

EXPOSE

Ruhr 13-A - 4720 Kelmis



DER STARKE PARTNER FÜR IHRE IMMOBILIE

GEBRÜDER  GMBH
STEFFENS

Hergenrath Eigenbau Gebrüder Steffens GmbH
Bahnhofstrasse 90, B-4728 Hergenrath
+32 87 65 70 00 | verkauf@steffens-eigenbau.be | www.steffens-eigenbau.be



HERGENRATHER EIGENBAU

www.steffens-eigenbau.be +32 (0) 87 65 70 00



Bahnhofstrasse 90 - 4728 HERGENRATH-KELMIS

SAALUNTERNEHMER - ENTREPRENEUR

UMBAU VON 2 HÄUSER IN 3 EINFAMILIENHÄUSER

Ruhr 13/A - 4720 Kelmis



HERGENRATHER EIGENBAU

www.steffens-eigenbau.be +32 (0) 87 65 70 00



Bahnhofstraße 90 - 4728 HERGENRATH-KELMIS
BAUUNTERNEHMER - ENTREPRENEUR

UMBAU VON 2 HÄUSER IN 3 EINFAMILIENHÄUSER

Ruhr 13/A - 4720 Kelmis

n°1077n



NORD

Limite cadastrale intégrée

NEUE GERECHTSAME Servitude 300

n°1077n

Limite cadastrale intégrée

ANTRAGSOBJEKT :
 UMBAU DES HAUSES (RUHRSTRASSE NR13) IN DREI HÄUSER (A+B+C)
 + BAU EINER DACHGAUBE AUF HAUS B (2)

HERGENRATHER EIGENBAU
 GEBRÜDER STEFFENS - GmbH
 Bahnhofstraße, 90 - 4728 HERGENRATH

NR1077m
GEM 1 / FLUR A

NEUBAU EINES HAUS
 Réf KELMIS : NR 3278
 Réf URB : UDC3/2017/25/17409/463767

RASEN

Division intérieure

Division intérieure

RASEN

RASEN

HAUS C / KG
3200
900
TERRASSE
-009

HAUS C / KG
 BODENFLÄCHE
 101.18QM
 ERDGESCHOß : -2.84 & -2.75
 ERDGESCHOß : 0.00
 ETAGE : 2.78

HAUS A / KG
 BODENFLÄCHE
 104.77QM
 ERDGESCHOß : -2.84
 ERDGESCHOß : 0.00
 ETAGE : 2.78

HAUS B / KG
 BODENFLÄCHE
 117.20QM
 ERDGESCHOß : -2.84
 ERDGESCHOß : 0.00
 ETAGE : 2.78

GARAGE-ZUFAHRT HAUS B / KG
 900
 3200

GARAGE-ZUFAHRT HAUS C / KG
 900
 3200

RASEN

Dégraisseur

CV

CV

ph.7

1100

1500

1740

1100

1100

1100

1100

1100

1100

1100

1100

1100

1100

1100

ACHSE HOLZPFAHL

HECKE -22.67-

HOLZZAUN

ACH GRE

n°1077f

n°1077n

Graviers

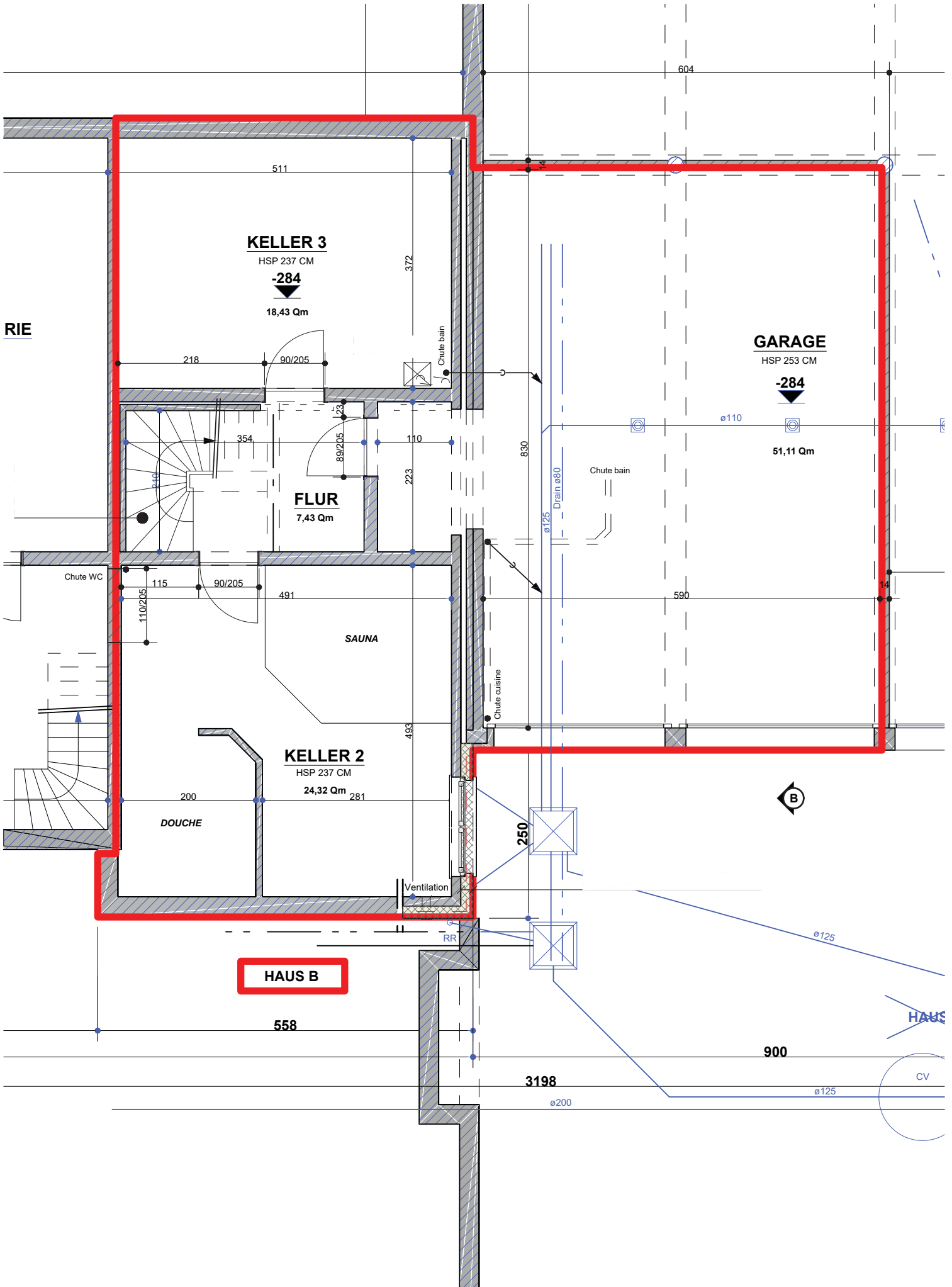
NEUE GERECHTSAME

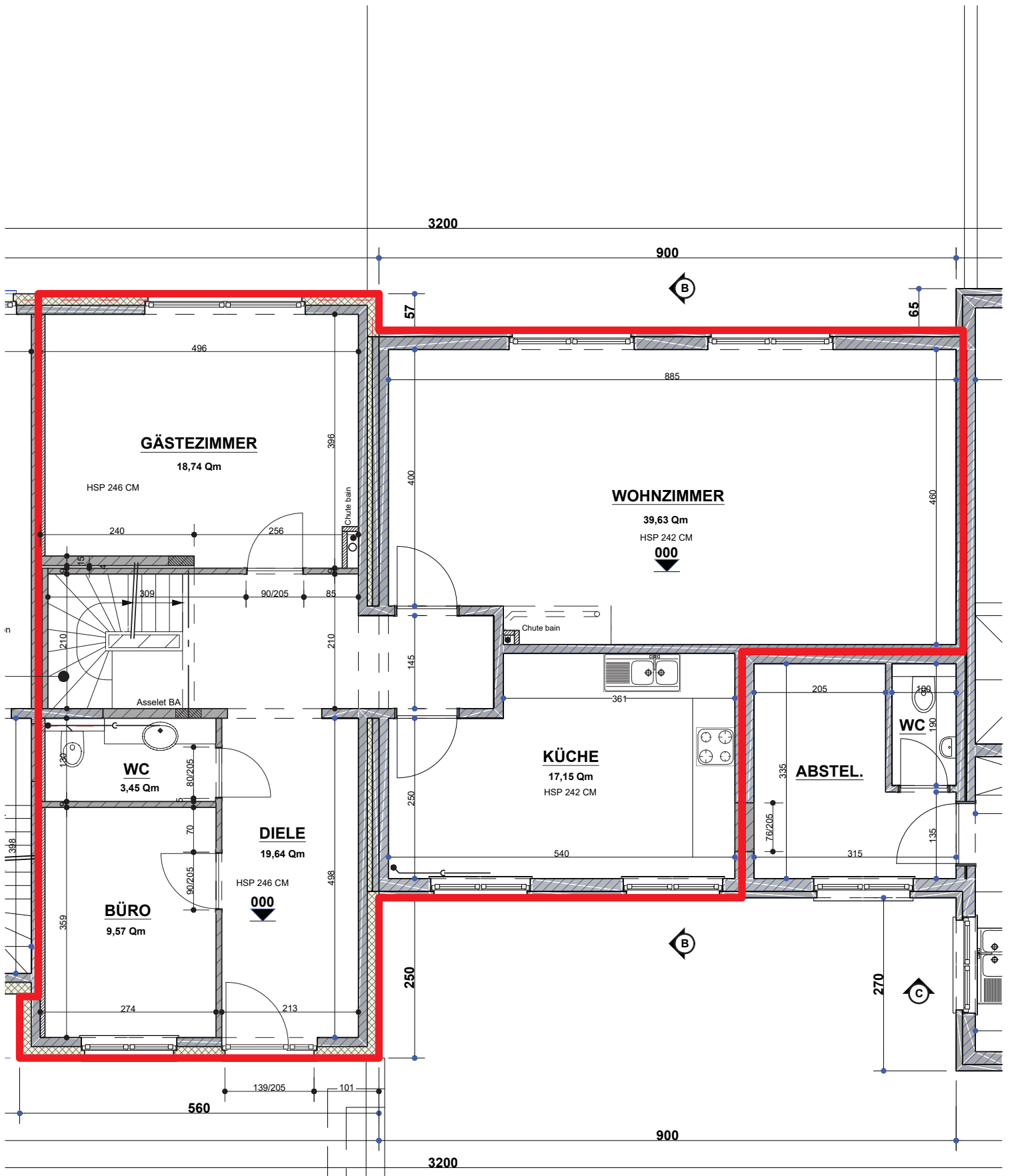
-39.21-

n°1076a

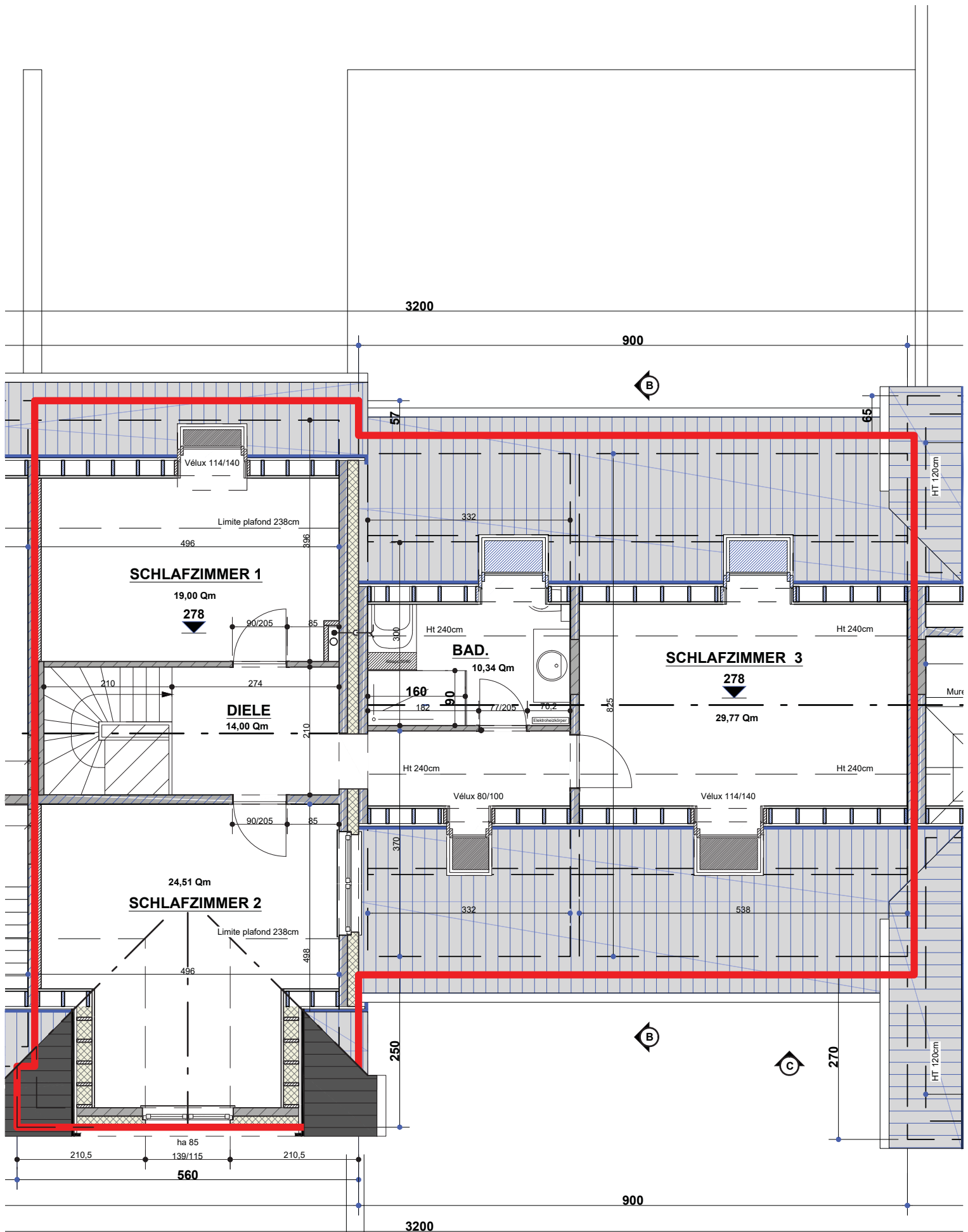
RUHRSTRASSE STRASSENACHSE
 STRASSE / ASPHALT

LAGEPLAN

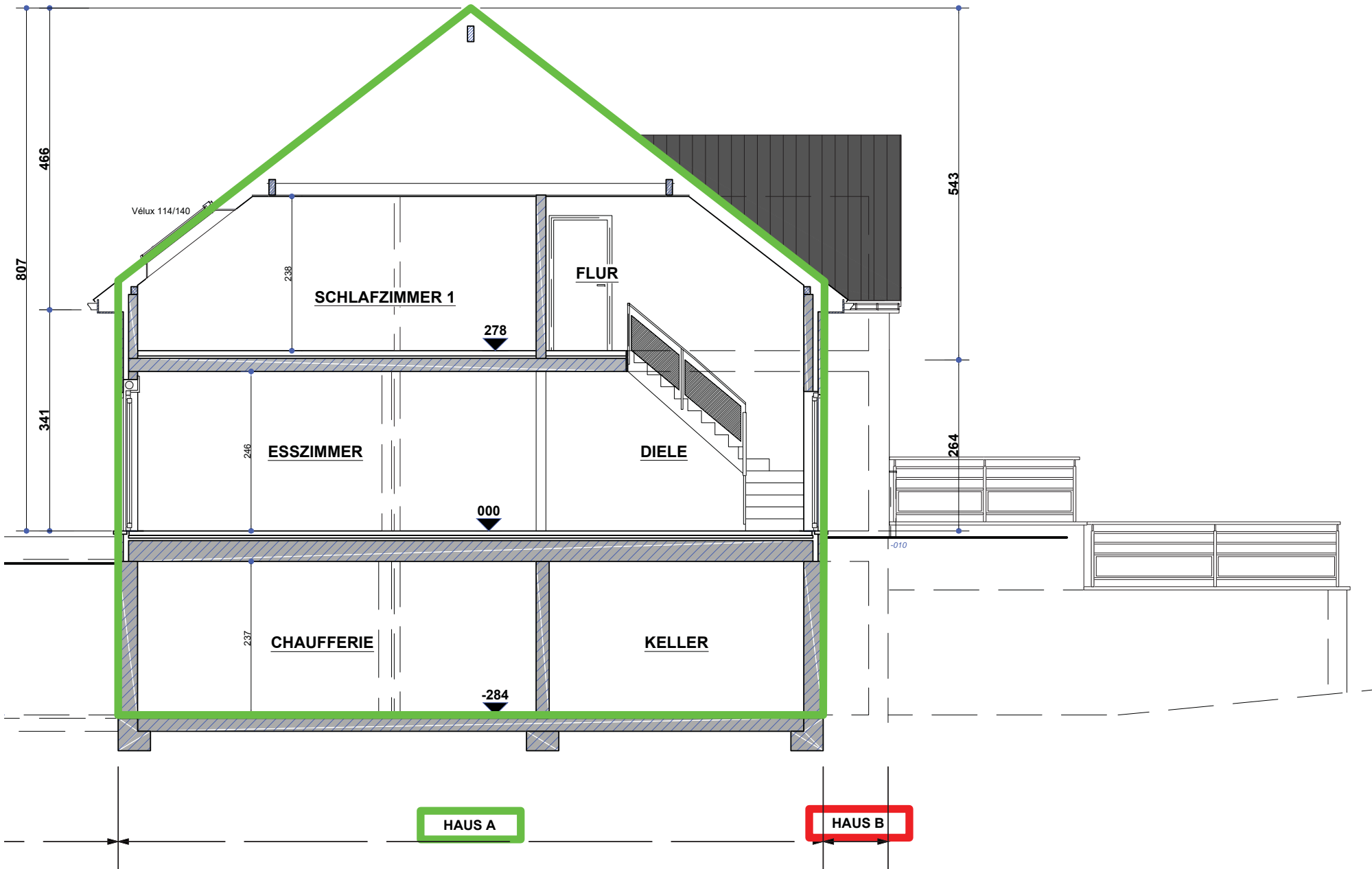


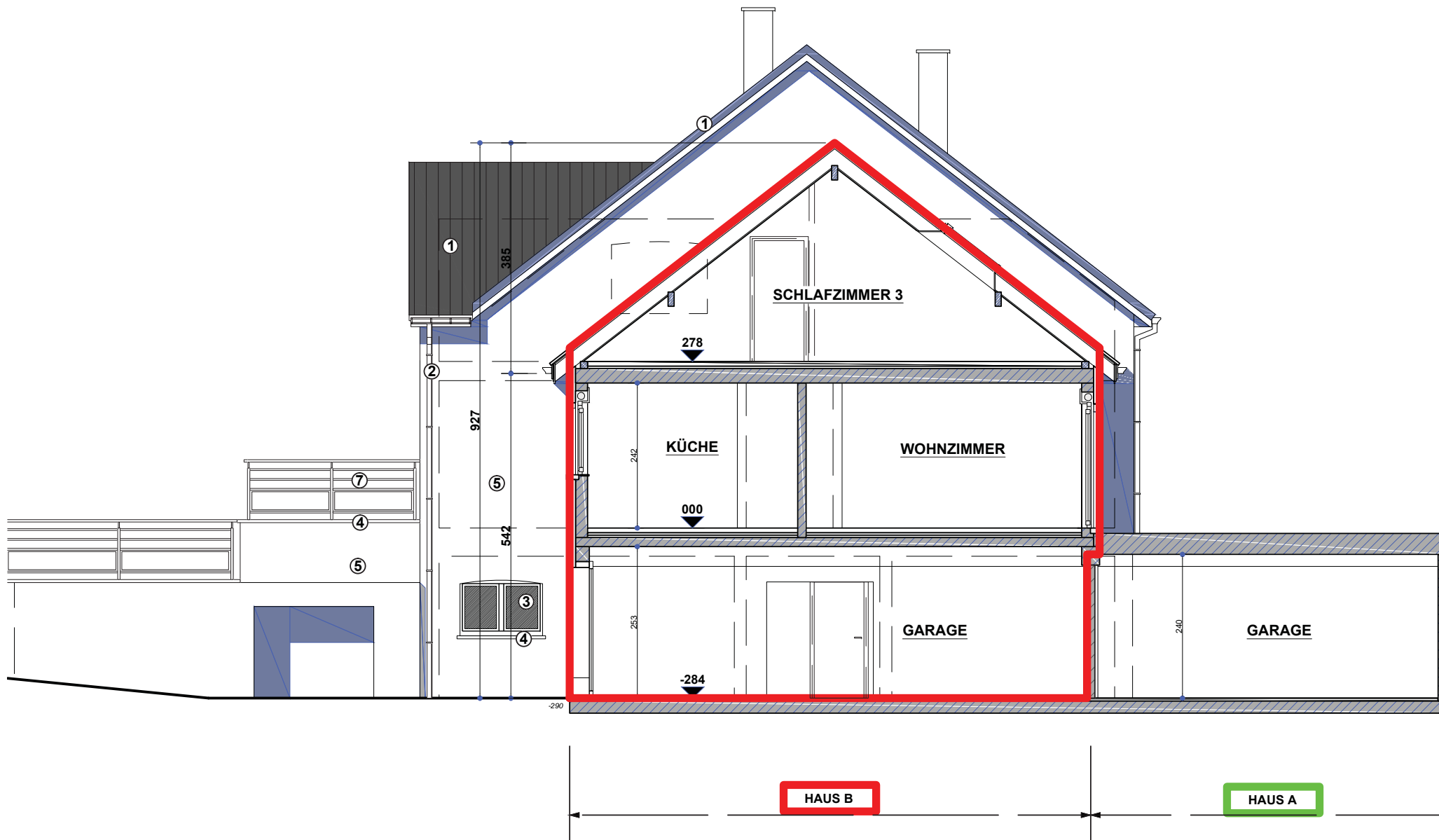


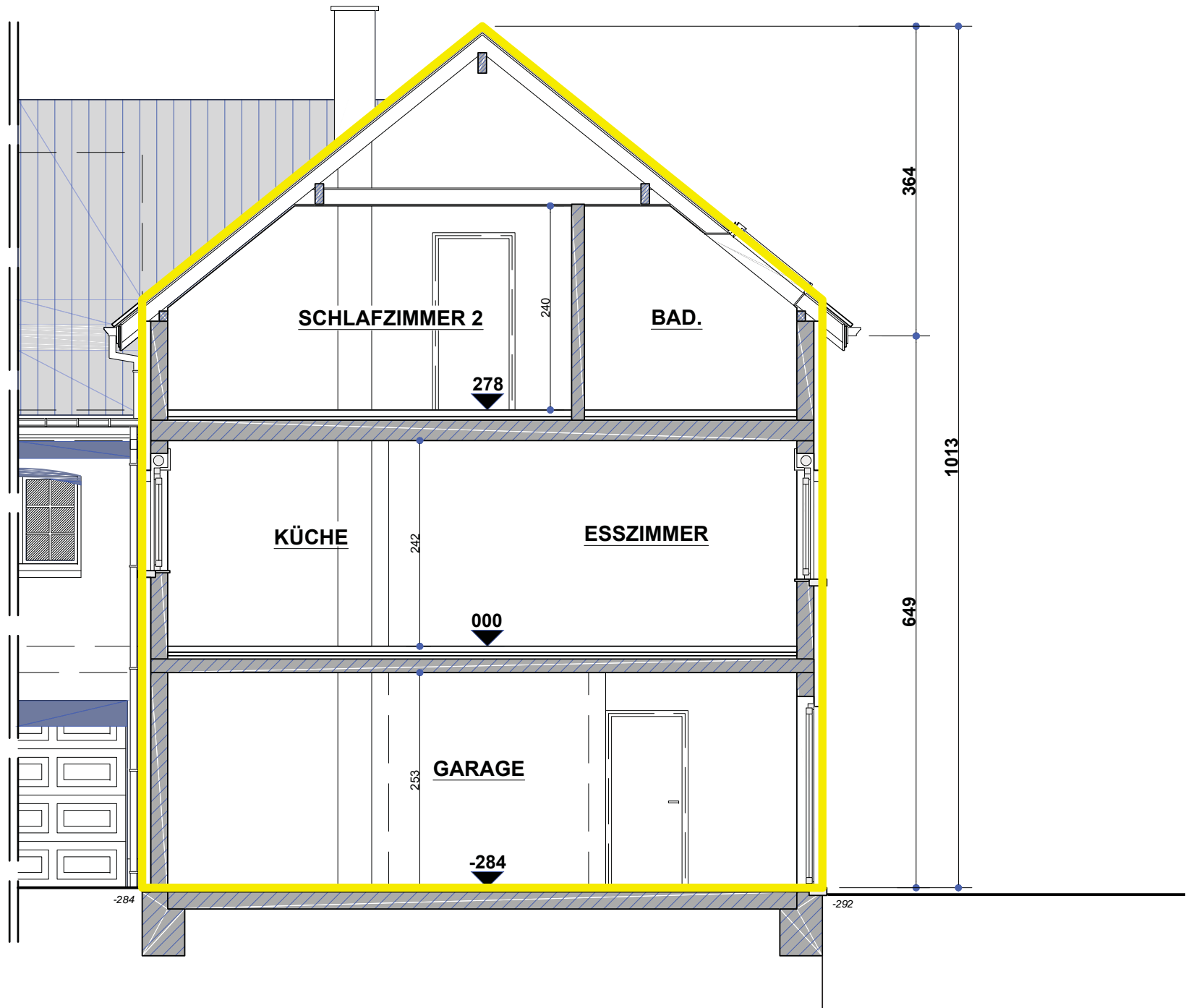
HAUS B

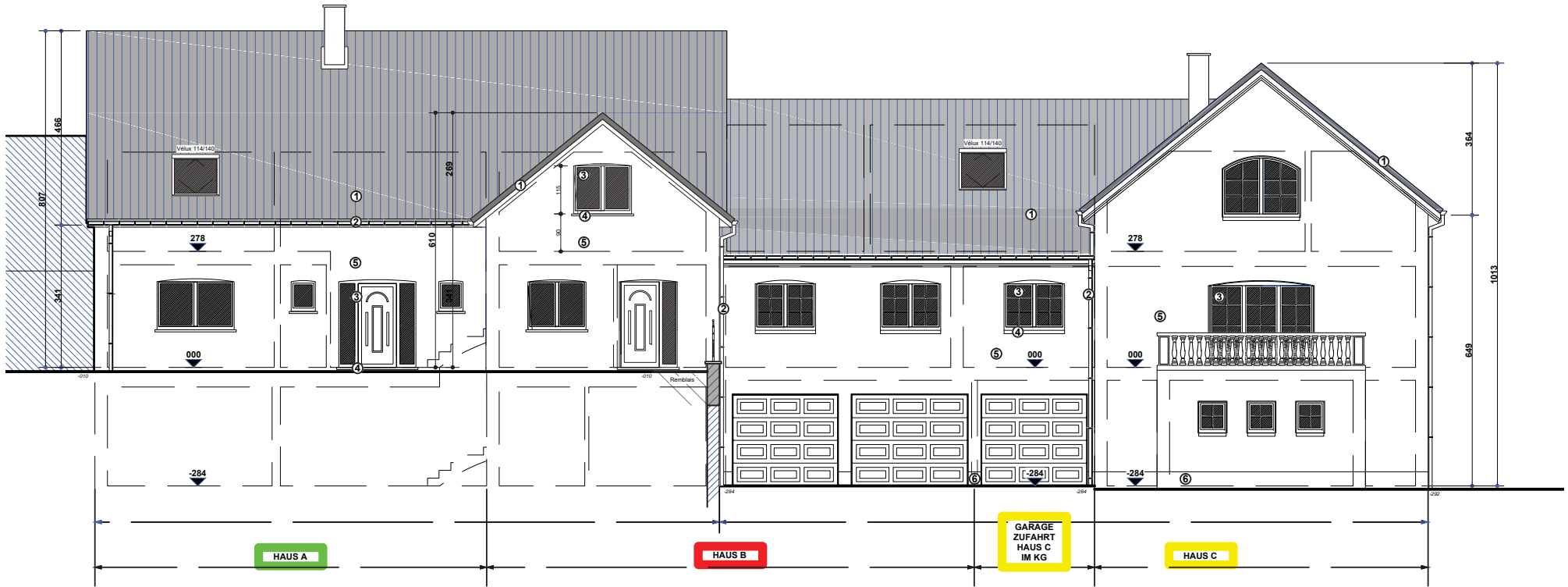


HAUS B





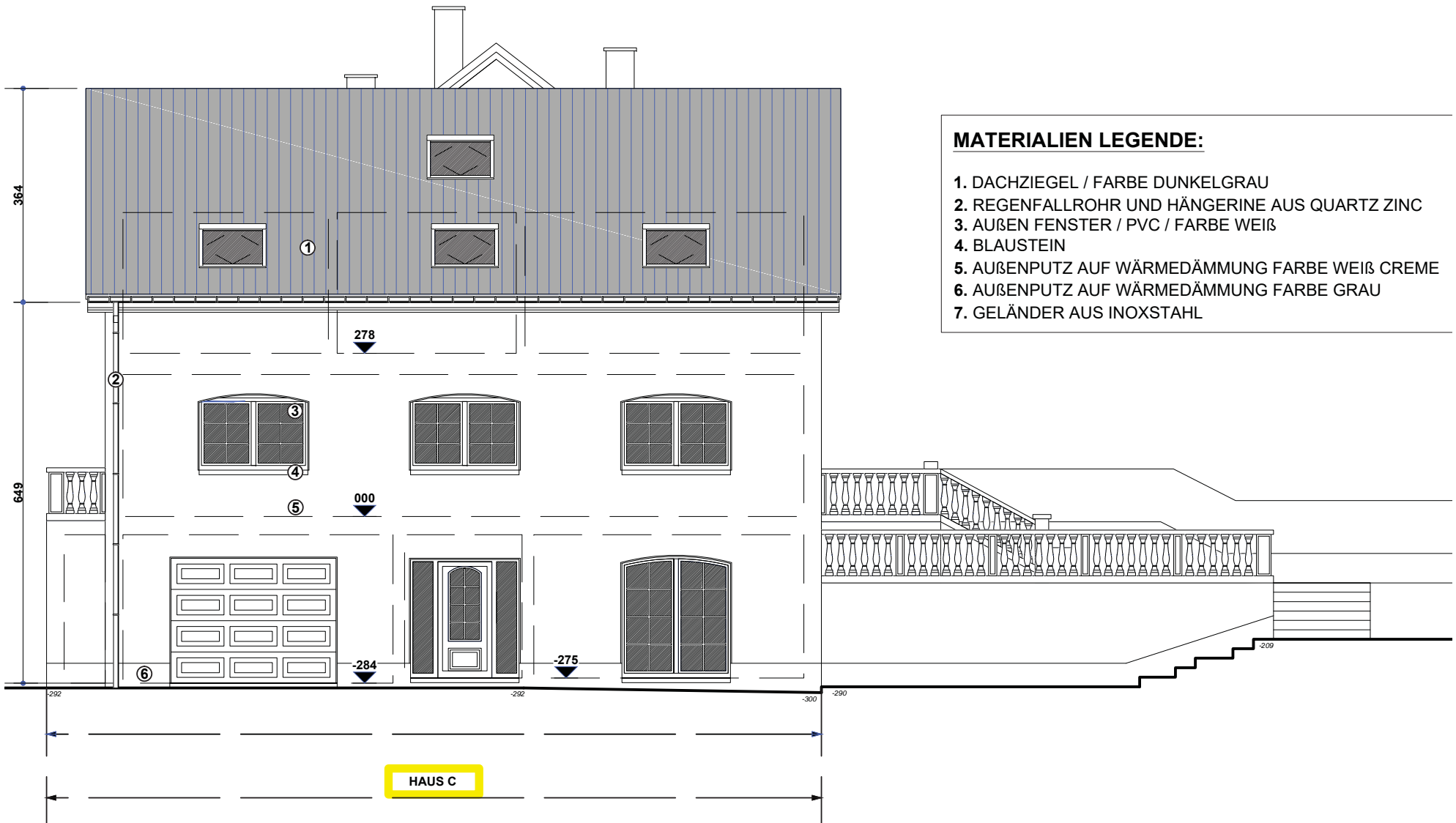


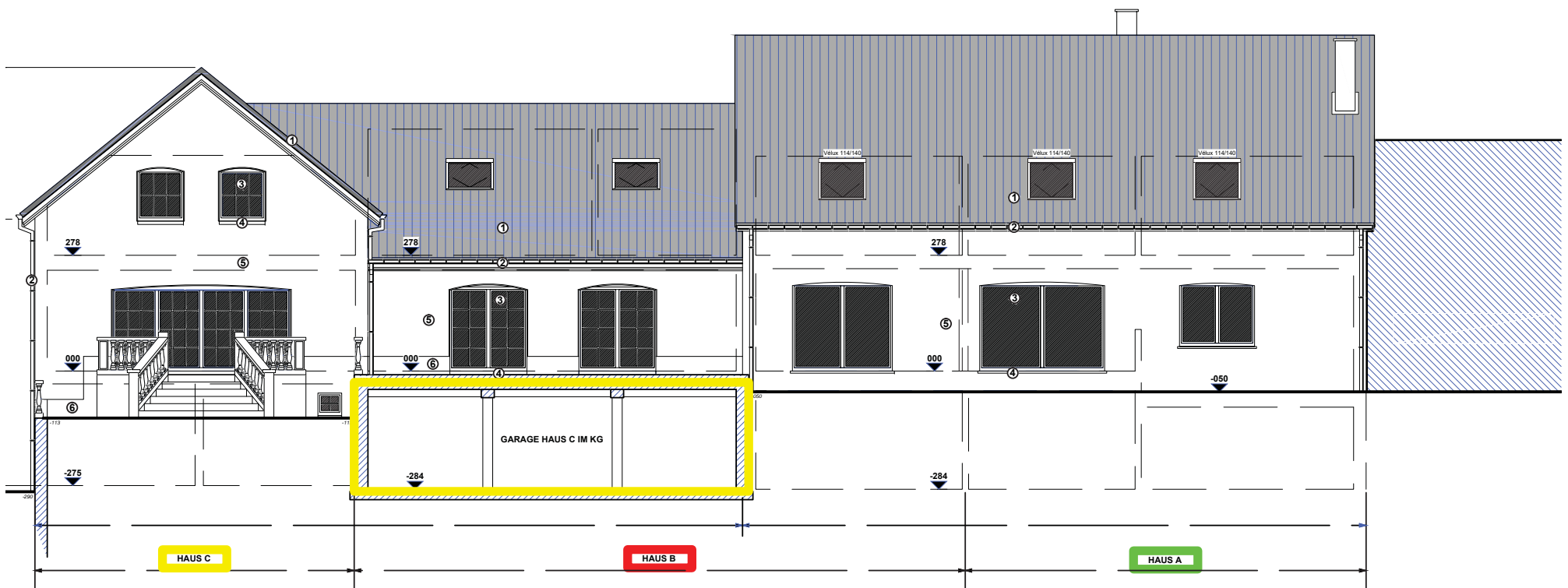


MATERIALIEN LEGENDE:

1. DACHZIEGEL / FARBE DUNKELGRAU
2. REGENFALLROHR UND HÄNGERINE AUS QUARTZ ZINC
3. AUßEN FENSTER / PVC / FARBE WEIß
4. BLAUSTEIN
5. AUßENPUTZ AUF WÄRMEDÄMMUNG FARBE WEIß CREME
6. AUßENPUTZ AUF WÄRMEDÄMMUNG FARBE GRAU
7. GELÄNDER AUS INOXSTAHL

STRASSENANSICHT





MATERIALIEN LEGENDE:

1. DACHZIEGEL / FARBE DUNKELGRAU
2. REGENFALLROHR UND HÄNGERINE AUS QUARTZ ZINC
3. AUßEN FENSTER / PVC / FARBE WEIß
4. BLAUSTEIN
5. AUßENPUTZ AUF WÄRMEDÄMMUNG FARBE WEIß CREME
6. AUßENPUTZ AUF WÄRMEDÄMMUNG FARBE GRAU
7. GELÄNDER AUS INOXSTAHL

HINTERE ANSICHT

PREISLISTE

Kelmis - Ruhr 13 - 13A - 13B

Vereinfachte Grundakte / Teilungsakte für die 4 Häuser (Ruhr 11-13-13A-13B)

Type	N°	Wohnfläche	Grundstück	Keller	Saunaraum im Keller	Garage	Terrasse	SZ.	Gesamtpreis ohne Kosten	Steuer 12,5% *	Kosteneinschätzung der notariellen Urkunde	Vermessungskosten	Kosteneinschätzung	Voraussichtliches Total	Statut
Haus	13-A	217,0 m ²	557,0 m ²	18,0 m ²	25,0 m ²	50,0 m ²	52,0 m ²	4	364.090,47 €	45.511,31 €	3.748,22 €	750,00 €	900,00 €	415.000,00 €	VERFÜGBAR

OPTION : ohne Verpflichtung durch den Erwerber, wird das Objekt für eine Dauer von Maximum 8 Tage ohne Verlängerung vom Verkauf entfernt

RESERVIERT : Gegen eine Kaufverpflichtung, wird das Objekt bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages (Reservierungsvertrag) vom Verkauf entfernt.

VERKAUFT: Das Objekt ist verkauft und wurde definitiv vom Verkauf entfernt - Der Kaufvertrag (Reservierungsvertrag) ist unterschrieben.

13-09-18

Logement certifié

Rue : Ruhr n° : 13A

CP : 4720 Localité : Kelmis

Certifié comme : **Maison unifamiliale**

Date de construction : Inconnue

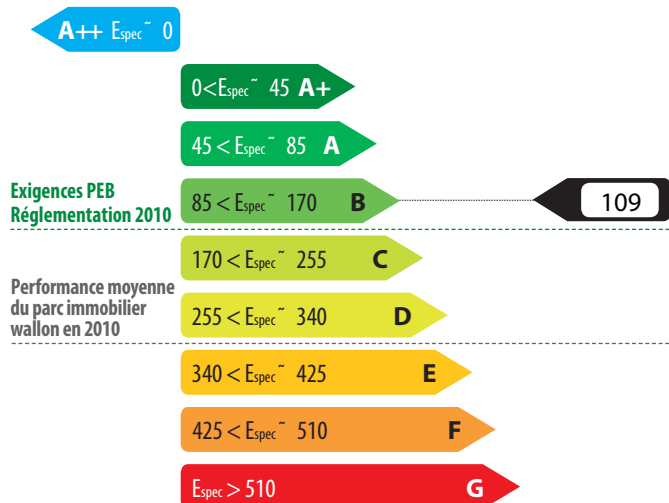


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de**32 355 kWh/an**

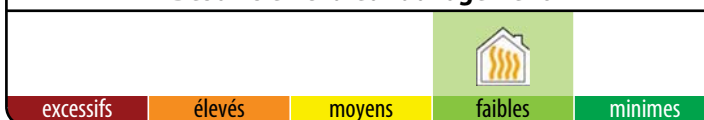
Surface de plancher chauffé :**296 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire :**109 kWh/m².an**

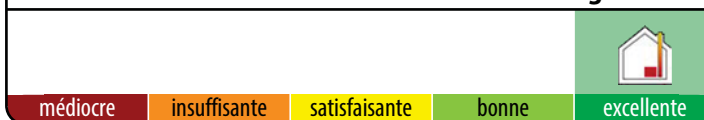


Indicateurs spécifiques

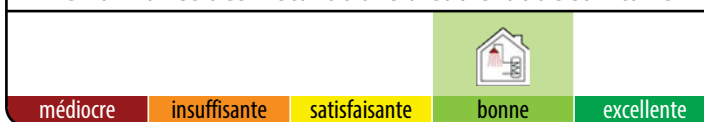
Besoins en chaleur du logement



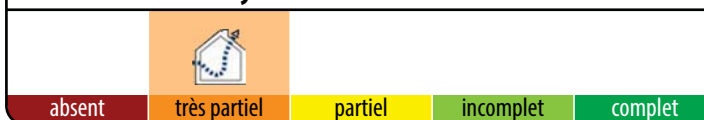
Performance des installations de chauffage



Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-01894

Nom / Prénom : WAUTHIER Romain

Adresse : Rue des Oeillets

n° : 23

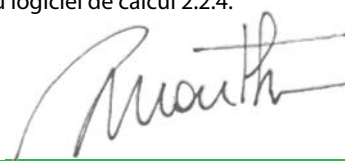
CP : 4520 Localité : Wanze

Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 23-oct.-2014. Version du logiciel de calcul 2.2.4.

Date : 08/03/2018

Signature :



Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be



Volume protégé

Le volume protégé d'un logement reprend tous les espaces du logement que l'on souhaite protéger des déperditions thermiques que ce soit vers l'extérieur, vers le sol ou encore des espaces non chauffés (cave, annexe, bâtiment mitoyen...). Il comprend au moins tous les locaux chauffés. Lorsqu'une paroi dispose d'un isolant thermique, elle délimite souvent le volume protégé.

Le volume protégé est déterminé conformément au protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Description par le certificateur

L'ensemble de la maison est inclus dans le volume protégé hormis le grenier et le garage

Le volume protégé de ce logement est de **881 m³**

Surface de plancher chauffée

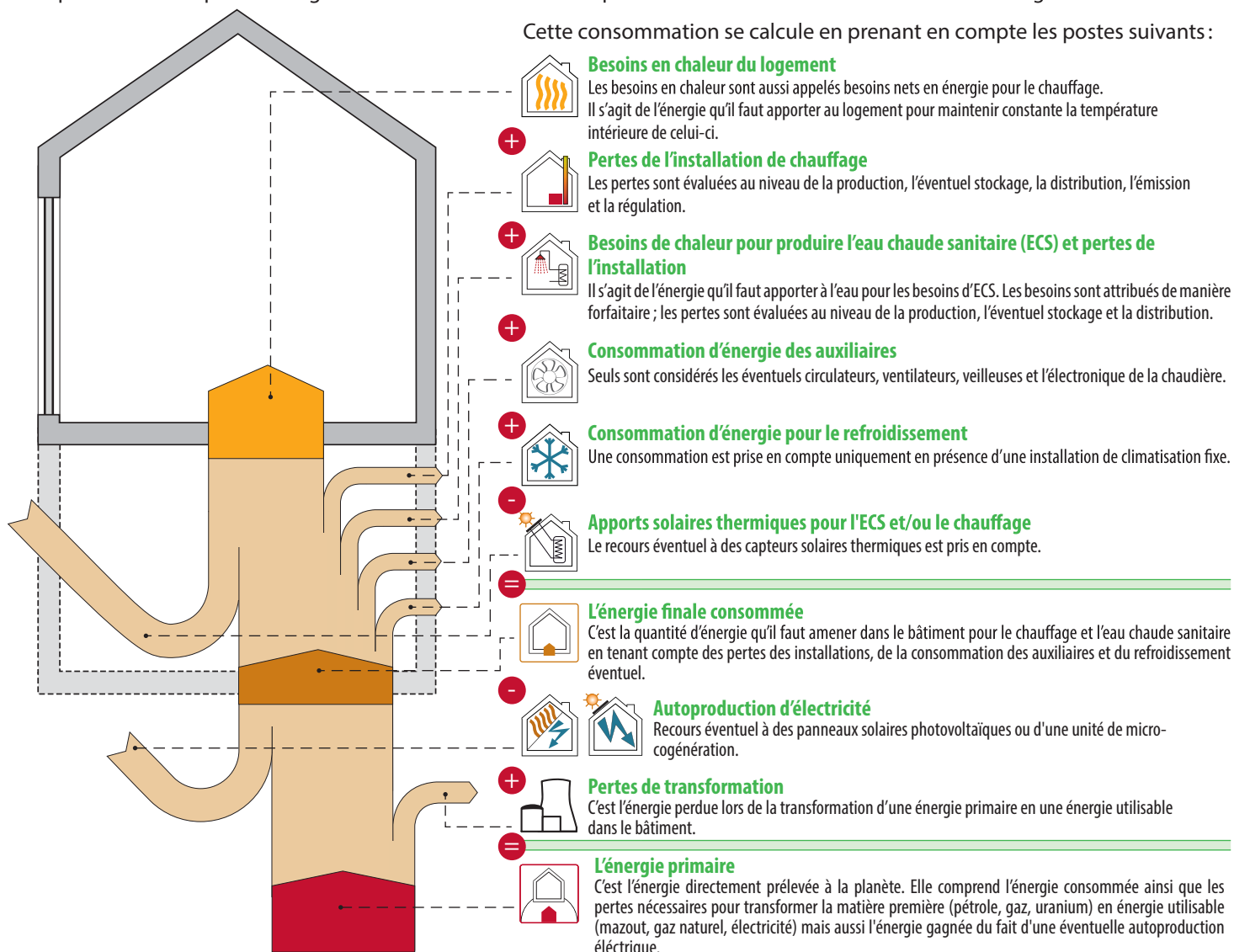
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **296 m²**

Méthode de calcul de la performance énergétique

Conditions standardisées - La performance énergétique du logement est évaluée à partir de la consommation totale en énergie primaire. Elle est établie pour des conditions standardisées d'utilisation, notamment tout le volume protégé est maintenu à 18° C pendant la période de chauffe, jour et nuit, sur une année climatique type. Ces conditions sont appliquées à tous les logements faisant l'objet d'un certificat PEB. Ainsi, seules les caractéristiques techniques du logement vont influencer sa consommation et non le style de vie des occupants. Il s'agit donc d'une consommation d'énergie théorique en énergie primaire; elle permet de comparer les logements entre eux. Le résultat peut différer de la consommation réelle du logement.

Cette consommation se calcule en prenant en compte les postes suivants :



L'électricité: une énergie qui pèse lourd sur la performance énergétique du logement.

Pour 1kWh consommé dans un logement, il faut 2,5 kWh d'énergie dans une centrale électrique. Les pertes de transformation sont donc importantes, elles s'élèvent à 1,5 kWh.

EXEMPLE D'UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Consommation finale en chauffage	+	10 000 kWh
Pertes de transformation	=	15 000 kWh
Consommation en énergie primaire		25 000 kWh

À l'inverse, en cas d'auto-production d'électricité (via panneaux photovoltaïques ou cogénération), la quantité d'énergie gagnée est aussi multipliée par 2,5; il s'agit alors de pertes évitées au niveau des centrales électriques.



















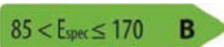
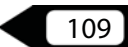
EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

Panneaux photovoltaïques	-	1 000 kWh
Pertes de transformation évitées	+	1 500 kWh
Économie en énergie primaire		- 2 500 kWh

Actuellement, les autres énergies (gaz, mazout, bois...) ne sont pas impactées par des pertes de transformation.

Évaluation de la performance énergétique

La consommation totale d'énergie primaire du logement est la somme de tous les postes repris dans le tableau ci-dessous. En divisant ce total par la surface de plancher chauffée, la consommation spécifique d'énergie primaire, E_{spec} , est obtenue. C'est sur cette valeur E_{spec} que le label de performance du logement est donné.

		kWh/an
 Besoins en chaleur du logement		21 223
 Pertes de l'installation de chauffage		3 966
 Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation		5 111
 Consommation d'énergie des auxiliaires		822
 Consommation d'énergie pour le refroidissement		0
 Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage		0
=		
 Consommation finale		31 123
 Autoproduction d'électricité		0
 Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité		1 233
 Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité		0
=		
 Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus		32 355 kWh/an
Surface de plancher chauffée		296 m²
=		
Consommation spécifique d'énergie primaire du logement (E_{spec}) Elle est obtenue en divisant la consommation annuelle par la surface de plancher chauffée. Cette valeur permet une comparaison entre logements indépendamment de leur taille.		
Ce logement obtient une classe B		






La consommation spécifique de ce logement s'élève à environ 64% de la consommation spécifique maximale autorisée pour un logement neuf similaire à celui-ci, construit en respectant au plus juste la réglementation PEB de 2010.

Preuves acceptables

Le présent certificat est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

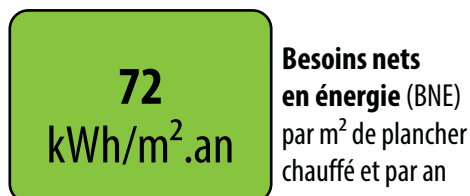
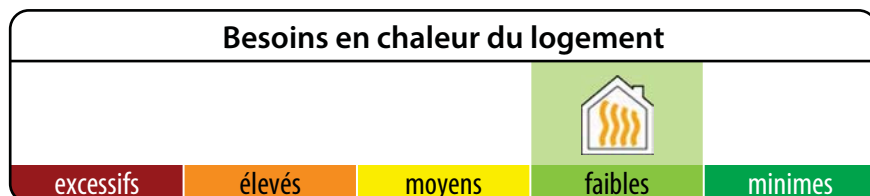
- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés «preuves acceptables» et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés dans le bâtiment, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent, par exemple, les caractéristiques thermiques des isolants, des données techniques relatives à certaines installations telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

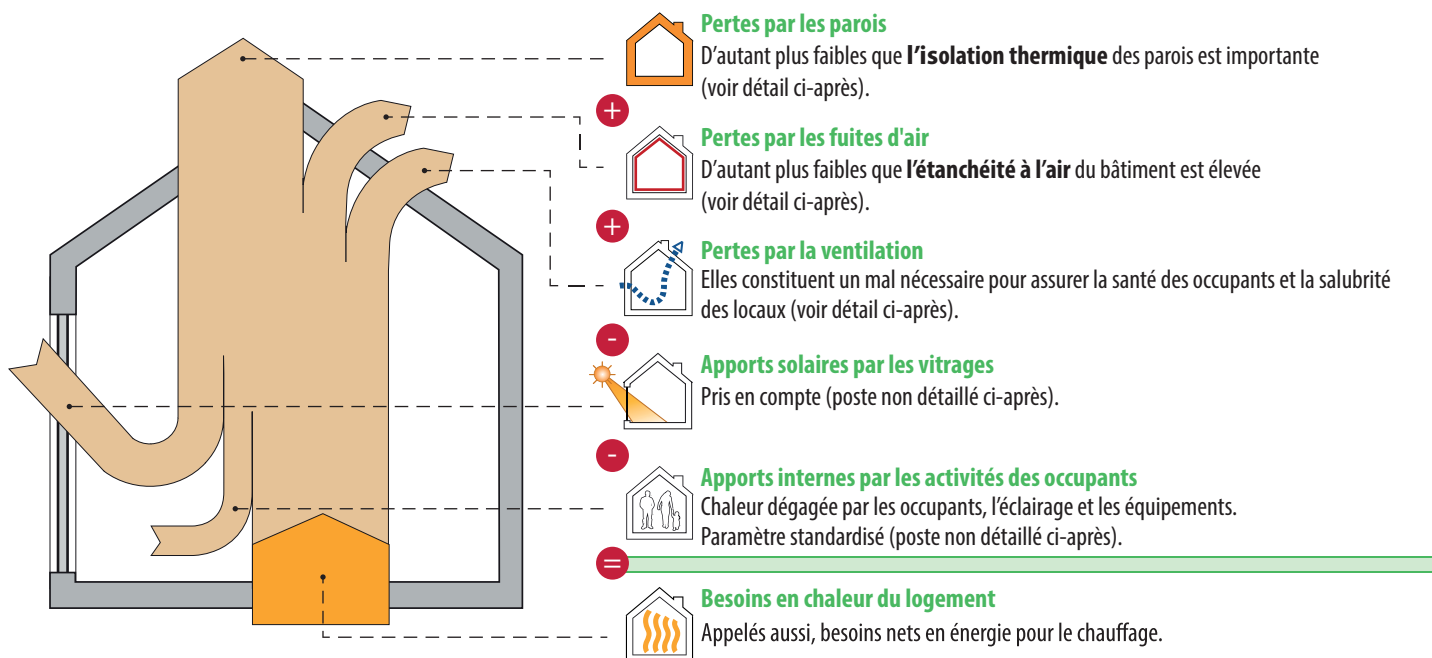
Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Isolation thermique	Dossier complet de chantier	Type et épaisseur d'isolant dans les parois
 Étanchéité à l'air	Pas de preuve	
 Ventilation	Pas de preuve	
 Chauffage	Pas de preuve	
 Eau chaude sanitaire	Pas de preuve	

Descriptions et recommandations -1-

Cette partie présente une description des principaux postes pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique du logement. Sont également présentées les principales recommandations pour améliorer la situation existante.



Ces besoins sont les apports de chaleur à fournir par le chauffage pour maintenir constante la température intérieure du logement. Ils dépendent des pertes par les parois selon leur niveau d'isolation thermique, des pertes par manque d'étanchéité à l'air, des pertes par la ventilation mais aussi des apports solaires et des apports internes.



Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination	Surface	Justification	
① Parois présentant un très bon niveau d'isolation				
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.				
	T1	Versant de toiture	131,0 m ²	Laine minérale (MW), 20 cm
	T2	Plafond contre EANC	39,4 m ²	Laine minérale (MW), 24 cm



suite →

Descriptions et recommandations -2-






Pertes par les parois - suite

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination		Surface	Justification
	M2	Mur de façade crépi - V2	70,6 m ²	Polystyrène expansé (EPS), 14 cm
	M4	Mur contre terre	27,1 m ²	Polystyrène extrudé (XPS), 5 cm
	F4	TV PVC	5,0 m ²	Triple vitrage avec coating - $U_g = 0,8 \text{ W/m}^2.K$ Châssis PVC
	F2	Ensemble entrée	4,3 m ²	Triple vitrage avec coating - $U_g = 0,8 \text{ W/m}^2.K$ Châssis PVC
	F3	Velux	8,0 m ²	Double vitrage haut rendement - $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2.K$ Châssis PVC


② Parois avec un bon niveau d'isolation

La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.

	M1	Mur de façade crépi - V1	33,2 m ²	Polystyrène expansé (EPS), 10 cm
	P1	Plancher sur garage	64,8 m ²	Polystyrène expansé (EPS), 3 cm
	F5	Porte vers garage	1,8 m ²	Panneau isolé non métallique Châssis bois

③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue

Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).

	F1	DV PVC	14,9 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7 \text{ W/m}^2.K$) Châssis PVC
---	----	--------	---------------------	--

④ Parois sans isolation

Recommandations : à isoler.

AUCUNE

⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue

Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).

	M3	Mur contre garage	31,3 m ²	La présence d'isolant dans cette paroi n'a pas pu être vérifiée et aucune preuve acceptable n'a été reçue
---	----	-------------------	---------------------	---

suite →



Descriptions et recommandations -3-



Pertes par les parois - suite

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination		Surface	Justification
	P2	Plancher sur sol	72,0 m ²	La présence d'isolant dans cette paroi n'a pas pu être vérifiée et aucune preuve acceptable n'a été reçue

Descriptions et recommandations -4-



Pertes par les fuites d'air

Améliorer l'étanchéité à l'air participe à la performance énergétique du bâtiment, car, d'une part, il ne faut pas réchauffer l'air froid qui s'insinue et, d'autre part, la quantité d'air chaud qui s'enfuit hors du bâtiment est réduite.

Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air

Non : valeur par défaut : 12 m³/h.m²

Oui

Recommandations : L'étanchéité à l'air doit être assurée en continu sur l'entièreté de la surface du volume protégé et, principalement, au niveau des raccords entre les différentes parois (pourtours de fenêtre, angles, jonctions, percements ...) car c'est là que l'essentiel des fuites d'air se situe.



Pertes par ventilation

Pour qu'un logement soit sain, il est nécessaire de remplacer l'air intérieur vicié (odeurs, humidité, etc...) par de l'air extérieur, ce qui inévitablement induit des pertes de chaleur. Un système de ventilation correctement dimensionné et installé permet de réduire ces pertes, en particulier dans le cas d'un système D avec récupération de chaleur.

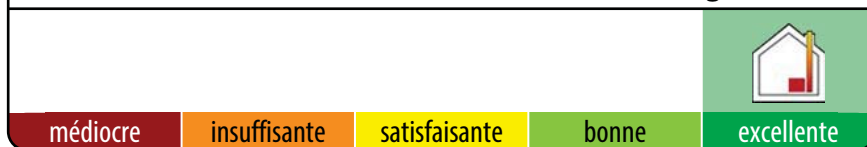
Votre logement n'est équipé que d'un système de ventilation partiel ou très partiel (voir plus loin).

En complément de ce système, une aération suffisante est nécessaire, par simple ouverture des fenêtres. C'est pourquoi, dans le cadre de la certification, des pertes par ventilation sont comptabilisées.

Système D avec récupération de chaleur	Ventilation à la demande	Preuves acceptables caractérisant la qualité d'exécution
<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui
Diminution globale des pertes de ventilation		0 %

Descriptions et recommandations -5-

Performance des installations de chauffage



84 %

Rendement global
 en énergie primaire



Installation de chauffage central

Production	Chaudière, propane/butane/GPL, à condensation
Distribution	Moins de 2 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés
Emission/régulation	Planchers, murs ou plafonds chauffant, avec vannes thermostatiques Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs, avec vannes thermostatiques Présence d'un thermostat d'ambiance
Recommandations :	aucune

Descriptions et recommandations -6-

Performance des installations d'eau chaude sanitaire



46 %

Rendement global
en énergie
primaire




Installation d'eau chaude sanitaire

Production	Production instantanée par chaudière, propane/butane/GPL, couplée au chauffage des locaux, régulée en T° variable (la chaudière n'est pas maintenue constamment en température)
Distribution	Bain ou douche, plus de 5 m de conduite Bain ou douche, plus de 5 m de conduite Evier de cuisine, entre 5 et 15 m de conduite Bain ou douche, plus de 5 m de conduite

Recommandations : aucune

Descriptions et recommandations -7-

Système de ventilation				
absent		partiel	incomplet	complet



Système de ventilation

N'oubliez pas la ventilation !

La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement.
 Le certificateur a fait le relevé des dispositifs suivants.

Locaux secs	Ouvertures d'alimentation réglables (OAR) ou mécaniques (OAM)	Locaux humides	Ouvertures d'évacuation réglables (OER) ou mécaniques (OEM)
Séjour	aucun	Buanderie	aucun
Chambre	OAR	WC	OEM
Chambre	OAR	cuisine	aucun
Chambre	OAR	Salle de bain	OER
Chambre	aucun	Sauna	aucun
Chambre	aucun		

Selon les relevés effectués par le certificateur, les ouvertures de ventilation présentes sont insuffisantes pour que le système de ventilation soit conforme aux règles de bonne pratique.

Recommandation : La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement. Il est vivement conseillé d'installer un système de ventilation complet.
 Si des améliorations sont apportées à l'étanchéité à l'air, il faut apporter d'autant plus d'attention à la présence d'un tel système. De plus, en cas de remplacement des fenêtres et portes extérieures, la réglementation exige que les locaux secs soient équipés d'ouvertures d'alimentation (naturelles ou mécaniques).

Descriptions et recommandations -8-

Utilisation d'énergies renouvelables

sol. therm. | sol. photovolt. | biomasse | pompe à chaleur | cogénération



**Installation solaire
thermique**

NÉANT



**Installation solaire
photovoltaïque**

NÉANT



Biomasse

NÉANT



PAC Pompe à chaleur

NÉANT



**Unité de
cogénération**

NÉANT



Impact sur l'environnement

Le CO₂ est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques. Améliorer la performance énergétique d'un logement et opter pour des énergies renouvelables permettent de réduire ces émissions de CO₂.

Émission annuelle de CO ₂ du logement	6 808 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	296 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	23 kg CO ₂ /m ² .an

1000 kg de CO₂ équivalent à rouler 8400 km en diesel (4,5 l aux 100 km) ou essence (5 l aux 100 km) ou encore à un aller-retour Bruxelles-Lisbonne en avion (par passager).

Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de ce logement, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit énergétique** dans le cadre de la procédure d'avis énergétique (PAE2) mise en place en Wallonie. Cet audit vous donnera des conseils personnalisés, ce qui vous permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier. L'audit permet également d'activer certaines primes régionales (voir ci-dessous).

Le certificat PEB peut servir de base à un audit énergétique.



Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :
- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

Données complémentaires

Permis de bâtir / d'urbanisme / unique obtenu le : NÉANT

Référence du permis : NÉANT

Prix du certificat : 150 € TVA comprise