



# Hélène Vanhoutte

IMMOBILIER

**Bonne maison 2 chambres en pierres crépies  
sur 3 ares 26 centiares sise à Hastière**



**Rue de l'Harmonie 16 – 5540 HASTIÈRE-LAVAUX**

**Prix : faire offre à partir de 55.000,00€**

## DESCRIPTIF :

Vous souhaitez devenir propriétaire pour un petit budget ? Vous êtes bricoleur ? Alors, nous avons certainement le bien qu'il vous faut ! Nichée dans un centre villageois d'une portion pittoresque et préservée de la vallée mosane, cette bonne maison de 90m<sup>2</sup> sur 3a 26ca datant du XIXe siècle vous attend pour reprendre vie. Actuellement, elle se compose, au rez, d'une pièce de vie avec cuisine, d'une buanderie et d'un garage. Au premier, nous retrouvons une salle de bain, un grand espace bureau/dressing/palier et une chambre. Le second étage comprend une chambre et un grenier aménageable. Sa situation dans un paysage de carte postale à quelques minutes à peine de Dinant et de la France est sans aucun doute un de ses points forts. En termes d'équipements : châssis DV PVC récents, installation électrique à revoir partiellement. Réduction possible des droits d'enregistrement (RC : 205 €).

## PLAN DE SITUATION :



A 50m des écoles, à 100m des transports en commun, à 200m des commerces et à 10min de la gare de Dinant.

A 5min de la N97, à 15min de l'E411, de Dinant et de Givet.

## RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- ✓ Année construction : avant 1850
- ✓ Superficie terrain : 326 m<sup>2</sup>
- ✓ Superficie habitable : 90 m<sup>2</sup>
- ✓ Nombre de façades : 2
- ✓ Type de bien : maison mitoyenne
- ✓ Etat : à rénover
- ✓ Environnement : villageois
- ✓ Orientation jardin : ouest
- ✓ Parking : un garage et stationnement sur la voie publique

## SITUATION URBANISTIQUE :

- Plan de secteur : zone d'habitat et zone forestière d'intérêt paysager
- Aléa d'inondation : nul (zone blanche sur la carte des inondations du SPW)
- Permis d'urbanisme : n/c
- Permis d'urbanisation : n/c
- Servitude(s) : n/c
- Autre(s) : n/c

## INFORMATIONS FINANCIERES :

- ✓ Prix : faire offre à partir de **55.000,00 €** sous réserve d'acceptation des propriétaires.
- ✓ Revenu cadastral non-indexé : 205,00 €
- ✓ Précompte immobilier brut : n/c
- ✓ Droits d'enregistrement, frais de notaire et frais divers :
  - *6% + abattement* : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre **4.853,24 € et 5.216,24€**.
  - *12,5%* : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre **9.628,24 € et 9.991,24€**.

## PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) :

- ✓ Code unique : 20111027022120
- ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 87.043 kWh/an
- ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 855 kWh/m<sup>2</sup>.an
- ✓ Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> : 13 kg/m<sup>2</sup>.an

## COMPOSITION ET DIMENSIONS :

- ✓ Rez-de-chaussée :



- ✓ 1<sup>er</sup> étage :



✓ 2<sup>ème</sup> étage :



### EQUIPEMENT ET CONFORT :

Cuisine	: non-équipée → meublée partiellement
Salle de bain	: équipée → lavabo, baignoire et wc
Chauffage	: à placer
Eau chaude sanitaire	: boiler électrique dans le garage
Cuve à mazout	: oui → < 3000 litres, située dans la partie arrière du garage
Electricité	: installation conforme en 2016 lors de l'acte mais plus en possession de l'attestation
Châssis	: double vitrage PVC récents + un DV bois
Toiture	: ardoises (nature non-déterminée) et tuiles
Raccordements	: eau, télédistribution, téléphone et internet
Revêtement des sols	: carrelages et parquet
Jardin	: oui → orienté ouest, à défricher
Autres	: cheminée

### ANNEXES :

- ✓ Plan cadastral
- ✓ Carte des inondations
- ✓ Offre d'achat type

*Tous les autres documents sont consultables et disponibles sur demande.*

### CONTACT :



Tim VANDENDRIESSCHE  
Agent immobilier agréé I.P.I. n° 511.172  
+32 (0)486 83 13 14  
tim@immo-vanhoutte.be

*Les informations reprises sur ce document sont données à titre indicatif et informatif et sont non-contractuelles.*