



Rapport d'évaluation de bien 19 janvier 2021

Rue du Bar 101, 4400 Ivoz-Ramet, Flémalle



Rue du Bar 101, 4400 Ivoz-Ramet, Flémalle

Estimation Vente Realo®

197.000 €

Niveau de confiance

Élevé

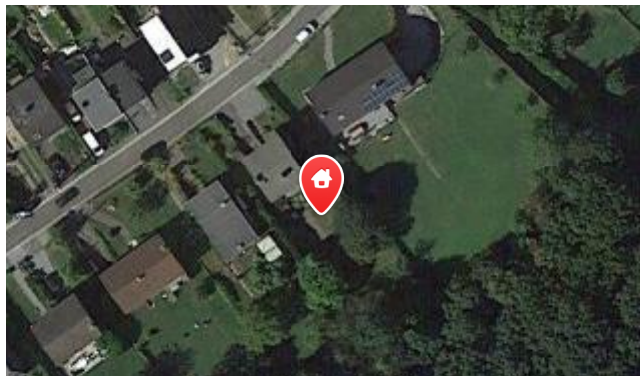
Estimation Analytique

193.000 €

Estimation par m² habitable

1.230 €

Adresse du bien



À propos des Estimations Realo

Cette Estimation Realo est calculée en utilisant les informations fournies et beaucoup d'autres points de données, comme le quartier, les prix historiques demandés dans ce quartier, les données connues à propos de cette propriété (orientation, revenu cadastral, superficie, ...). Une Estimation Realo donne une indication de la valeur moyenne d'une propriété dans une certaine localisation. Une Estimation Realo a un écart moyen de 9% du prix de vente constaté en Liège.

Pour certains biens la différence entre l'Estimation Realo et le prix demandé est plus élevée. Il existe plusieurs raisons à cela :

- le bien doit être rénové
- le bien vient d'être rénové et/ou possède une finition au dessus de la moyenne
- le bien est atypique dans le quartier
- il n'y a pas assez de données d'informations dans le quartier
- la bien possède des caractéristiques spéciales, par exemple, des qualités architecturales exceptionnelles

L'Estimation Realo est-elle supérieure ou inférieure à l'écart moyen ? Vous pouvez nous le faire savoir sur helpdesk@realo.be. Nous ne pouvons pas modifier chaque estimation, mais vos remarques nous permettent d'ajuster notre algorithme et affiner nos estimations. Pour une estimation prenant en compte toutes les caractéristiques du bien, nous vous conseillons de contacter un courtier ou un expert immobilier.



1 Infos sur le bien

Type de bien	Maison
Chambres	3
Salles de bain	1
WC	1
Surface habitable	160 m ²
Superficie de la parcelle	383m ²
Orientation du jardin/arrière maison	Nord-ouest
Profondeur de la parcelle	29,9m
Largeur de la parcelle	12,8m
Zone constructible	96m ²
Largeur de la façade	9,8m
Distance de la rue	19m
Année de construction	1977
Étages	2
Nombre de façades	Maison individuelle
Garages	2
Classification énergétique	E
Zone inondable	



Profondeur construction 10,2m

Zone inondable Hors zone inondable

Fonctions supplémentaires

CAVE

BAIGNOIRE

DOUBLE VITRAGE

DRESSING

CHEMINÉE

JARDIN

PARQUET

ESPACE DE STOCKAGE



Estimation Analytique

Superficie totale terrain (principal)	383m ²
Valeur terrain par m2 (principal)	200 €

Calcul rez-de-chaussée

État du rez-de-chaussée	Moyen
Surface calculée	80m ²
Valeur par m2	700 €

Calcul premier étage

État du premier étage	À rénover
Surface calculée	80m ²
Valeur par m2	550 €



Garage

État du garage	Moyen
Surface calculée	35m ²
Valeur par m2	400 €

Cave

État de la cave	À rénover
Surface calculée	12m ²
Valeur par m2	200 €



Résumé calcul analytique

Valeur surface calculée	116.400 €
Valeur terrain	76.600 €
Valeur vente forcée total	164.050 €
Valeur total	193.000 €

Estimation du prix de Vente **195.000 €**

COMMENTAIRE

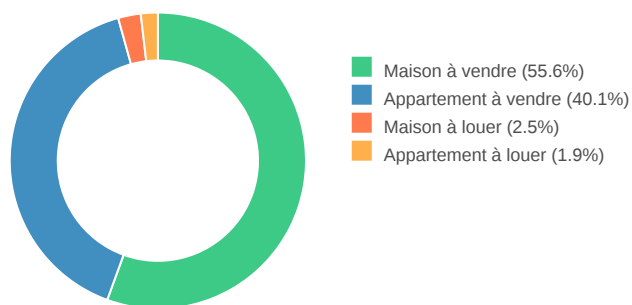
Rénovée la maison aurait une valeur de 250.000 à 270.000 euros. L'estimation se base sur une valeur marchande en comptant tous les travaux à prévoir !



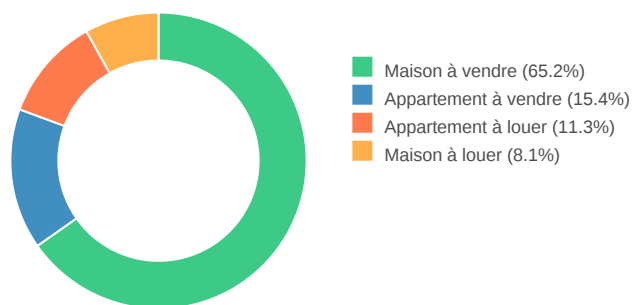
2 Données commerciales

Ces données commerciales comparent le quartier du bien situé à (Flémalle) aux autres quartiers, villes, régions et au pays dans son ensemble.

Comparaison du marché en cours à Flémalle



Comparaison de tous les marchés à Flémalle

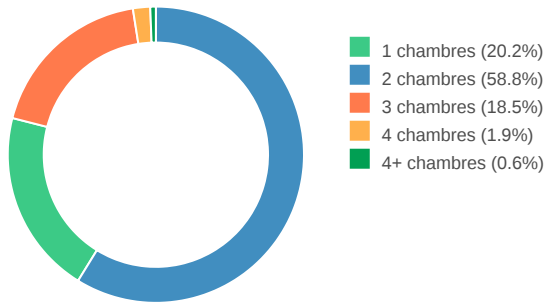




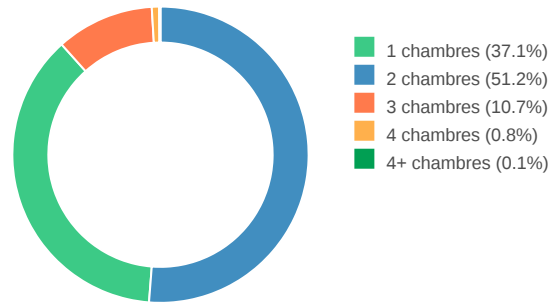
DONNÉES COMMERCIALES

Chambres

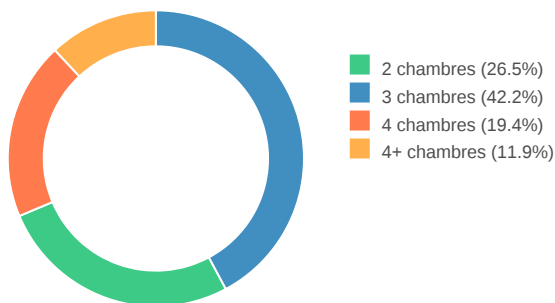
Nombre de chambres dans les appartements à vendre à Liège



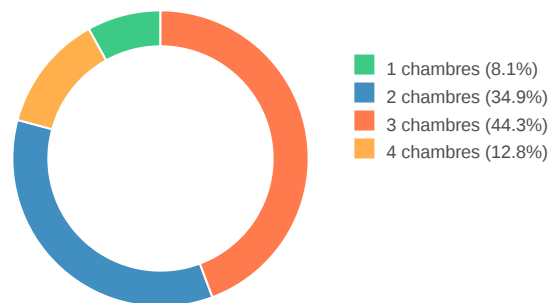
Nombre de chambres dans les appartements à louer à Liège



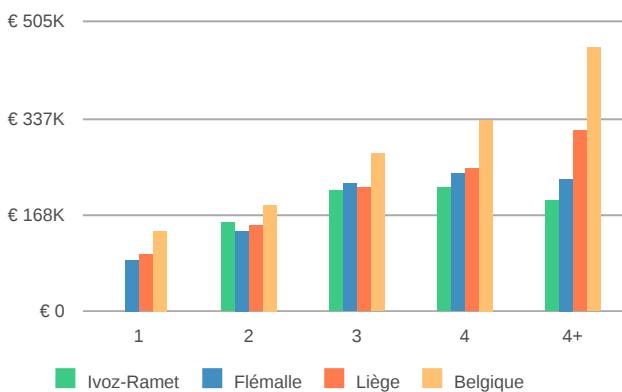
Nombre de chambres dans les maisons à vendre à Ivoz-Ramet



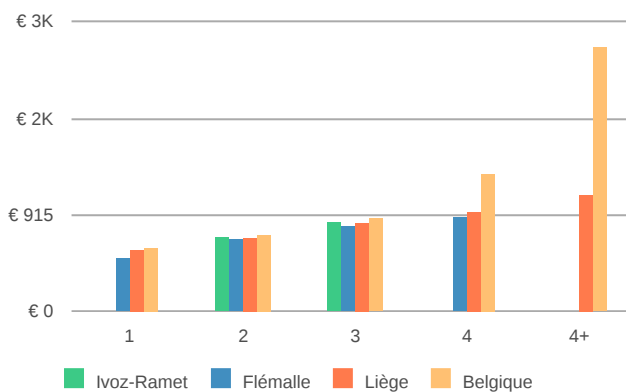
Nombre de chambres dans les maisons à louer à Flémalle



Comparaison du prix moyen de vente par chambre



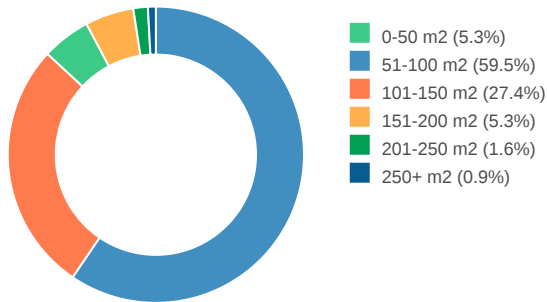
Comparaison du prix moyen de location par chambre



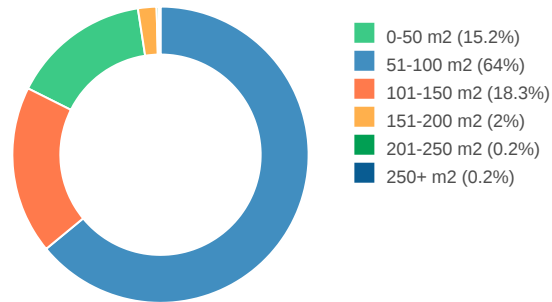
DONNÉES COMMERCIALES

Surface habitable

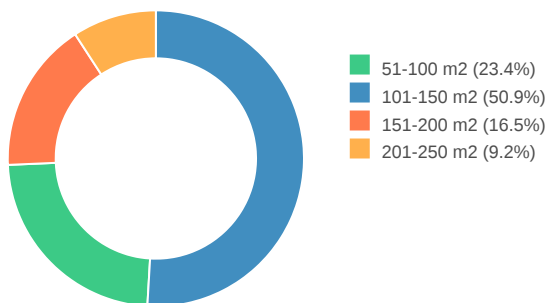
Surface habitable des appartements à vendre à Liège



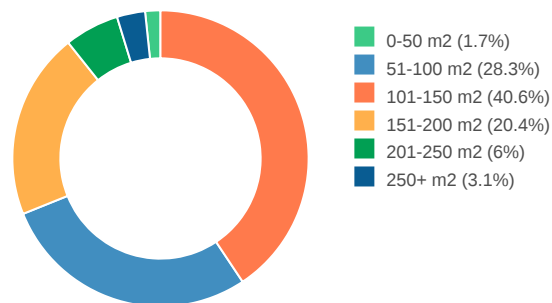
Surface habitable des appartements à louer à Liège



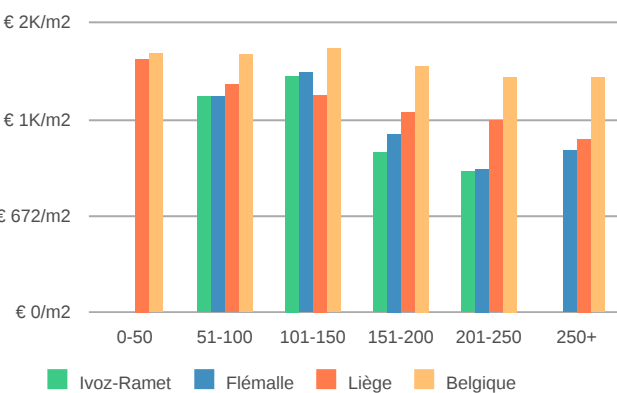
Surface habitable des maisons à vendre à Ivoz-Ramet



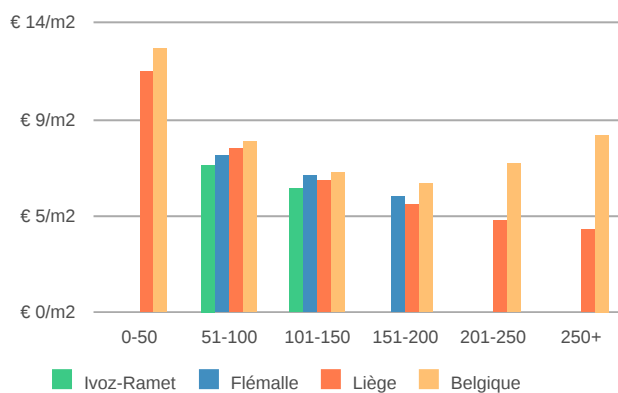
Surface habitable des maisons à louer à Liège



Comparaison du prix moyen de vente par m² de surface habitable



Comparaison du prix moyen de location par m² de surface habitable

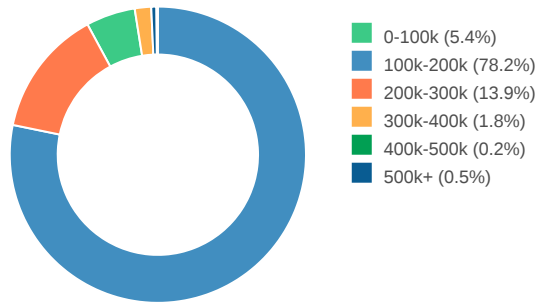




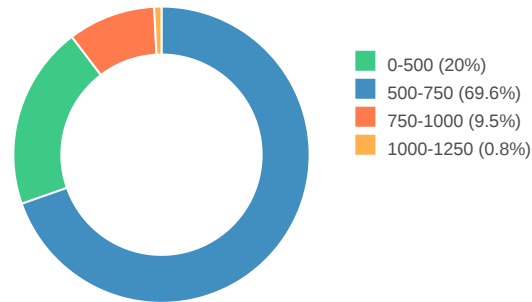
DONNÉES COMMERCIALES

Prix demandés

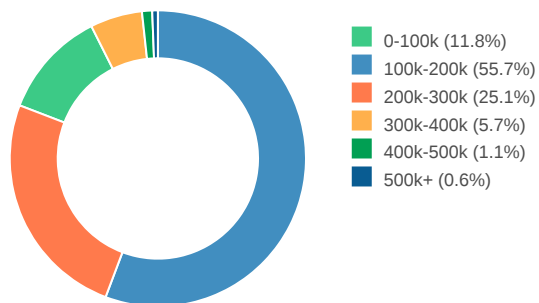
Prix moyens des appartements en vente à Ivoz-Ramet



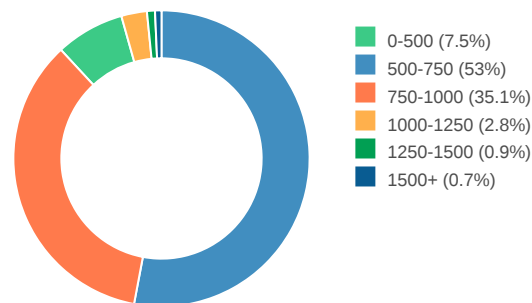
Prix moyens des appartements en location à Ivoz-Ramet



Prix moyens des maisons en vente à Ivoz-Ramet



Prix moyens des maisons en location à Ivoz-Ramet

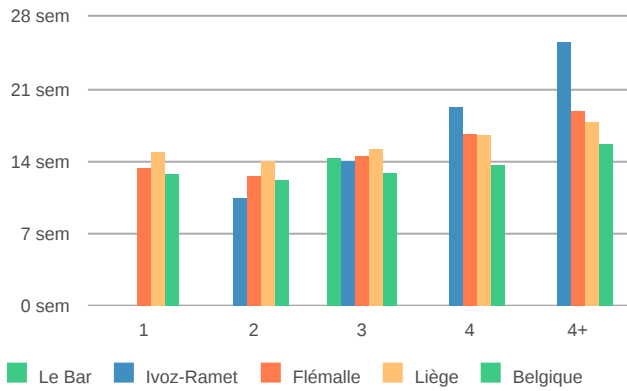




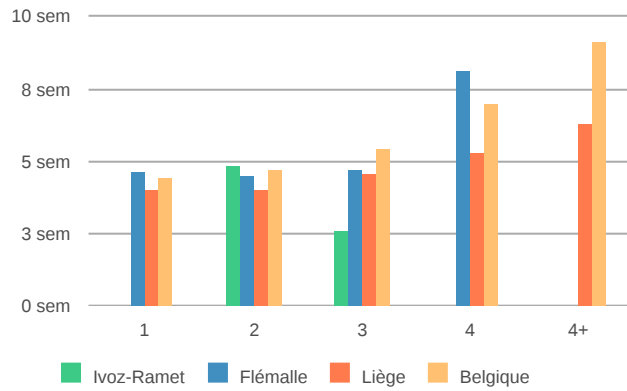
DONNÉES COMMERCIALES

Vitesse de Vente/Location

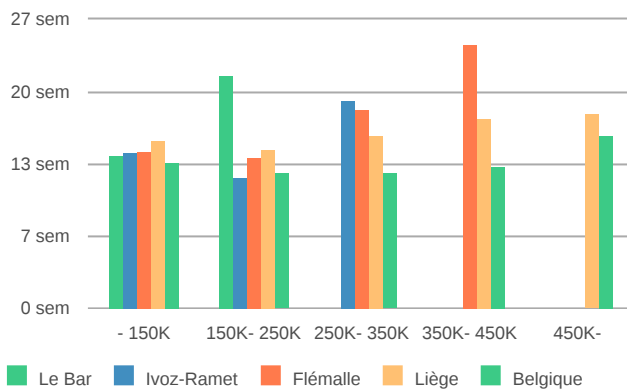
Comparaison de la vitesse moyenne de vente par chambre



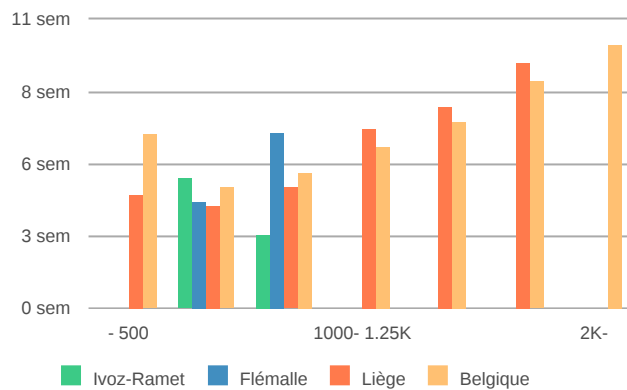
Comparaison de la vitesse moyenne de location par chambre



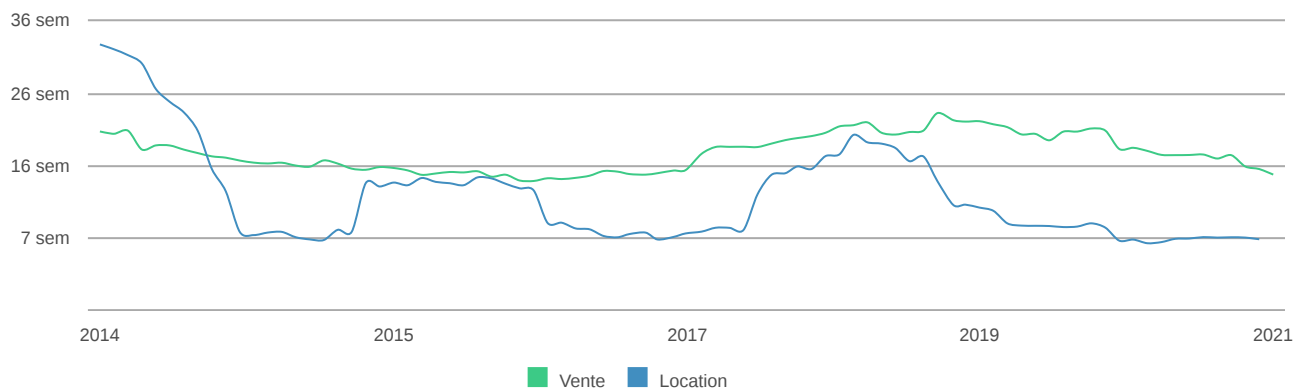
Comparaison de la vitesse moyenne de vente par fourchette de prix



Comparaison de la vitesse moyenne de location par fourchette de prix



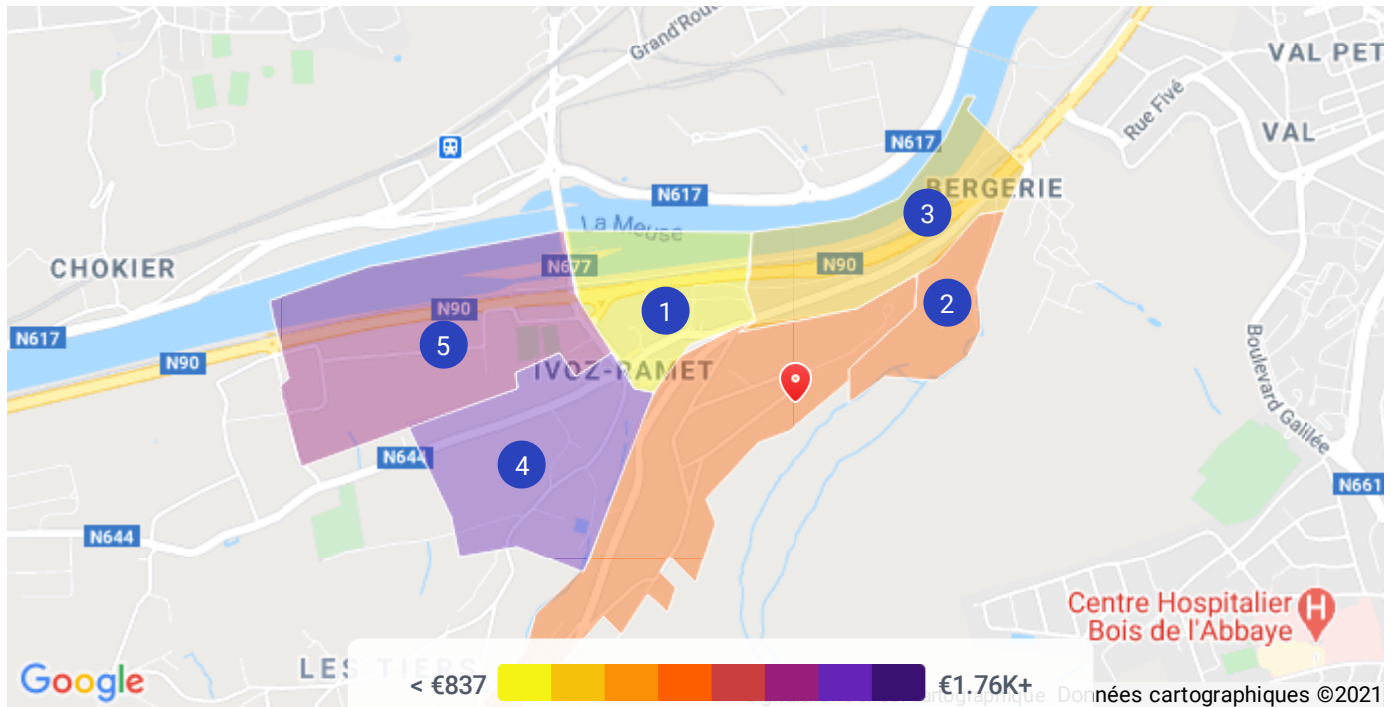
Durée sur le marché à Flémalle (historique)



DONNÉES COMMERCIALES

Prix moyen par /m² habitable

(par rapport à Le Bar)



LE BAR
1.330 €/m²

IVOZ-CENTRE
930 €/m² -43,9%

VALLEE DEVILLE-EN-COUR
1.270 €/m² -5,1%

IVOZ-EST
1.080 €/m² -23,7%

IVOZ OUEST
1.680 €/m² +20,9%

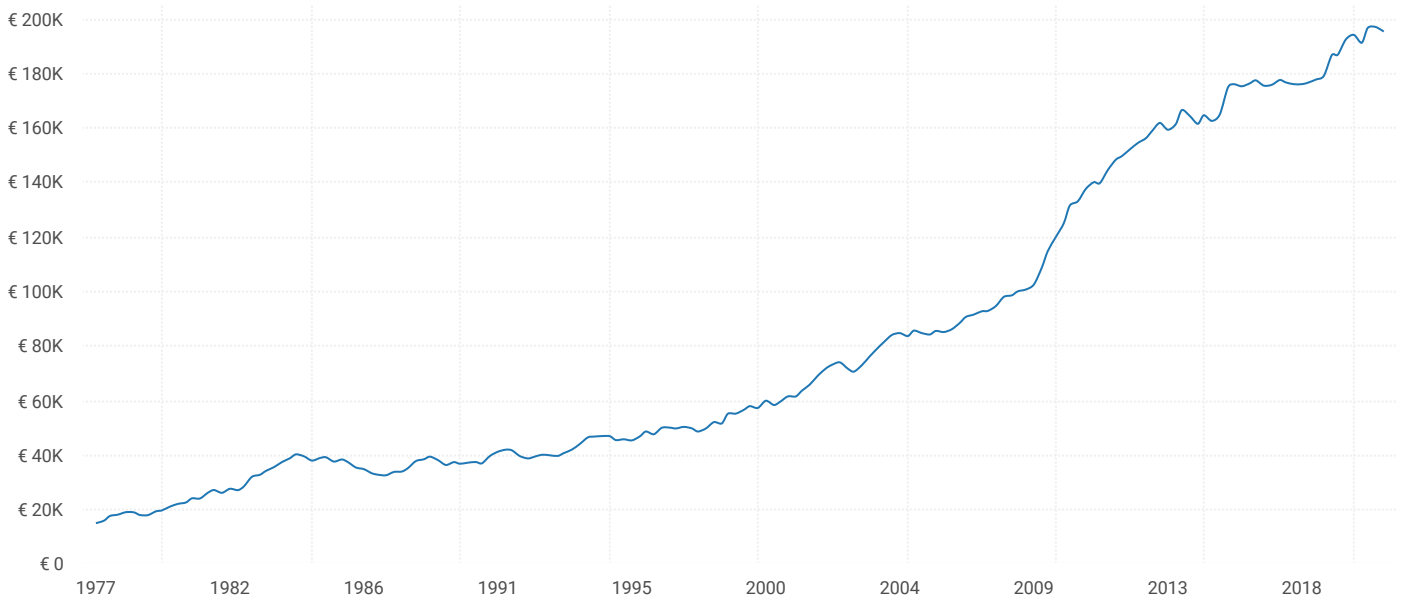
IVOZ (ZONE INDUSTRIELLE)
1.600 €/m² +16,7%



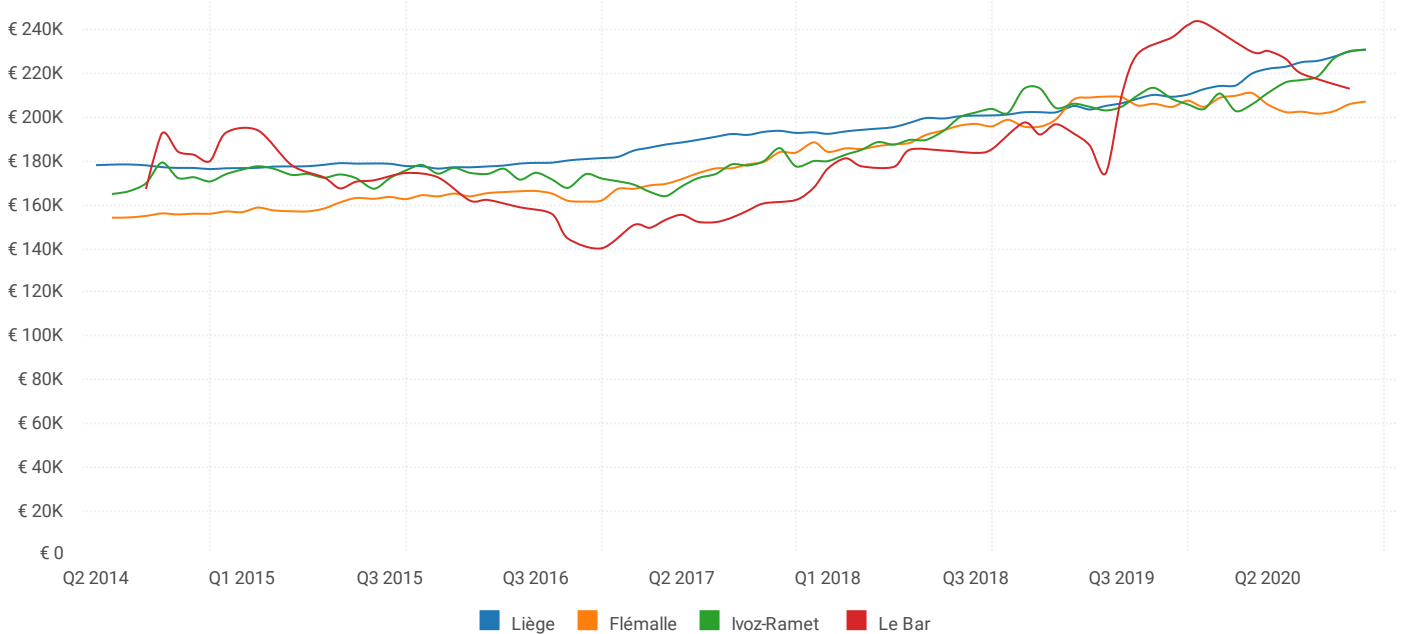
DONNÉES COMMERCIALES

Évolution du prix

Estimation de prix simulée pour votre maison depuis 44 ans.



Prix moyen demandé pour Le Bar, Ivoz-Ramet au cours des 7 dernières années.



3 Niveau d'accessibilité

66%

Ce bien a un niveau d'accessibilité moyen par rapport à l'accessibilité aux infrastructures à proximité.



QUARTIER	SCORE
1 Ivoz-Centre	81%
2 Le Bar	67%
Rue du Bar 110, 4400 Ivoz-Ramet, Flémalle	66%
3 Vallee Deville-En-Cour	63%
4 Ivoz-Est	72%
5 Ivoz Ouest	71%

NIVEAU D'ACCESSIBILITÉ



Transports en commun - Dans un périmètre accessible à pied



Signaler une erreur cartographique Données cartographiques ©2021

NOM	DISTANCE	NOM	DISTANCE
1 Flémalle Haute Gare	1.32km	A Ivoz Sur Le Jeu Arrêt de bus	311m
2 Leman Gare	1.37km	B Seraing Chaussée D'ivoz Arrêt de bus	399m
3 Flémalle Grande Gare	2.1km	C Seraing Chaussée D'ivoz Arrêt de bus	496m
		D Ivoz Place Gérard Arrêt de bus	518m
		E Ivoz Place Gérard Arrêt de bus	612m

NIVEAU D'ACCESSIBILITÉ

Villes à proximité - Accès autoroute le plus proche **4km**



VILLES À PROXIMITÉ	DISTANCE
1 Seraing	6km
2 Herstal	17km
3 Liège	17km
4 Tongres	25km
5 Huy	18km
6 Bilzen	32km
7 Saint-Trond	32km
8 Andenne	26km

NIVEAU D'ACCESSIBILITÉ

 **Écoles** - Dans un périmètre accessible [à pied](#)



Signaler une erreur cartographique · Données cartographiques ©2021

NOM	TYPE	DISTANCE
1 Ecole fondamentale communale Ivoz-Ramet	Crèche	340m
2 ATHENEE PROVINCIAL DE FLEMALLE GUY LANG - Flémalle-Haute	Lycée	1.22km
3 Ecole communale fondamentale du Val - Seraing	Crèche	1.51km
4 Ecole fondamentale communale Léon Deleval - Marcel Radelet - Seraing	École primaire	1.68km
5 Ecole fondamentale communale Troque-Mabotte - Seraing	Crèche	1.85km
6 Ecole fondamentale communale de La Jeunesse - Seraing	École primaire	2.25km



NIVEAU D'ACCESSIBILITÉ



Commodités - Dans un rayon de 2km

3 Épiceries

3 Supermarchés (y compris [hypermarché Carrefour](#), [AD Delhaize](#))

3 Restaurants/Bars

3 Restaurants (y compris [Lunch Garden](#), [Convivium](#), [Don Giovanni](#))

26 Emplacements centres médicaux

25 Médecins (y compris [Guy Beaujean](#), [Xavier Beaujean](#), [Roger Bourguignon](#), [Isabella Cremasco](#), [Charles-Bernard Dardenne](#), [Marie-Claire Dejong](#))

1 Hôpital (y compris [Centre Hospitalier Du Bois De L'Abbaye Et De Hesbaye](#))

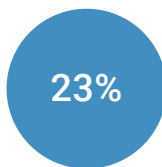


4 Quartier

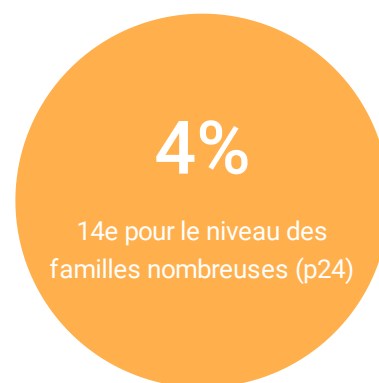
Dans cette section nous comparons votre quartier (Liège • Flémalle • Ivoz-Ramet • **Le Bar**) avec les autres 22 quartiers de la ville (Ivoz-Ramet).



6e pour le prix moyen demandé (p26)



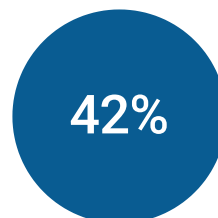
9e pour le nombre de personnes hautement qualifiées (p28)



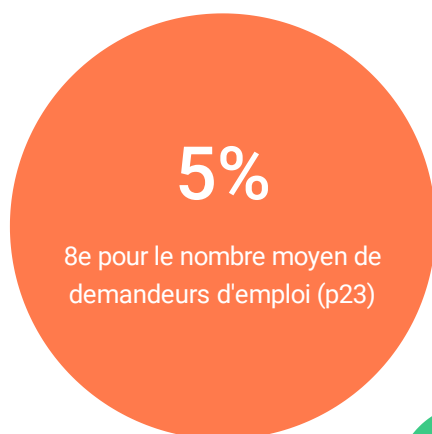
14e pour le niveau des familles nombreuses (p24)



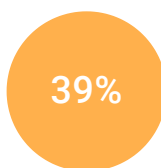
6e pour le revenu moyen (p21)



9e pour le niveau de célibataires (p25)



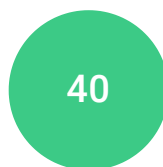
8e pour le nombre moyen de demandeurs d'emploi (p23)



12e pour le nombre de personnes mariées (p30)



6e pour la diversité culturelle (p22)



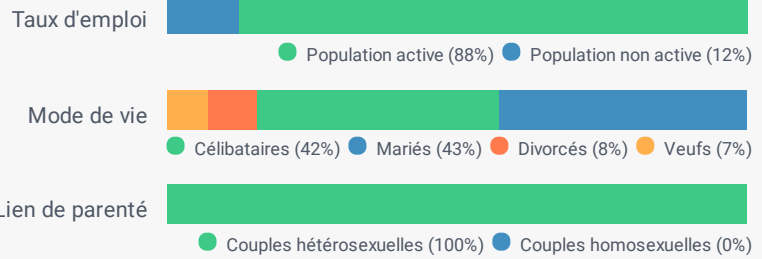
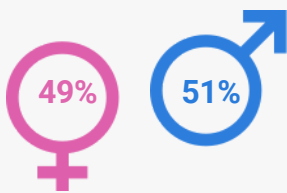
13e pour l'âge moyen (p27)

QUARTIER

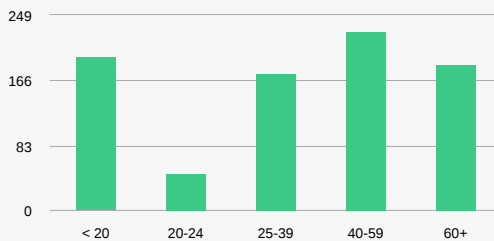
Données démographiques

Ici, nous observons les données démographiques de votre quartier (Liège • Flémalle • Ivoz-Ramet • **Le Bar**).

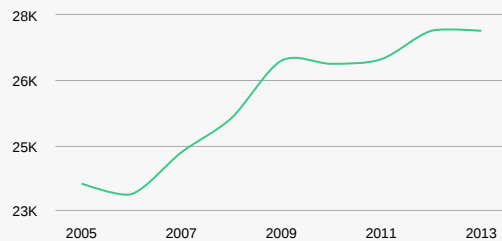
Répartition hommes-femmes



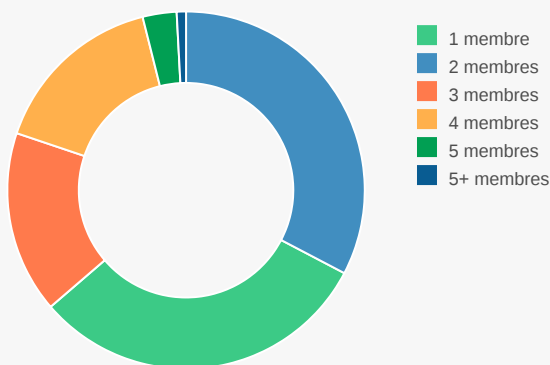
Âge moyen



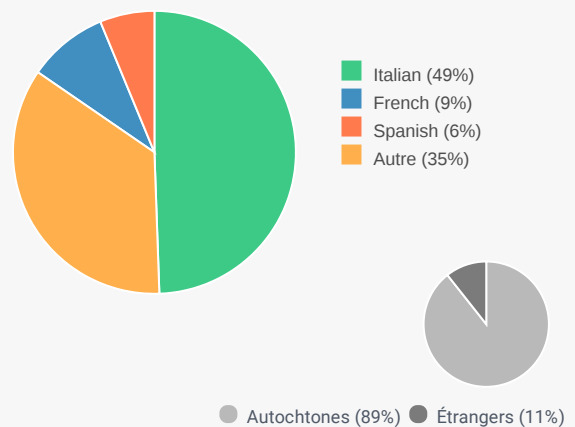
Évolution du salaire moyen



Taille des familles



Diversité culturelle

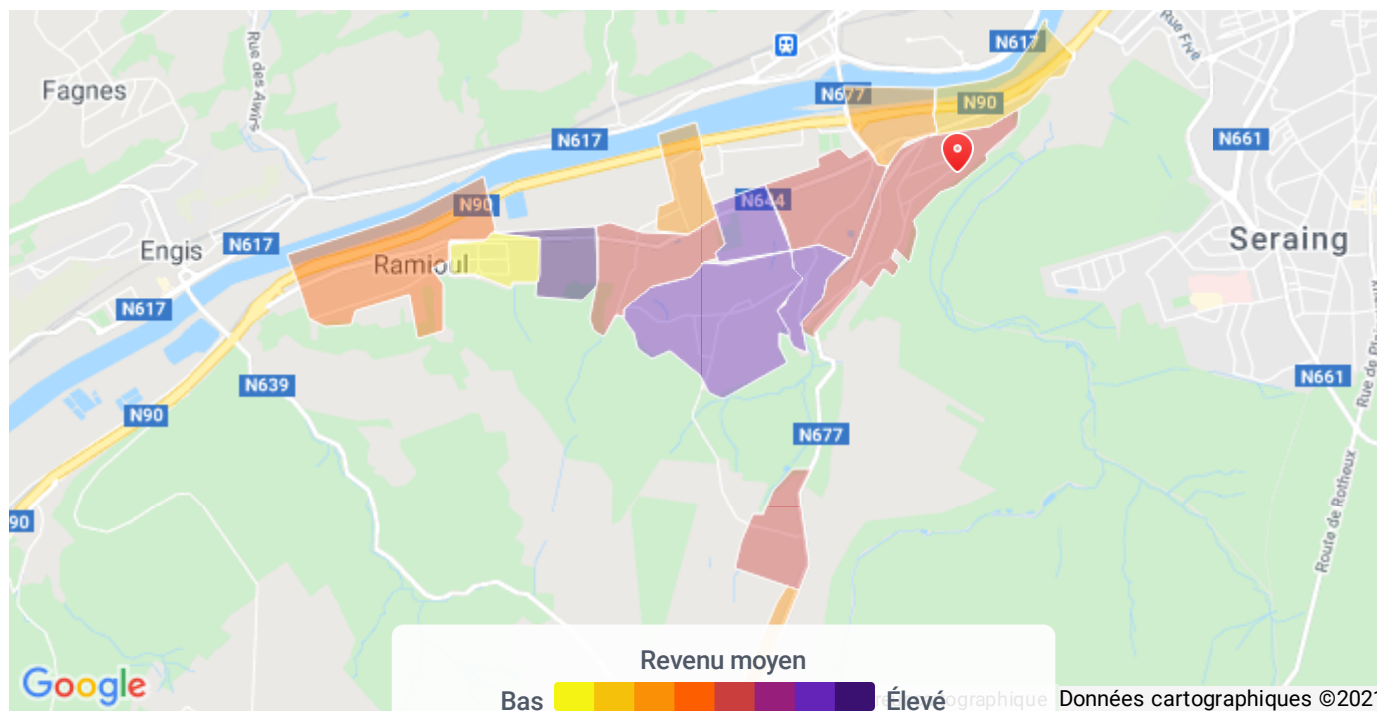




QUARTIER



Revenu moyen - Le revenu moyen pour tout Ivoz-Ramet est de **2.037,09 €/mois**

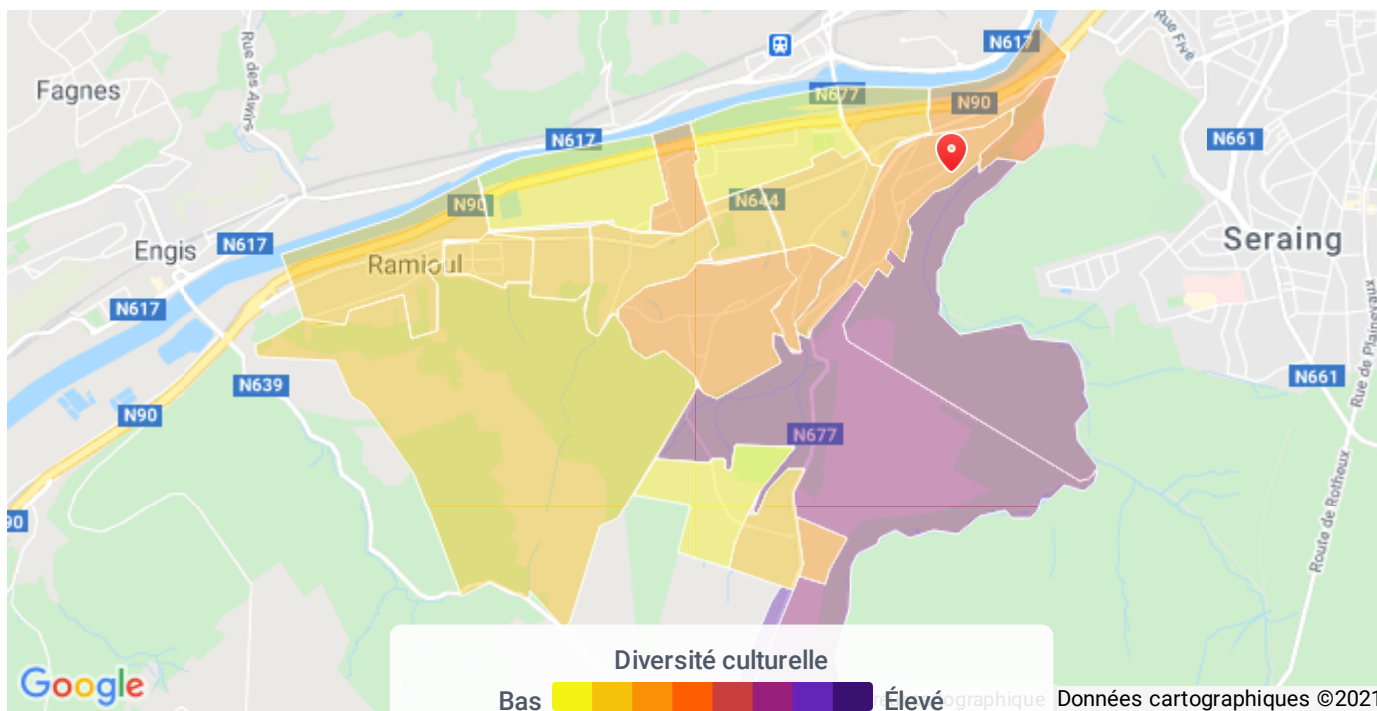


Classement	Quartier	Revenu moyen ▼
1 ^{er}	Ramet Ouest	2.716,15 €/mois
2 ^e	Ramet Est	2.427,54 €/mois
3 ^e	Les Maquisards	2.401,85 €/mois
4 ^e	Les Thiers	2.392,31 €/mois
5 ^e	Ramet-Centre	2.163,54 €/mois
6 ^e	Le Bar	2.139,38 €/mois
7 ^e	Le Gros-Chene-Centre	2.106,92 €/mois
8 ^e	Ivoz Ouest	2.034,08 €/mois
9 ^e	Ramioul Ouest	1.860,54 €/mois
10 ^e	Ivoz-Centre	1.787,15 €/mois
11 ^e	Ramet Nord	1.773,92 €/mois
12 ^e	Le Gros Chene-Sud	1.732,46 €/mois
13 ^e	Ivoz-Est	1.536,23 €/mois
14 ^e	Ramioul Est	1.447,15 €/mois

QUARTIER

Diversité culturelle

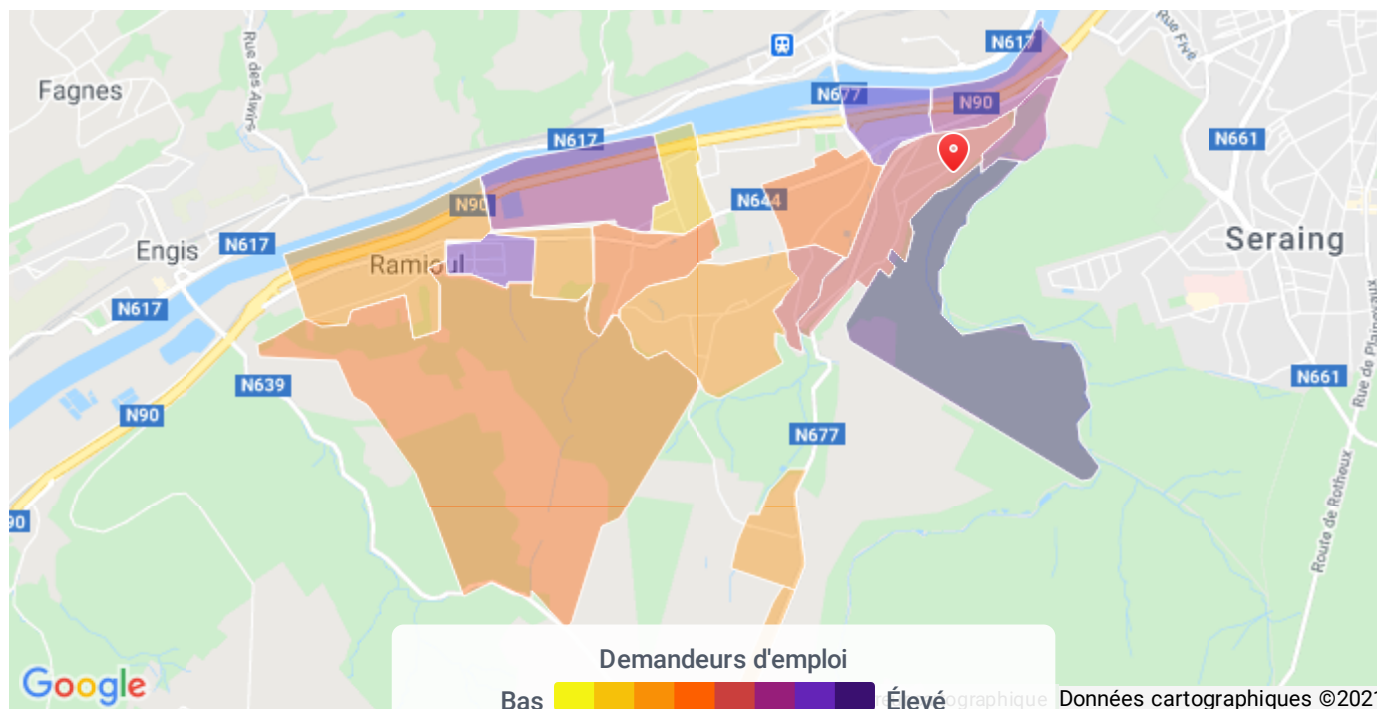
- Le niveau moyen de diversité culturelle pour tout Ivoz-Ramet est de 8.74%



Classement	Quartier	Diversité culturelle
1 ^{er}	Le Gros Chene-Sud	26.47%
2 ^e	Vallee De La Neuville	21.43%
3 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	20%
4 ^e	Vallee Deville-En-Cour	14.29%
5 ^e	Les Maquisards	10.66%
...
6 ^e	Le Bar	10.65%
...
18 ^e	Ramet Ouest	4.7%
19 ^e	Ramet	4.17%
20 ^e	Ramet (Zone Industrielle)	-
21 ^e	Le Gros-Chene Ouest	-
22 ^e	Ivoz (Zone Industrielle)	-


QUARTIER

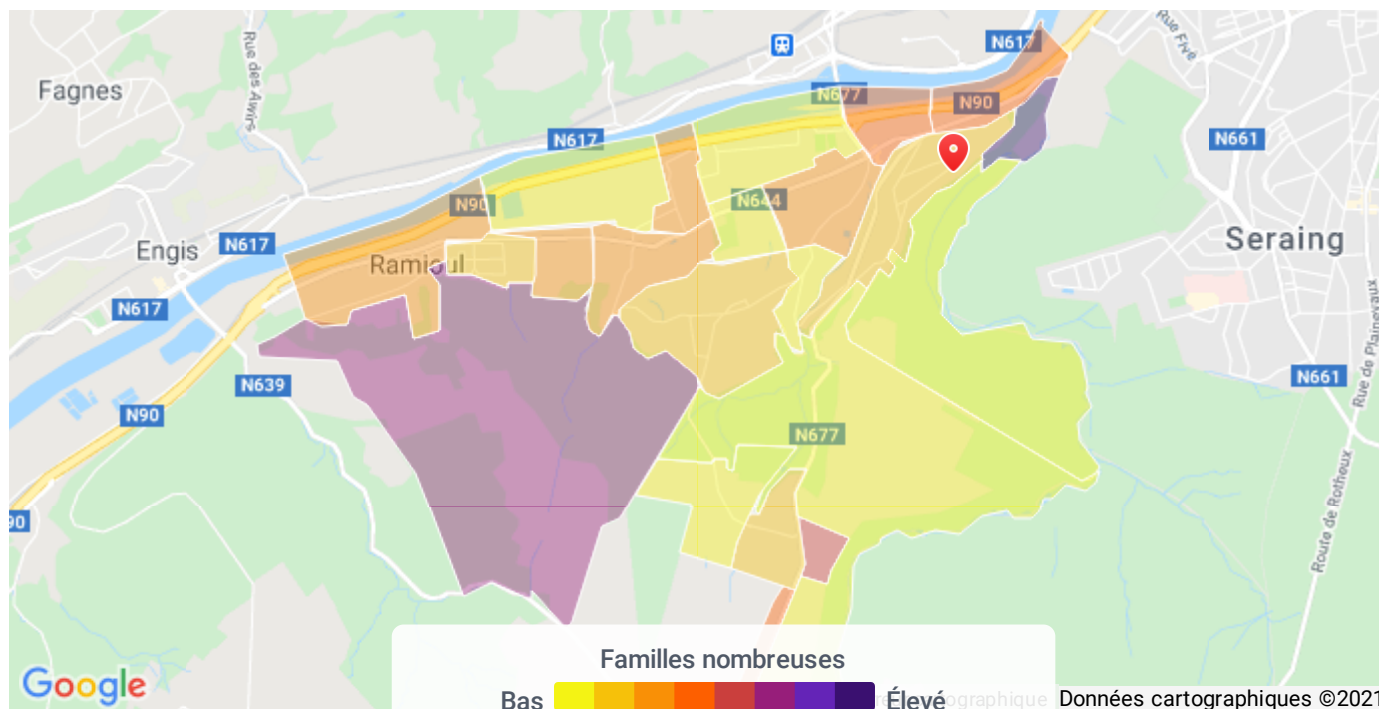
Demandeurs d'emploi - Le niveau moyen des demandeurs d'emploi pour tout Ivoz-Ramet est de **5.33%**



Classement	Quartier	Demandeurs d'emploi
1 ^{er}	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	10%
2 ^e	Ramioul Est	8.38%
3 ^e	Ivoz-Centre	8.36%
4 ^e	Ivoz-Est	7.44%
5 ^e	Vallee Deville-En-Cour	7.14%
...
8^e	Le Bar	5.33%
...
13 ^e	Ramioul Ouest	3.69%
14 ^e	Ramet Ouest	3.42%
15 ^e	Le Gros-Chene-Centre	3.25%
16 ^e	Le Gros Chene-Sud	2.94%
17 ^e	Ramet Nord	1.37%

QUARTIER

 **Familles nombreuses** - Le nombre moyen de familles nombreuses pour tout Ivoz-Ramet est de **5.34%**



Classement	Quartier	Familles nombreuses ▼
1 ^{er}	Vallee Deville-En-Cour	20%
2 ^e	Ramet	14.29%
3 ^e	Le Gros-Chene Est	11.11%
4 ^e	Ivoz-Est	9.41%
5 ^e	Ivoz-Centre	8.33%
...
14^e	Le Bar	3.91%
...
18 ^e	Ramet (Zone Industrielle)	-
19 ^e	Ivoz (Zone Industrielle)	-
20 ^e	Le Gros-Chene Ouest	-
21 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	-
22 ^e	Vallee De La Neuville	-



QUARTIER

€ **Prix moyen** - Le prix de vente moyen pour tout Ivoz-Ramet est de 196.111,11 €

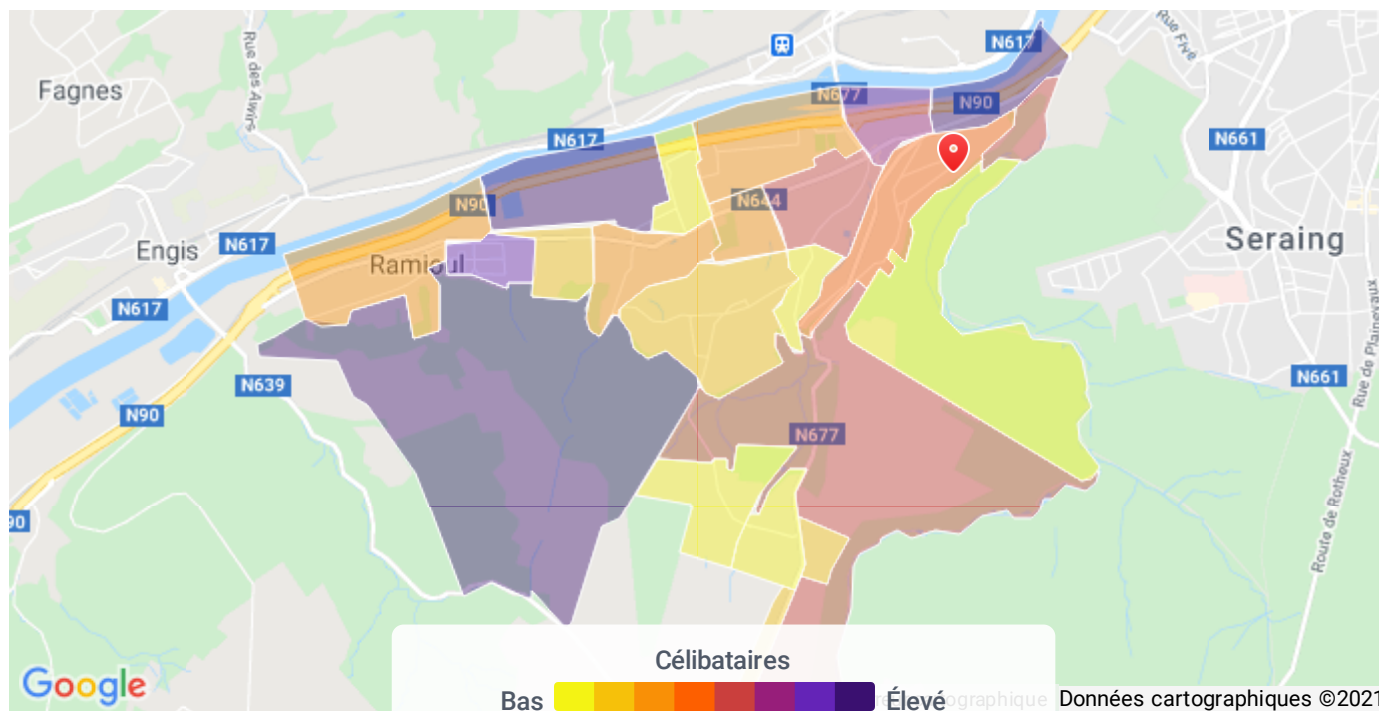


Classement	Quartier	Prix de vente moyen
1 ^{er}	Ramet-Centre	235.000 €
2 ^e	Les Maquisards	235.000 €
3 ^e	Ramet Ouest	230.000 €
4 ^e	Ivoz Ouest	219.000 €
5 ^e	Ramioul Ouest	199.000 €
6 ^e	Le Bar	178.000 €
7 ^e	Ivoz-Centre	169.000 €
8 ^e	Les Thiers	155.000 €
9 ^e	Ivoz-Est	145.000 €

QUARTIER



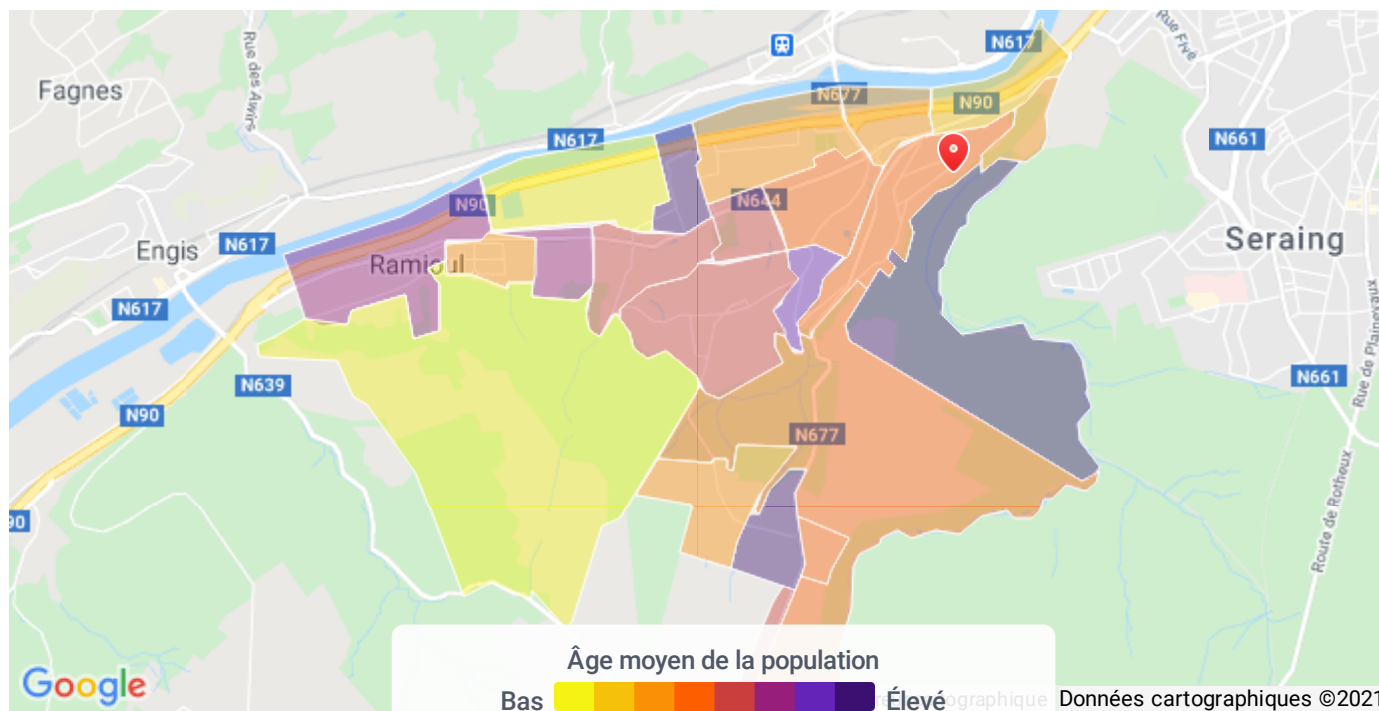
Célibataires - Le nombre moyen de célibataires pour tout Ivoz-Ramet est de **38.08%**



Classement	Quartier	Célibataires
1 ^{er}	Ramet	58.33%
2 ^e	Ivoz-Est	55.14%
3 ^e	Ramet (Zone Industrielle)	53.33%
4 ^e	Ramioul Est	50.15%
5 ^e	Ivoz-Centre	48.29%
...
9 ^e	Le Bar	41.97%
...
18 ^e	Les Maquisards	31.15%
19 ^e	Le Gros-Chene-Centre	30.21%
20 ^e	Ramet Nord	27.15%
21 ^e	Le Gros-Chene Ouest	16.67%
22 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	10%

QUARTIER

Âge de population - L'âge moyen pour tout Ivoz-Ramet est de **41.35**

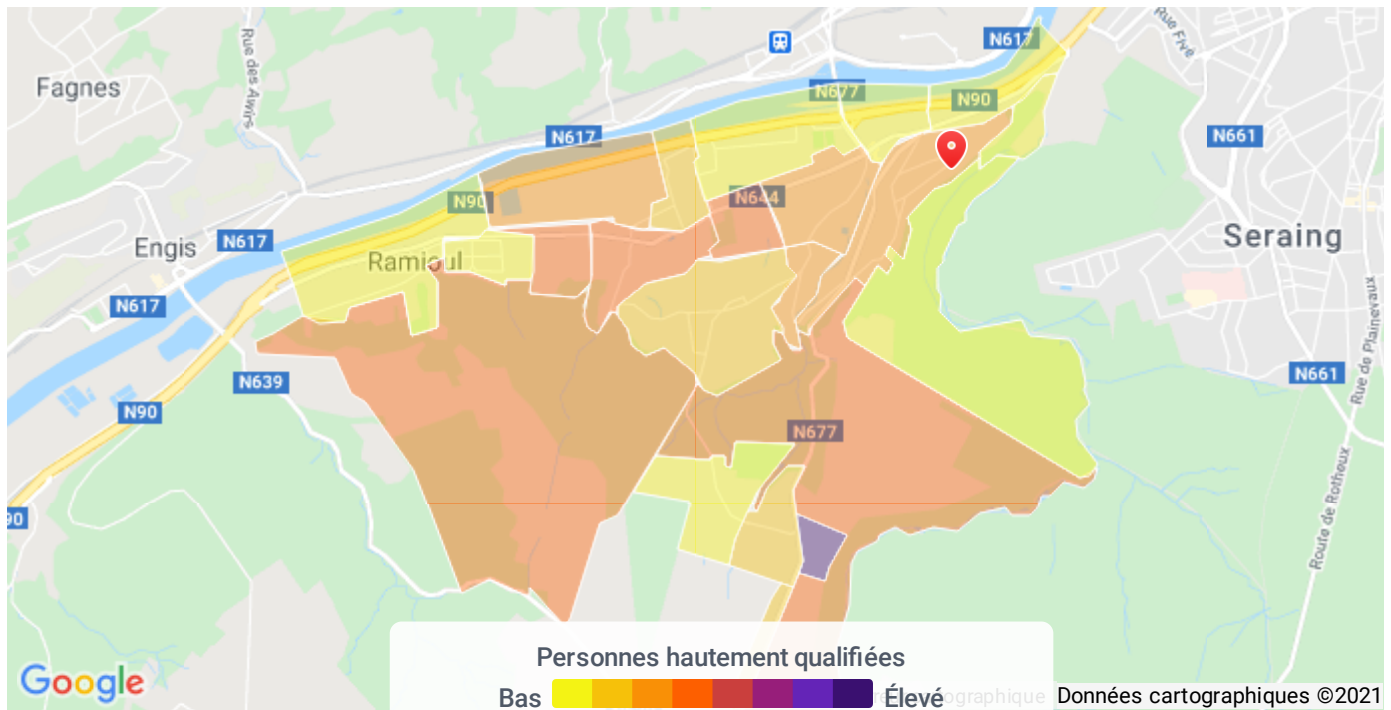


Classement	Quartier	Âge moyen de la population
1 ^{er}	Ramet Nord	54.7
2 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	51
3 ^e	Le Gros-Chene-Centre	50.6
4 ^e	Les Maquisards	47.45
5 ^e	Ramet Ouest	45.74
...
13^e	Le Bar	39.75
...
18 ^e	Ivoz (Zone Industrielle)	37
19 ^e	Ramioul Est	36.69
20 ^e	Ivoz-Est	35.44
21 ^e	Ramet	31.79
22 ^e	Ramet (Zone Industrielle)	26.67

QUARTIER



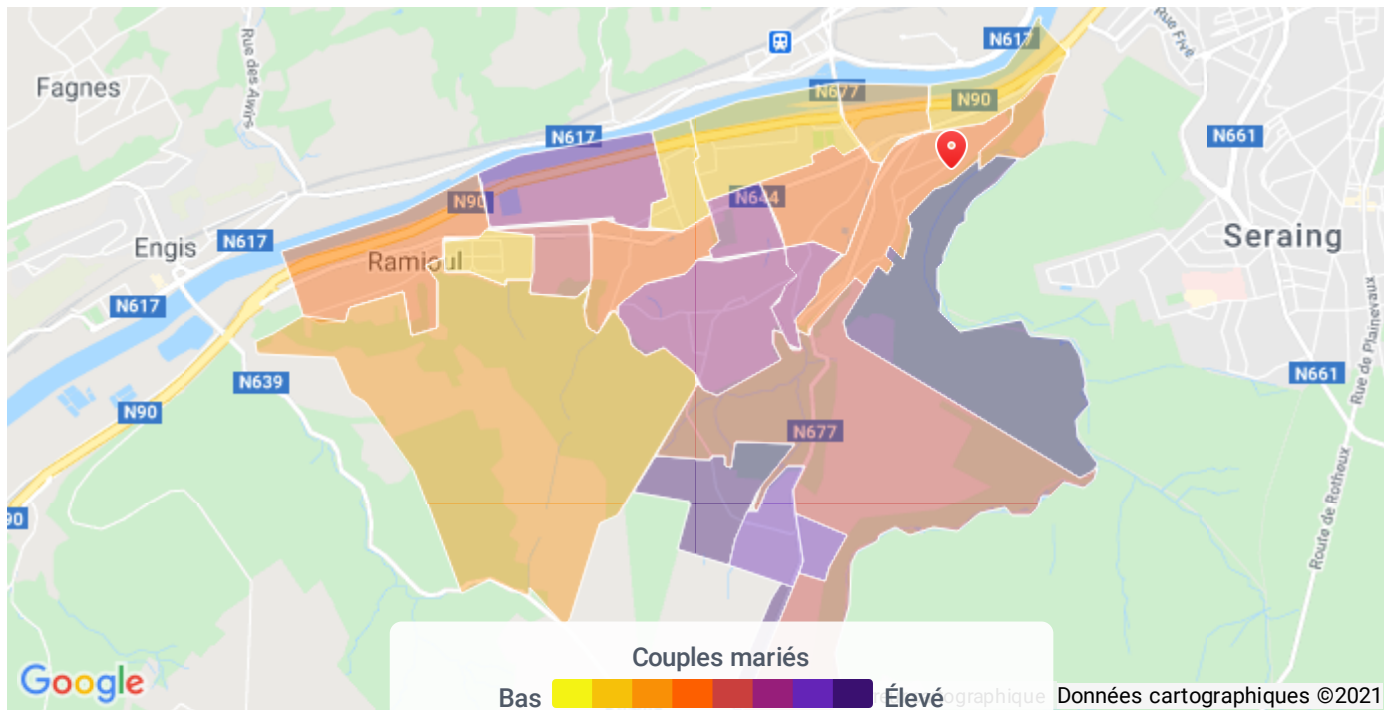
Études - Le niveau d'étude moyen pour tout Ivoz-Ramet est de **21.65%**



Classement	Quartier	Personnes hautement qualifiées
1 ^{er}	Le Gros-Chene Est	78.57%
2 ^e	Vallee De La Neuville	33.33%
3 ^e	Ramet Ouest	31.36%
4 ^e	Ramet	31.25%
5 ^e	Ramet-Centre	31.17%
...
9 ^e	Le Bar	23.12%
...
18 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	11.11%
19 ^e	Ramioul Est	7.14%
20 ^e	Ivoz-Est	5.84%
21 ^e	Ivoz (Zone Industrielle)	-
22 ^e	Le Gros-Chene Ouest	-

QUARTIER

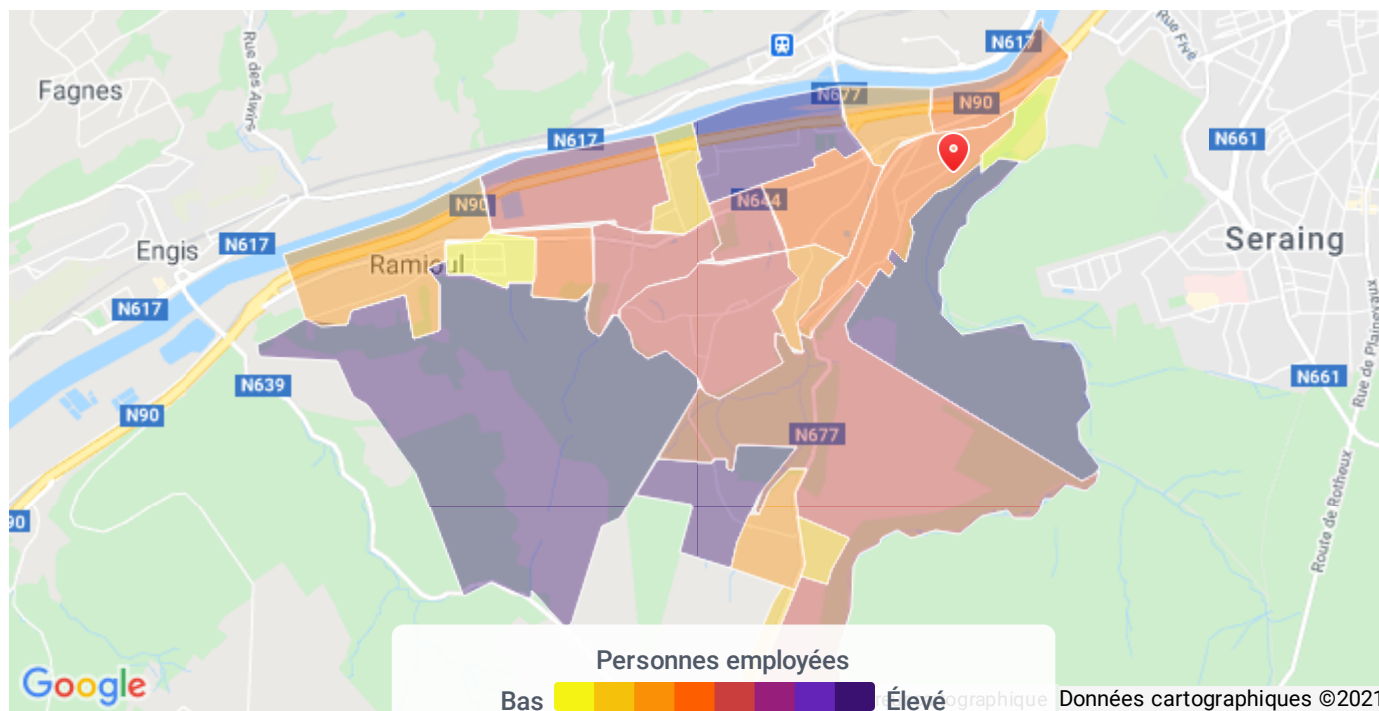
Couples mariés - Le nombre moyen de couples mariés pour tout Ivoz-Ramet est de **43.81%**



Classement	Quartier	Couples mariés
1 ^{er}	Le Gros-Chene Ouest	83.33%
2 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	80%
3 ^e	Le Gros Chene-Sud	61.76%
4 ^e	Le Gros-Chene-Centre	51.04%
5 ^e	Le Gros-Chene Est	50%
...
12^e	Le Bar	39.35%
...
18 ^e	Ramet	33.33%
19 ^e	Ramioul Est	29.57%
20 ^e	Ivoz-Est	28.37%
21 ^e	Ramet Nord	26.03%
22 ^e	Ivoz (Zone Industrielle)	25%

QUARTIER

Actifs - Le nombre moyen d'actifs pour tout Ivoz-Ramet est de **40.27%**



Classement	Quartier	Actifs ▼
1 ^{er}	Ivoz (Zone Industrielle)	87.5%
2 ^e	Le Gros-Chene Ouest	66.67%
3 ^e	Vallee Fond Bois De L'Abbaye	60%
4 ^e	Ramet	58.33%
5 ^e	Ramet Est	43.33%
...
11^e	Le Bar	38.01%
...
18 ^e	Le Gros-Chene Est	29.17%
19 ^e	Le Gros Chene-Sud	26.47%
20 ^e	Ramet Nord	25.68%
21 ^e	Ramioul Est	22.87%
22 ^e	Vallee Deville-En-Cour	21.43%

EMM

Vous avez des questions ?



+32472074747



info@waw.immo



<http://www.waw.immo>