



**BIEN À VENDRE**

VILLA ANNÉES 70 - MONT-SAINT-GUIBERT (HEVILLERS)

# PRÉAMBULE

Superbe villa de 1977

Rue Fontaine aux Corbeaux 22 à Mont-saint-Guibert

Environ 220 m2 de surface habitable

3 chambres / bureau / 2 pièces d'eau

Magnifique parc arboré

Véranda à moderniser permettant un beau potentiel  
supplémentaire

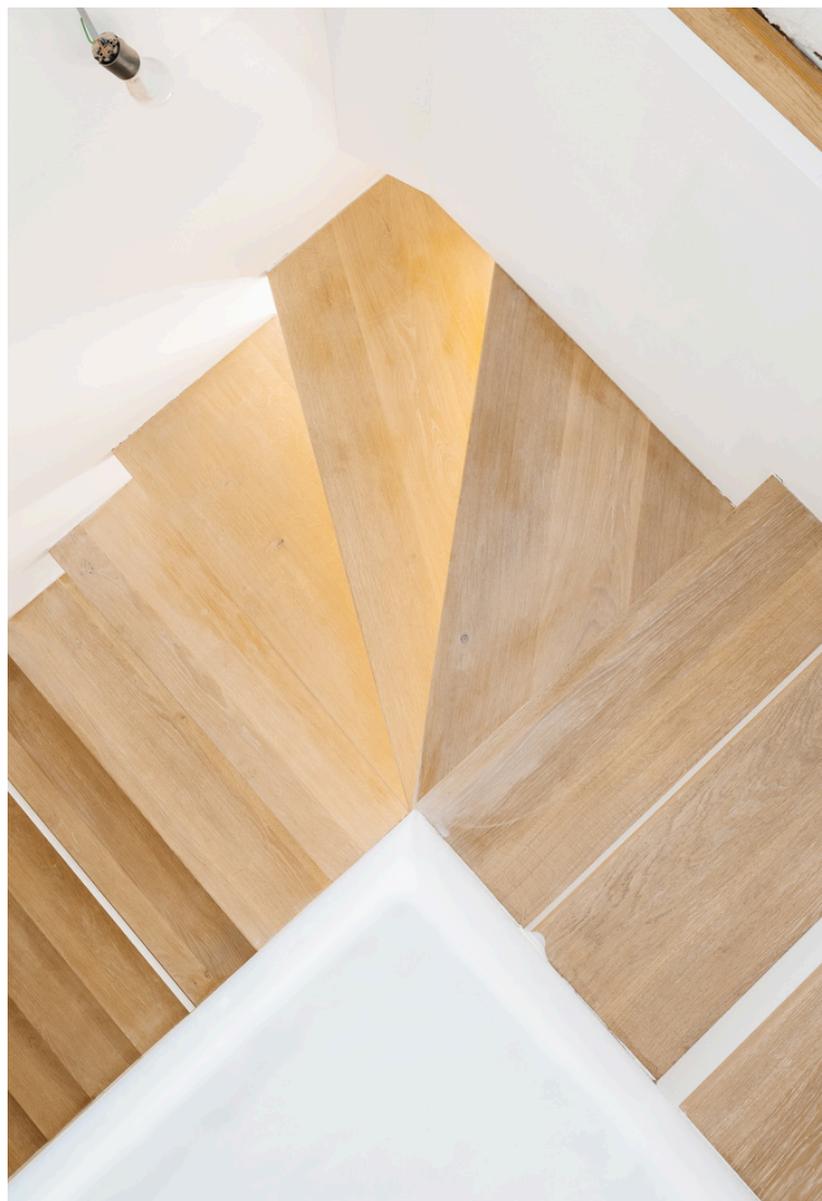
Zone de stationnement pour plusieurs véhicules

Prix demandé 545.000€

---

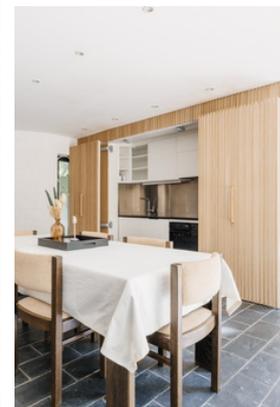
HV IMMOBILIER

Hélène Vanhoutte - +32 81 20 11 50



# GALERIE

FAÇADE  
AVANT



— CUISINE/SÀM

SÉJOUR



EXTÉRIEUR



— TERRASSE



## DESCRIPTIF *DU BIEN*

Située à Hevillers, dans l'entité prisée de Mont-Saint-Guibert, cette superbe bâtisse des années 70 est érigée sur une magnifique parcelle arborée de 38 ares 64 centiares offrant un cadre de vie paisible et verdoyant. Idéalement située, elle bénéficie d'un accès aisé aux grands axes routiers, à la gare de Mont-Saint-Guibert, ainsi qu'aux villes voisines telles que Louvain-la-Neuve, Wavre et Ottignies. Proche des commerces, écoles et transports, cette maison conviendra parfaitement aux familles à la recherche de confort, d'espace et de nature.

La maison se développe comme suit : au rez-de-chaussée, un hall d'entrée avec WC, un vaste séjour lumineux avec cuisine ouverte, prolongé par une arrière-cuisine faisant également office de vestiaire. Une véranda à rénover offre de belles possibilités d'extension selon vos projets. Ce niveau comprend également une suite parentale avec espace sanitaire privatif, une salle de douche avec sauna à terminer idéale pour créer un véritable espace bien-être à domicile ainsi qu'un local technique.

À l'étage, un large hall de nuit avec possibilité de rangement distribue deux grandes chambres ainsi qu'une pièce polyvalente, accessible depuis le séjour ou la troisième chambre, pouvant servir de bureau, chambre d'ami ou salle de jeux selon les besoins.

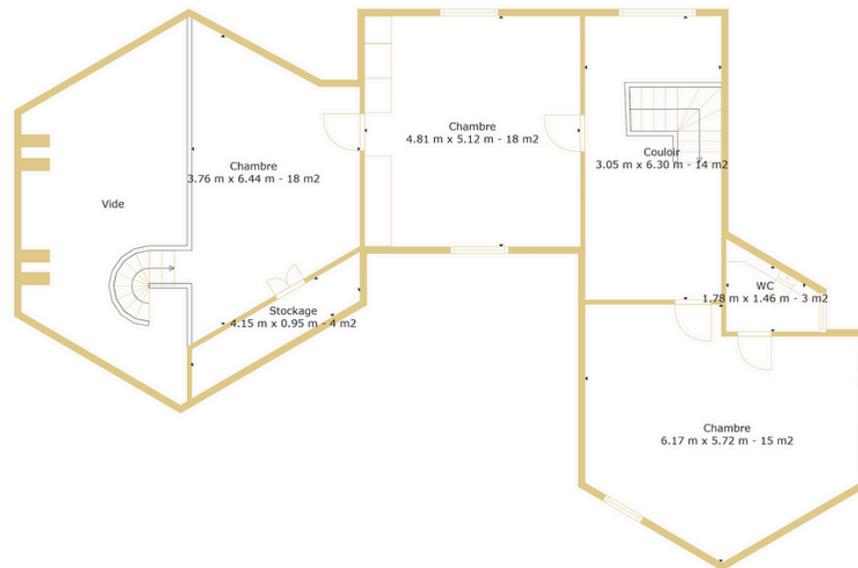
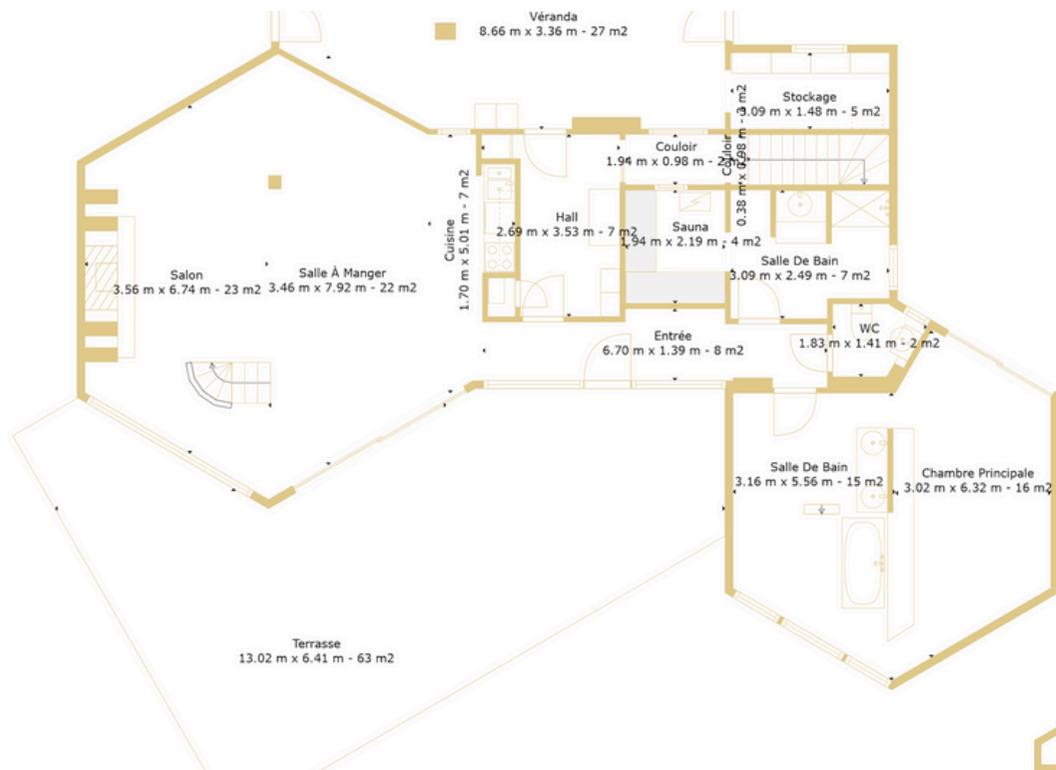
Les extérieurs ne manqueront pas de vous séduire avec une zone de stationnement pour plusieurs véhicules, un vaste parc arboré, un abri de jardin, une terrasse et un jardin exposé sud-ouest, parfait pour profiter du calme et du soleil.

Quelques caractéristiques techniques : toiture en Eternit, châssis en aluminium équipés de double vitrage, installation électrique conforme, chauffage central au mazout via une chaudière Viessmann de 1987 assurant également la production d'eau chaude et une cassette au bois apportant une touche chaleureuse au séjour.

Cette propriété unique offre un beau potentiel d'aménagement et d'extension dans un environnement privilégié. Une opportunité rare à découvrir sans tarder.

# PLANS

PLANS REMIS A TITRE INDICATIF  
ET NON CONTRACTUEL



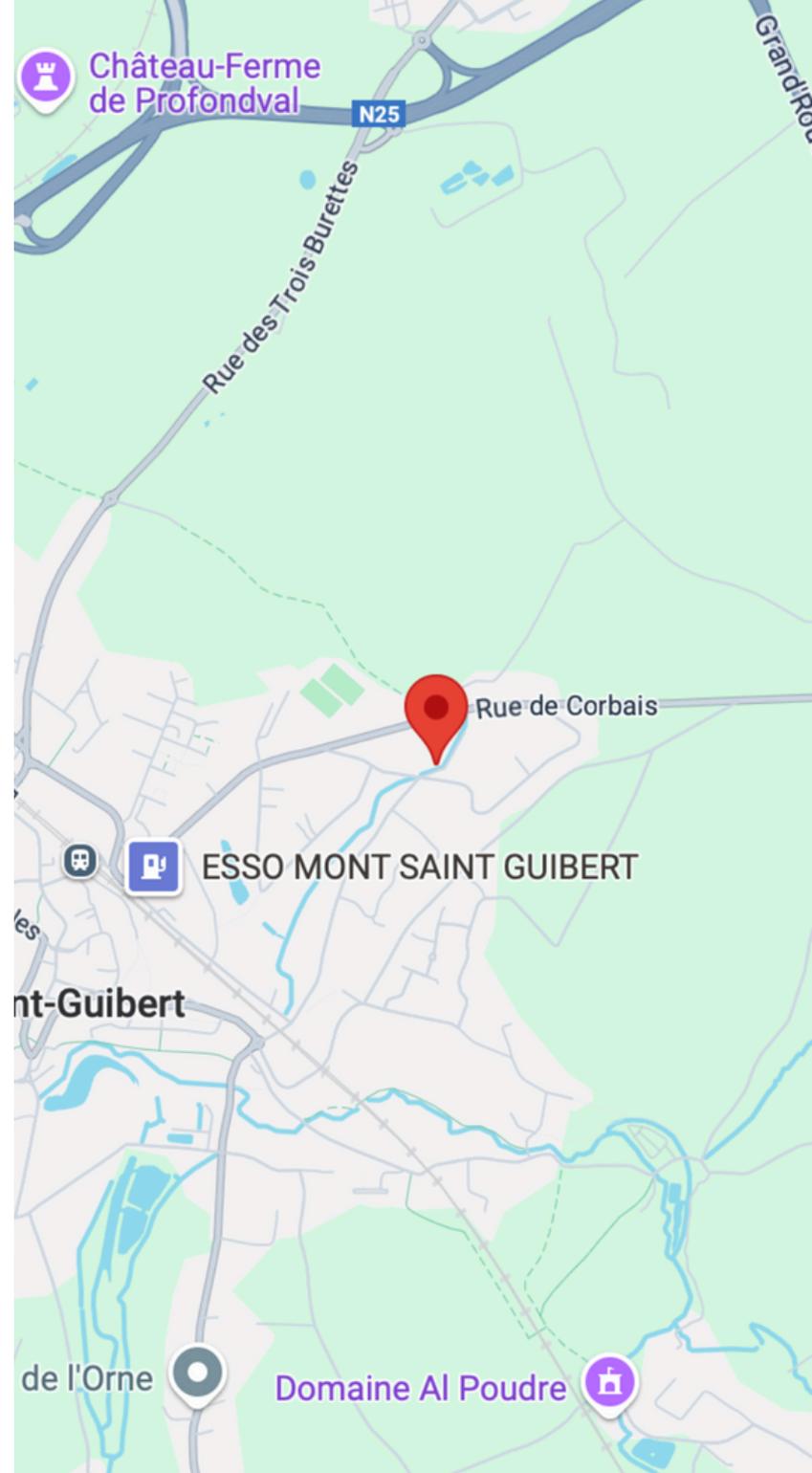
# PLAN DE SITUATION

---

Située à Mont-Saint-Guibert, au 22 de la rue Fontaine aux Corbeaux, cette adresse offre un cadre de vie paisible tout en étant proche des commodités essentielles. Vous êtes à quelques minutes du centre du village, où se trouvent divers commerces de proximité, boulangeries, pharmacies, restaurants conviviaux, et services utiles du quotidien. La gare de Mont-Saint-Guibert, accessible en moins de 10 minutes à pied, permet un accès rapide à Louvain-la-Neuve, Ottignies ou encore Bruxelles, facilitant les trajets professionnels et étudiants.

Les écoles primaires et secondaires se situent dans un rayon proche, tout comme les établissements d'enseignement supérieur de Louvain-la-Neuve, à seulement 10 minutes en voiture ou en transports. Le quartier bénéficie également de nombreux espaces verts : promenades boisées, sentiers pédestres, et proximité de la Dyle pour des moments de détente ou d'activités sportives. La commune propose aussi des infrastructures telles qu'un hall sportif, une bibliothèque, ainsi qu'un tissu associatif dynamique.

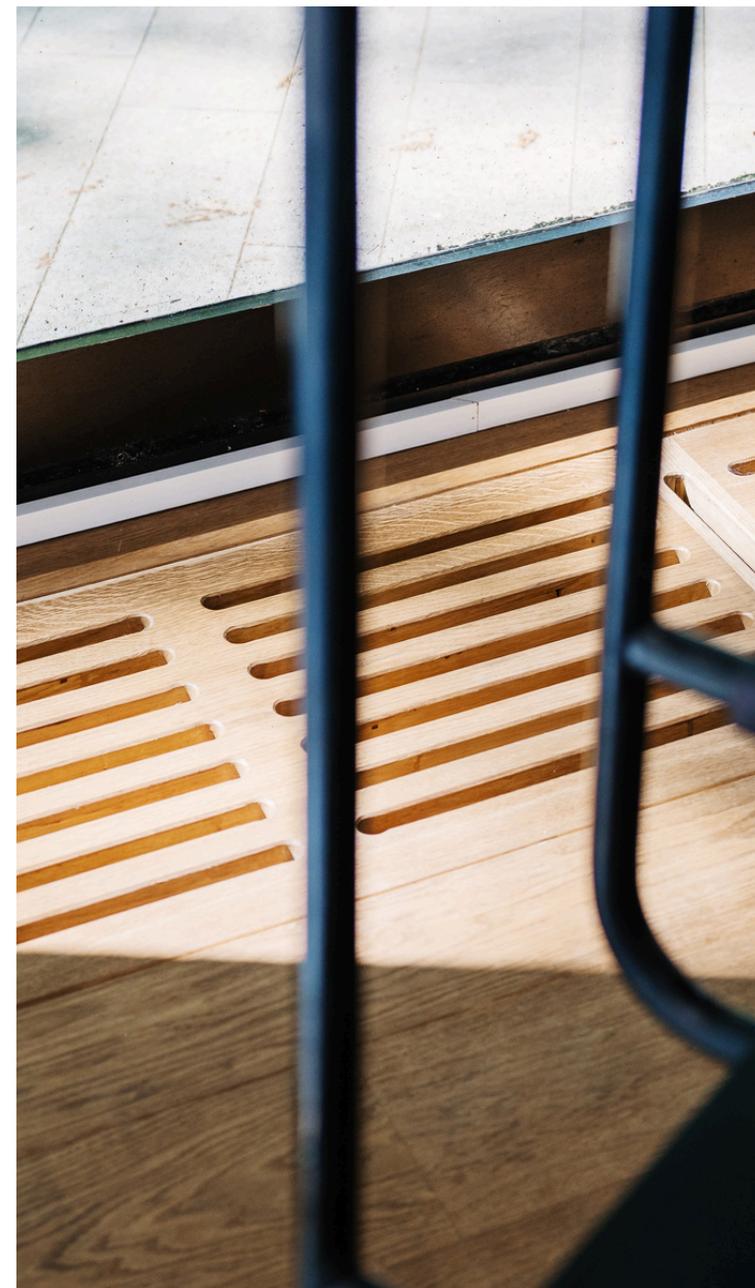
Ce secteur résidentiel séduit par son environnement verdoyant, son atmosphère conviviale et son excellent équilibre entre calme rural et accessibilité urbaine.



# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

---

- **Superficie terrain** : 3864 m<sup>2</sup>
- **Surface habitable** : +/- 220 m<sup>2</sup>
- **Nombre de façades** : 4
- **Type de bien** : villa
- **Etat** : bon état général
- **Environnement** : résidentiel
- **Orientation terrasse** : sud-ouest
- **Orientation jardin** : sud-ouest
- **Parking** : zone de stationnement pour plusieurs véhicules





# SITUATION URBANISTIQUE

---

- **Plan de secteur** : zone d'habitat
- **Aléa d'inondation** : oui
- **Permis d'urbanisme** : non
- **Permis d'urbanisation** : n/c
- **Servitude(s)** : non
- **Autre(s)** : n/c

# | *INFORMATIONS* **FINANCIÈRES**

1

## **PRIX**

Prix demandé 545.000 €

2

## **REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ**

1.933 €

3

## **DROITS D'ENREGISTREMENT, FRAIS DE NOTAIRE ET FRAIS DIVERS**

Le total des frais d'acte d'achat (en ce compris les droits d'enregistrement à 12,5%) par rapport au prix de vente annoncé est d'environ 73.678€.

Le total des frais d'acte d'achat (en ce compris les droits d'enregistrement à 3%) par rapport au prix de vente annoncé est d'environ 21.836€ (notaire.be).

# PERFORMANCE ENERGETIQUE

## *DU BATIMENT*

- Code unique : 20210521020323
- Consommation théorique totale d'énergie primaire :  
93 348 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire :  
297 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> :  
73 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



# ÉQUIPEMENT *ET* CONFORT

---

- **Cuisines** : équipée
- **Chauffage** : chauffage central mazout
- **Eau chaude sanitaire** : assurée par la chaudière
- **Electricité** : installation conforme jusqu'en 2048
- **Châssis** : en aluminum équipés de doubles vitrages (également en bois pour certains)
- **Raccordements** : égouttage public , eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
- **Revêtements des sols** : carrelage, parquet et vinyle
- **Jardin/terrasse** : sud-ouest



# NOTRE AGENCE

L'agence HV Immobilier, nichée au cœur de Namur, entre la Place d'Armes et l'entrée du parking du Beffroi, est une entreprise dynamique composée d'une équipe de 3 personnes, dédiée à fournir des services immobiliers de qualité dans la région.

---



# NOTRE ÉQUIPE

---



## Héléne

Héléne Vanhoutte, gestionnaire de l'agence immobilière, allie sa formation en droit et notariat avec son agrément IPI pour offrir un leadership éclairé, une expertise juridique solide et un service clientèle exceptionnel.



## Sabine

Sabine allie sens de l'organisation, rigueur, anticipation des besoins et expérience immobilière pour offrir un service client exceptionnel, faisant d'elle une alliée de confiance et un atout précieux pour HV Immobilier.



## Maxime

Maxime, agent immobilier exceptionnel, allie passion, dévouement, professionnalisme et chaleur humaine pour offrir à ses clients une expérience unique et un accompagnement de premier ordre dans leurs projets immobiliers.

*NOUS*  
**CONTACTER**

---

**EMAIL**

info@immo-vanhoutte.be

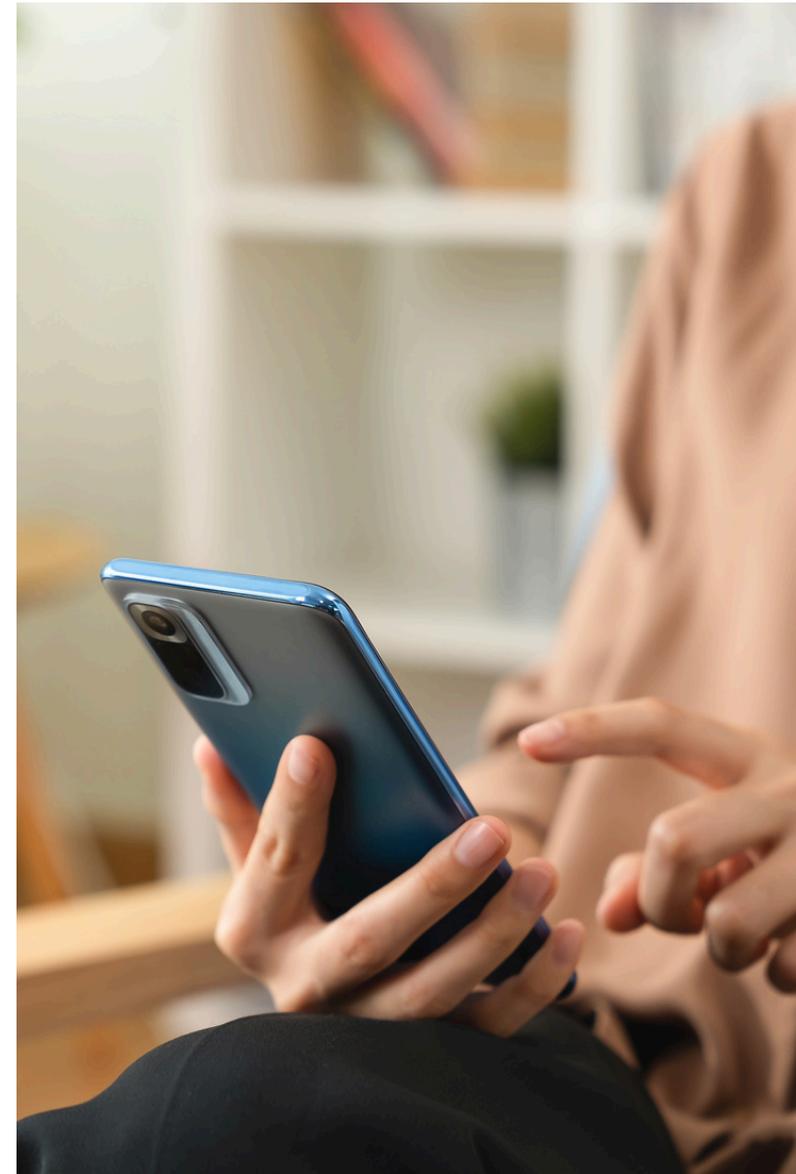
**TÉLÉPHONE**

+32 81 20 11 50

**ADRESSE**

Marché Saint-Remy 1, 5000 Namur

*Place d'Armes*



VOTRE AGENCE IMMOBILIERE DE REFERENCE À NAMUR



HÉLÈNE VANHOUTTE IMMOBILIER