciergerie	+/- 6.600 €/an	occupation vendeur
Entrepôt	+/- 18.600 €/an	occupation vendeur
Appartement 2ch	+/- 7.800 €/an	Bail en cours : 5.760 €/an (loyer non indexé)
Appartement 1ch	+/- 7.200 €/an	Bail en cours : 5.520 €/an (loyer non indexé)
Revenu locatif potentiel annuel	+/- 42.800 €/an	

Documents annexes :

- Annexe 1 : Matrice et plan cadastral ;
- Annexe 2 ; Renseignements urbanistiques fournis par les services d'urbanisme ;
- Annexe 3 : Fiche d'expertise du cadastre ;
- Annexe 4 : 3 certificats de contrôle des installations électriques ;
- Annexe 5 : 3 Certificats PEB ;
- Annexe 6 : baux de location en cours