

**IMMOBILIERE**  
**VANESSE**

04/240.15.20

#

www.vanesse.be  
**A VENDRE**



**215 000 €**

Immeuble commercial de caractère avec grande visibilité

# Réf. 3890

Place Thiry 25 4920 - Aywaille

 124 m<sup>2</sup>



 0



## DESCRIPTION

Idéalement situé dans l'hyper centre touristique d'Aywaille, sur la nouvelle place principale, rez-de-chaussée commercial carrelé et rénové de 47 m<sup>2</sup> avec bar et espace cuisine, sanitaires hommes et femmes, agrémenté d'une mezzanine sur parquet d'environ 30 m<sup>2</sup>.

Le bien est équipé d'une grande terrasse à l'avant et possède une réserve sur 2 niveaux (accès par la mezzanine) ainsi qu'une cave (accessible par l'extérieur).

Équipement: centrale de pompier récente, châssis en aluminium double vitrage (vitrine) et PVC à l'étage. Pas de chauffage.

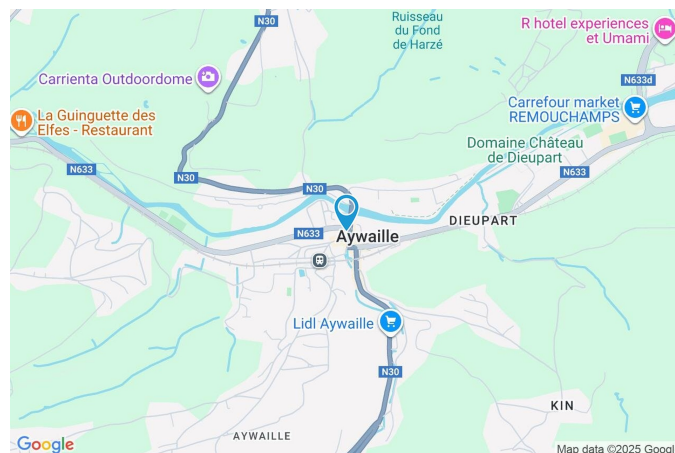
Possibilité de créer un logement pour l'exploitant (soumis à autorisation).

Activités possibles: tea-room, glacier, sandwicherie. Loyer envisagé : 1200 €/mois.

Libre de brasseur et libre de jeux.

## Coordonnées du bien

Rue	Place Thiry
N°	25
CP	4920
Ville	Aywaille
Pays	Belgique
Latitude	50.474304
Longitude	5.675074



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Est
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	5.00 m
▶ Surface bâtie au sol	634.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	11 m
▶ Surface de la parcelle	63.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	5.00 m



Informations provenant du site du cadastre

## Informations financières

Revenu cadastral	1 784 €
------------------	---------

## Description globale du bien

<b>Etat général</b>	Excellent
<b>Surface habitable</b>	124 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale</b>	124 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de façades</b>	2
<b>Nombre d'étages</b>	2
<b>Nombre de pièces</b>	8
	Immeuble commercial
<b>Environnement</b>	Centre-ville

\* la superficie habitable comprend toutes les pièces de la maison hors caves, garages et greniers non aménagés.



## Aménagement intérieur

<b>Rez-de-chaussée</b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>
Rez commercial 1	
<b>1er étage</b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>
Rez commercial 2, wc 1, wc 2, wc 3, lavabo	
<b>2ème étage</b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>
Réserve	

Rez commercial 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 47.20 m<sup>2</sup>

Longueur : 10.62 m

Largeur : 4.44 m

**Fenêtre**

Châssis alu double vitrage  
sans ouverture

**Sol**

Carrelage

**Porte**

Battante double  
En aluminium vitrée  
Double vitrage

**Éclairage**

Spots encastrés

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2.6 m

**Prise(s) électrique(s)**

13

**Arrivée d'eau**

Oui

**Prise télédistribution**

Oui

**Avec coin cuisine**

Équipée



Rez commercial 2

1er étage



 superficie : 23.28 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.76 m

Largeur : 4.49 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage oscillo-battants  
**Sol** Parquet  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
 Spots encastrés

**Hauteur sous-plafond** 2.1 m  
**Prise(s) électrique(s)** 3  
**Escalier** Matériaux bois  
 Droit



Wc 1

1er étage



 superficie : 1.29 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.32 m

Largeur : 0.98 m

WC	Classique
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Éclairage	Au plafond

Wc 2

1er étage



 superficie : 1.49 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.55 m

Largeur : 0.95 m

WC	Urinoire
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Éclairage	Au plafond

Wc 3

1er étage



 superficie : 1.55 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.00 m

Largeur : 0.77 m

WC	Classique
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Éclairage	Au plafond

Lavabo

1er étage



☒ superficie : 4.15 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.16 m

Largeur : 2.04 m

Sol	Quick-Step
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Évier	Double

Réserve

2ème étage



 superficie : 44.48 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.90 m

Largeur : 4.49 m

**Escalier**

Bois  
Droit

**Fenêtre**

Éclairage

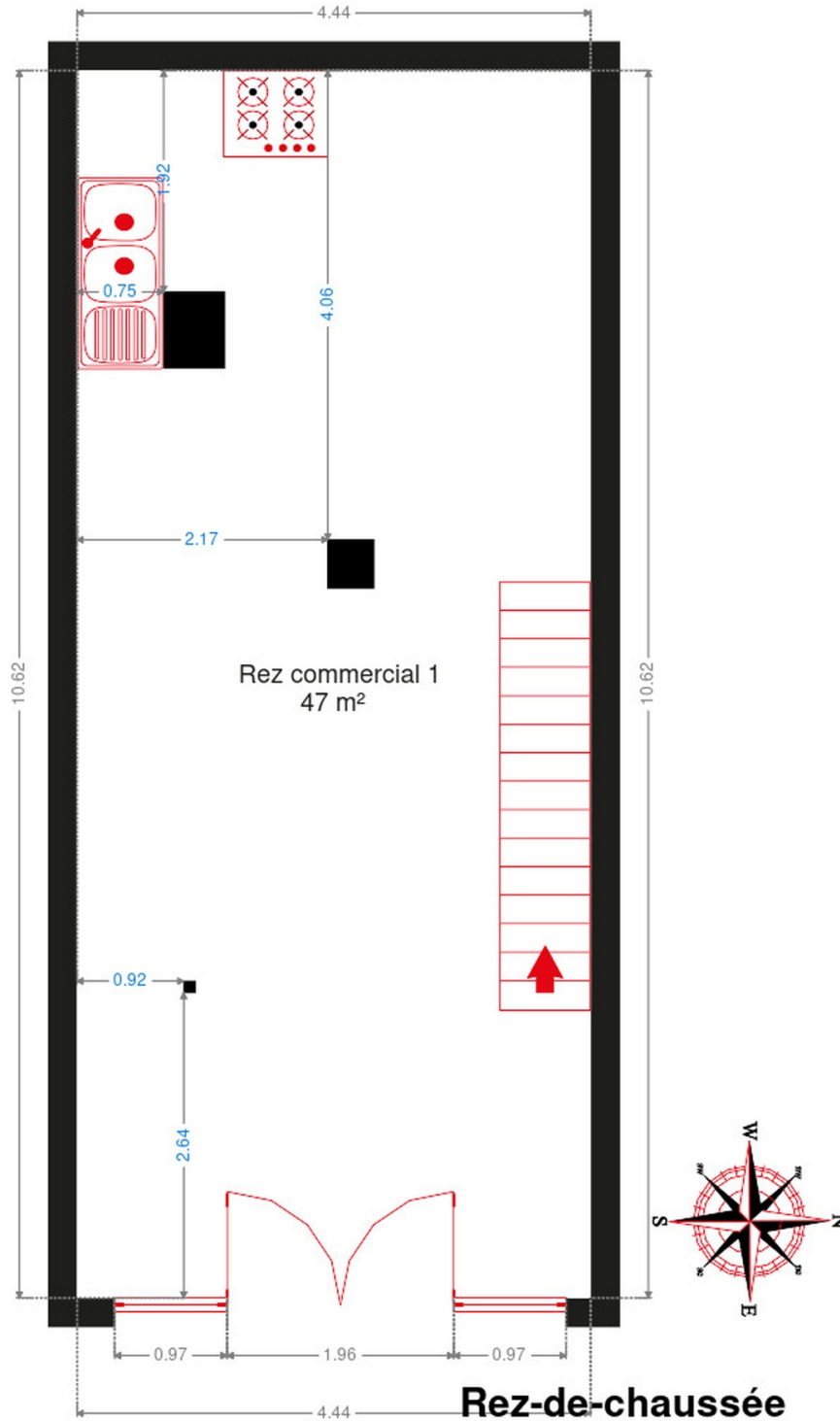
Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

Au plafond

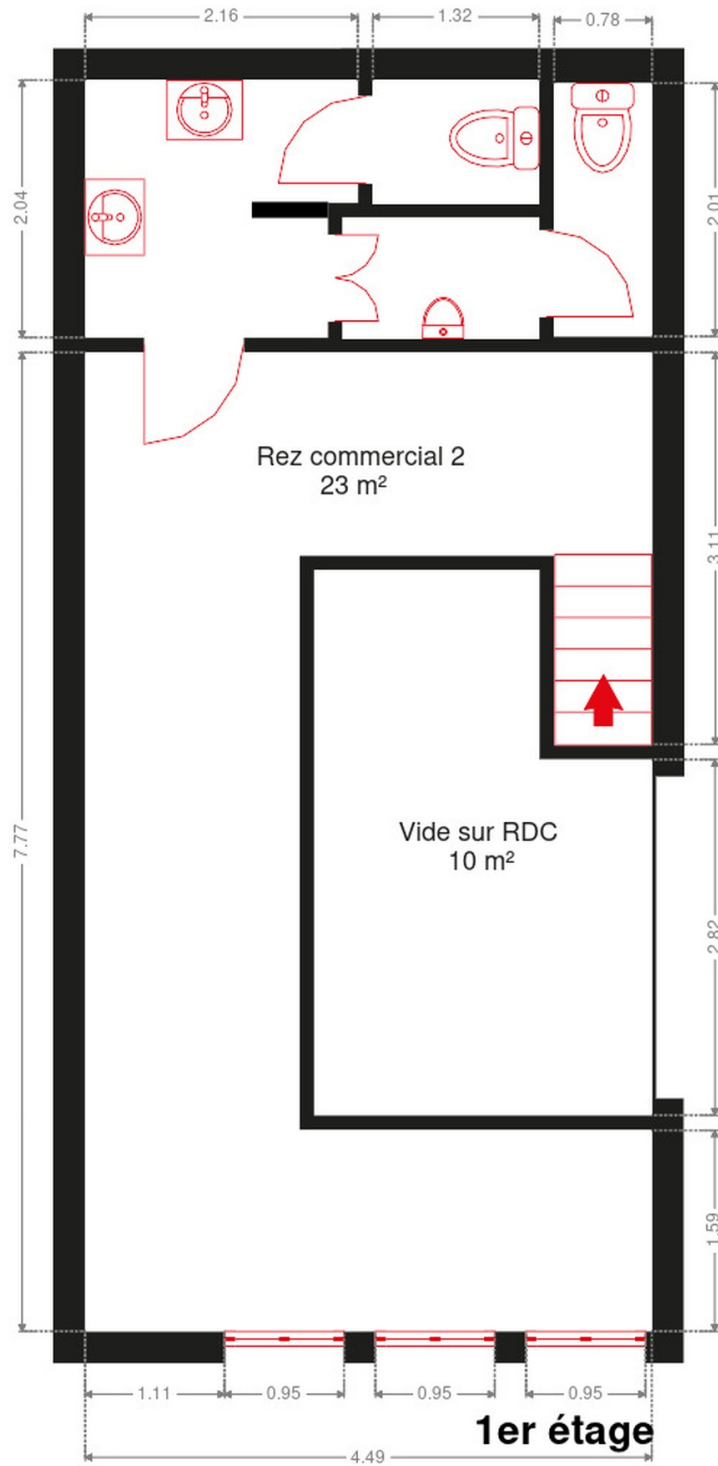
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial 1	10.62 m	4.44 m	47.20 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial 2	7.76 m	4.49 m	23.28 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.32 m	0.98 m	1.29 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.55 m	0.95 m	1.49 m <sup>2</sup>
Wc 3	2.00 m	0.77 m	1.55 m <sup>2</sup>
Lavabo	2.16 m	2.04 m	4.15 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Réserve	9.90 m	4.49 m	44.48 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>123.44 m<sup>2</sup></b>

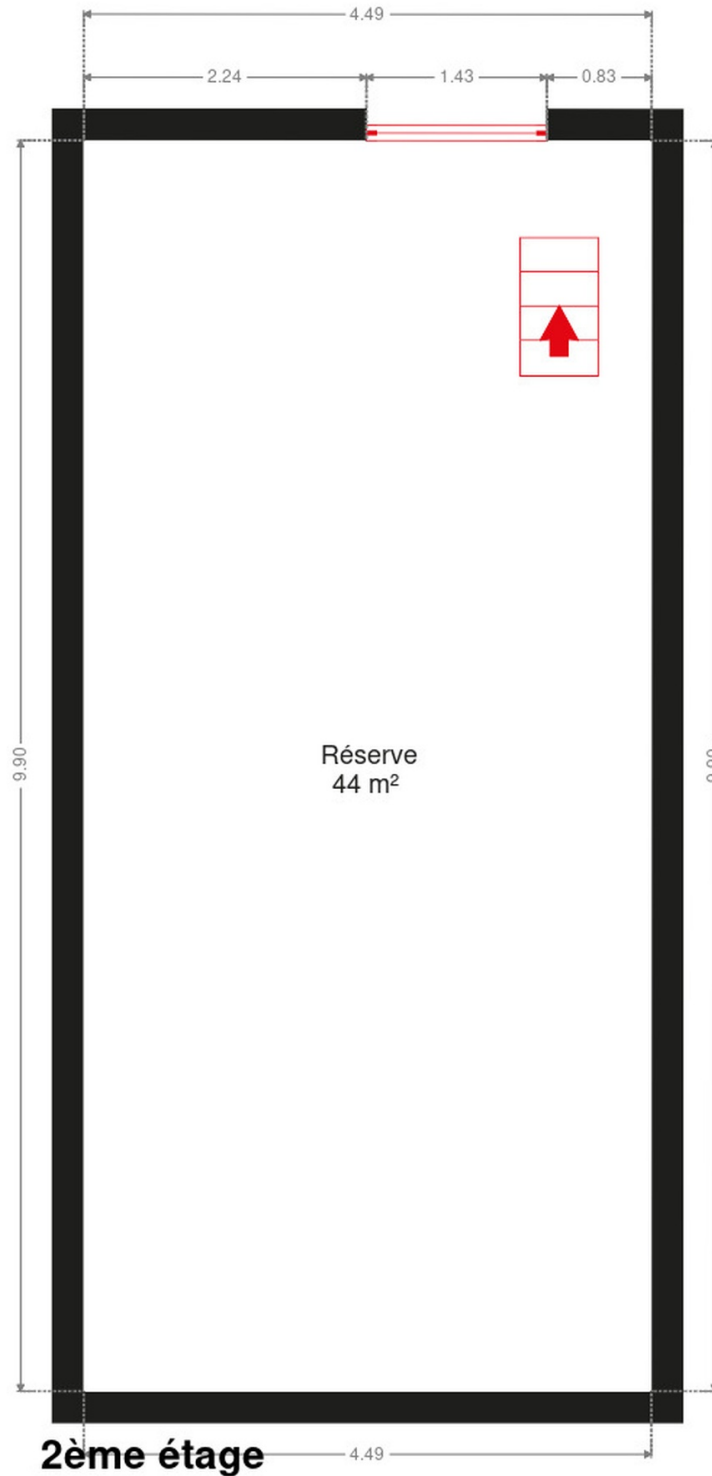
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



## Technique

### Zingueries

Matériaux zinc  
État bon

**État** Bon

**Couverture** Tuiles terre cuite

### Matériaux façade

Bois  
Brique rouge

**Etat** Bon



### Châssis

Matière aluminium  
Vitrage double vitrage  
Couleur gris anthracite

**Détecteur incendie** Oui

**Compteur électrique** Bi-horaire

**Compt. d'eau** Nombre 1

**TV** Prise tv

**Téléphone** Oui

**Internet** Câble

## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	60 m
Accès ferroviaire	250 m
Accès autoroutier	3600 m
Gare de Aywaille	221 m
AYWAILLE Station d'épuration	1004 m

### ÉCOLES

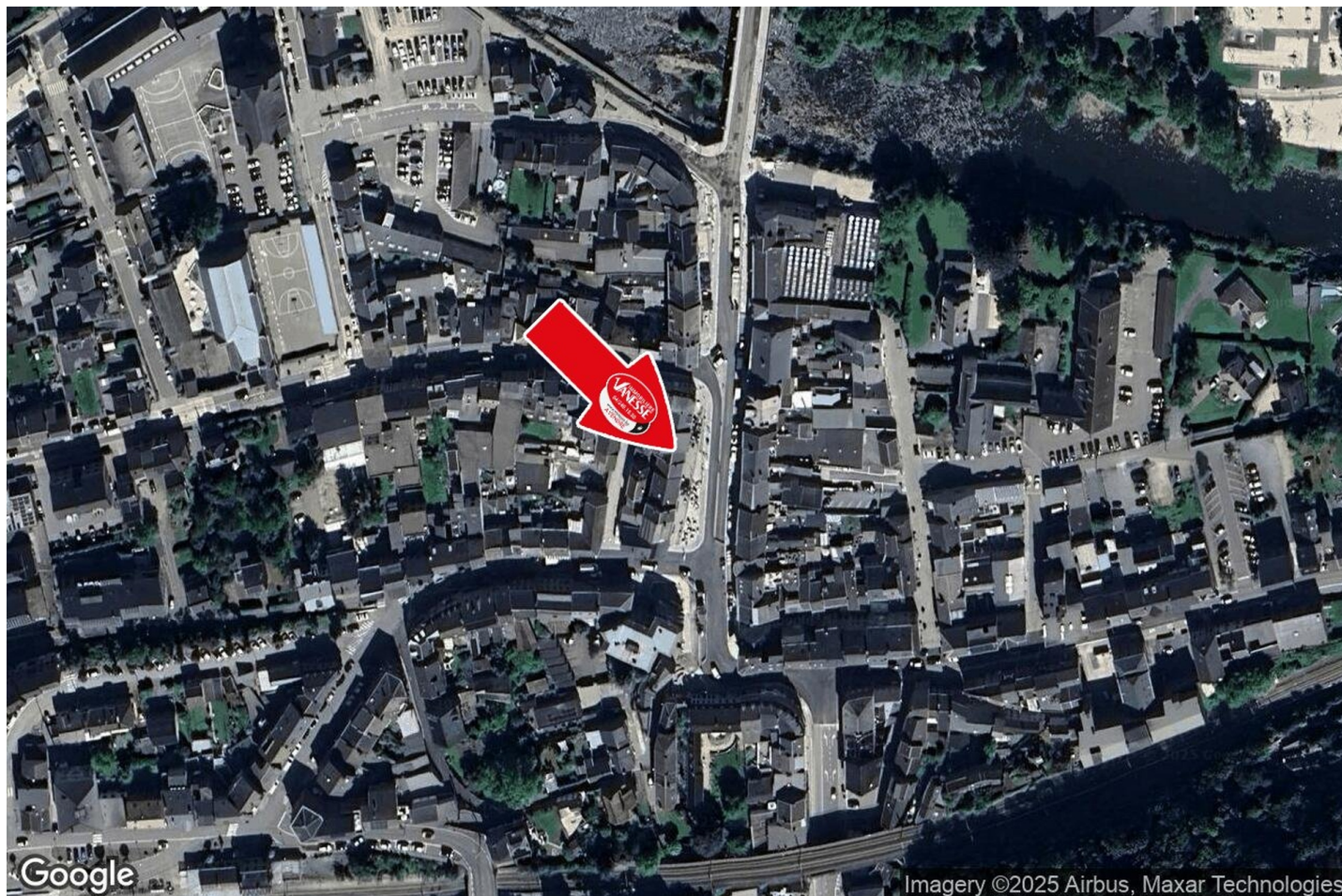
Ecole Libre d'Aywaille	249 m
Saint-Raphaël Remouchamps	1513 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

<b>Banque</b>	59 m
BNP Paribas Fortis Aywaille	
<b>Hébergement</b>	76 m
Le Coin Cocoon Bis	
<b>Magasin d'alcool</b>	94 m
La Table - Epicerie Fine	
<b>Agence de Voyage</b>	112 m
Makassar	
<b>Université</b>	895 m
Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	
<b>Carwash</b>	1231 m
Soft Carwash Carpentier - carver sa	
<b>Banque</b>	1494 m
Crelan Remouchamps - Gilson	
<b>Station d'essence</b>	1531 m
LUKOIL Aywaille	

## Plan situation



🏠 Vanesse Immobilière  
📍 Rue Thier d'Oupeye 26,  
4683 Vivegnis  
✉ info@vanesse.be  
☎ +32 4 240 15 20  
🌐 <http://www.vanesse.be>  
IPI 508.137

👤 Cristelle FREARD  
✉ cristellefreard@vanesse.be  
☎ +32 475 62 60 39  
Cristelle  
FREARD



Loi anti-blanchiment et RGPD :  
responsable : Déborah VANESSE

# IMMOBILIERE VANESSE

04/240.15.20

#

www.vanesse.be  
**A VENDRE**



FAITES APPEL À L'IMMOBILIÈRE VANESSE  
ET VOTRE TRANSACTION IMMOBILIÈRE  
DEVIENDRA UN BON SOUVENIR !

SPRL IMMOBILIERE VANESSE

Thier d'Oupeye, 26 - 4683 VIVEGNIS  
& Avenue du Pont, 21 - 4600 VISE

Tél : 04/240-15-20 | Fax : 04/240-15-25  
E-mail : vanesse@vanesse.be

N° d'entreprise : BE0879.570.363  
Agréé IPI n°508.137

HEURES D'OUVERTURE :

Bureau OUPEYE:  
du lundi au vendredi de 8H30 à 12H et de 13H à 17H30

Bureau VISE:  
du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 + le mercredi de  
13 h à 18 h et le samedi de 10H00 à 15H00

+ à tout autre moment sur RDV



Notre réputation repose sur la satisfaction de nos clients.  
Elle reste notre meilleure publicité, et le nombre de biens vendus le confirme.  
Notre agence est spécialisée dans le courtage (vente et location) depuis 1988.



Achetez, Vendez ou louez en toute sécurité,  
notre équipe de 12 professionnels vous conseille et vous accompagne  
dans les démarches administratives et juridiques.

## VOUS N'AVEZ PAS ENCORE TROUVÉ LE BIEN QUI VOUS CORRESPOND ?

Prenez rendez-vous avec notre équipe administrative qui vous guidera dans votre recherche.

[www.vanesse.be](http://www.vanesse.be)