

FORT JACO

Chaussée de Waterloo 1485 – 1487
1180 Uccle

Vente des 2 commerces en intérieur
d'îlot pour une surface de +/- 675m²
6 parkings + 2 parkings en option



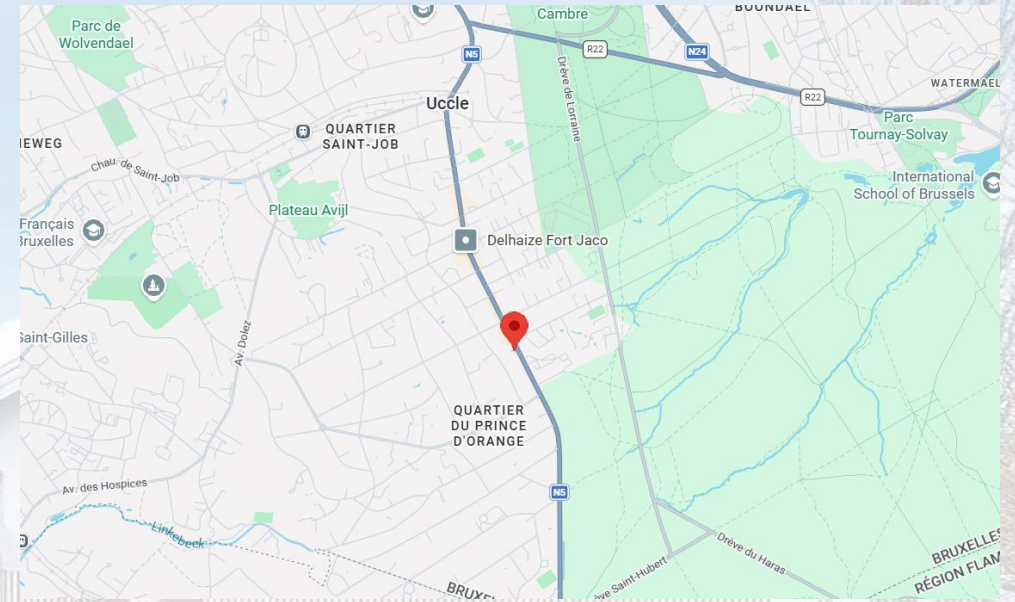
Emplacement triple AAA – Fort Jaco :

Le Fort Jaco, situé à Uccle au sud de Bruxelles, est un quartier résidentiel huppé et commerçant très prisé, idéal pour un investissement immobilier pérenne. Il offre un cadre de vie verdoyant, chic et sécurisé, combinant des villas de prestige, des appartements de qualité et une vie commerçante dynamique le long de la chaussée de Waterloo.

Le Fort Jaco est un choix solide pour un investissement haut de gamme, axé sur la valorisation à long terme et la stabilité

Voici les points clés:

- **Quartier résidentiel prisé :** Considéré comme un compromis idéal entre ville et campagne, il attire une clientèle aisée et des familles, garantissant une forte demande locative.
- **Commerces de qualité :** Le quartier bénéficie d'une artère commerciale dynamique (chaussée de Waterloo) avec des boutiques haut de gamme, traiteurs et restaurants, assurant une forte attractivité.
- **Diversité immobilière et prix :** Le marché propose des villas cossues et des appartements (années 70/80 ou neufs). Les prix y sont élevés, reflétant le prestige du quartier.
- **Environnement :** Très verdoyant et proche de la forêt de Soignes, il est idéal pour les amateurs de nature.
- **Accessibilité :** Bien desservi par les transports, notamment vers le centre de Bruxelles.



Locataires triple AAA : 1) Yoga Room

NowRizon srl - « Yoga Room » +/- 435m² + 120m² terrasses et 4 parkings depuis 07/2016 –

- Bail Commercial du 01/07/2016 au 30/06/2025 reconduit.
- Loyer indexé : 6.311,50€ mensuel et 75.738€ annuel.
- Centre de yoga, pilates et bien-être.
- Plus de 15 types de yoga (Vinyasa, Hot Yoga, Yin) et Pilates Reformer.

Fondée en 2015, [Yoga Room](#) est une chaîne de studios de yoga européenne née de l'inspiration du fondateur suite à ses expériences à Shanghai, visant à combler un manque de studios modernes en Belgique. Elle s'est rapidement développée, offrant aujourd'hui une large gamme de cours, du yoga chaud au vinyasa, dans plusieurs villes (Bruxelles, Paris, Lyon, Lisbonne).

Yoga Room s'est développé via le financement participatif, ouvrant de multiples studios à Bruxelles (Waterloo, Uccle), Paris, Lyon et Lisbonne.

La chaîne se distingue par une approche inclusive, des studios modernes et une grande variété de cours disponibles 7 jours sur 7, avec une équipe internationale de professeurs. Yoga Room se concentre sur l'harmonie du corps et de l'esprit, offrant un environnement propice à la relaxation, à la souplesse et à la force physique. Malgré la crise sanitaire, l'enseigne a maintenu sa croissance, se positionnant comme une référence du yoga en Europe.



Locataires triple AAA : 2) Cat's Boutique Hôtel

Dog's Factory srl – « Cat's boutique Hotel » +/- 160m² et 2 parking.

Bail commercial du 01/10/2022 au 31/10/2031.

Loyer indexé : 3.260,83€ mensuel et 39.123,96€ annuel

Pension de luxe pour chats et boutique d'accessoires.

Suites familiales sans cage, surveillance vidéo, plaine de jeux et boutique.

Cat's Boutique Hôtel

*Cat's Boutique Hôtel** est né du rêve de créer un lieu de luxe pour chats sans cage. Le premier établissement a ouvert à Waterloo en **2020**, suivi d'un second à Uccle en décembre **2022**.

Il s'agit d'une pension haut de gamme offrant des chambres et suites familiales privatives, avec des espaces communs intérieurs et extérieurs, des jouets, des tunnels et des arbres à chat pour stimuler leur instinct.

Les chats bénéficient de soins attentifs, avec un personnel présent en permanence, le respect des régimes alimentaires spécifiques (même pour les chats diabétiques), et l'envoi régulier de vidéos aux propriétaires pendant leur séjour.

Dogs Factory

Dogs Factory a été créé en février **2016** à Braine-l'Alleud et s'est distingué comme la première crèche pour chiens couverte de Wallonie.

Propose une gamme complète de services, notamment une crèche de jour, une pension, une plaine de jeux intérieure et extérieure de **700m²**, ainsi que des cours d'éducation canine individuels et collectifs et du comportementalisme canin.



Conditions de vente – Atouts clés

Prix demandé : 2.190.000€ - Vente sous droit d'enregistrement

Loyers actuels pour l'ensemble : 114.861,96€ (2025).

Précompte immobilier 2024 : 15.760,93€ (à charge des locataires).

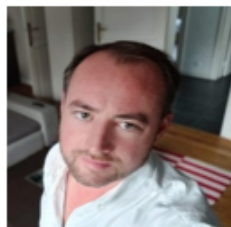
(Deux emplacements de parking disponible en supplément pour 60.000€).

ATOUS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

- Quartier premium – Fort Jaco
- Locataires AAA
- Baux longue durée
- Revenus indexés
- Parkings privés
- Actif rare sur le marché
- Vente off market
- Stabilité locative immédiate
- Revenus sécurisés par baux commerciaux



Pour tous renseignements :



MODIFA
REAL ESTATE

Gaëtan Dierckx de Casterlé

Senior Real Estate Agent

Modifa Brussels

✉ gdc@modifa.be

☎ [02/644.61.10](tel:026446110)

📱 [+32 484 60 66 96](tel:+32484606696)

📍 [Avenue Brugmann 10,](#)
[1060 Saint-Gilles](#)

🌐 www.modifa.be

