



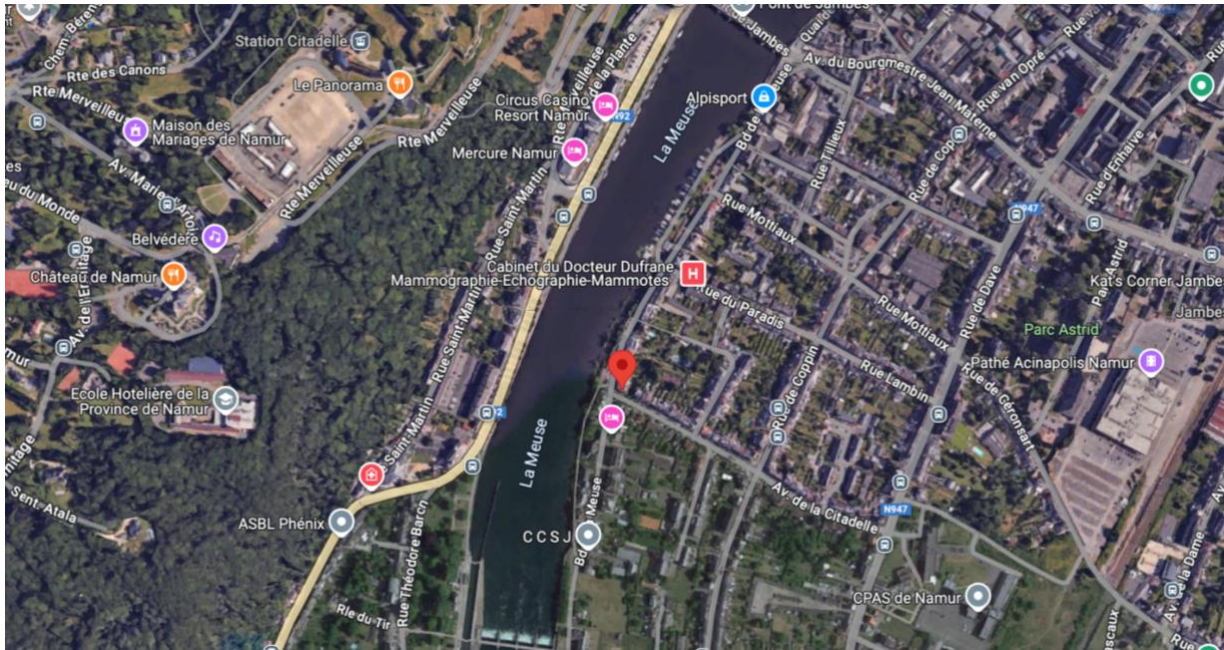
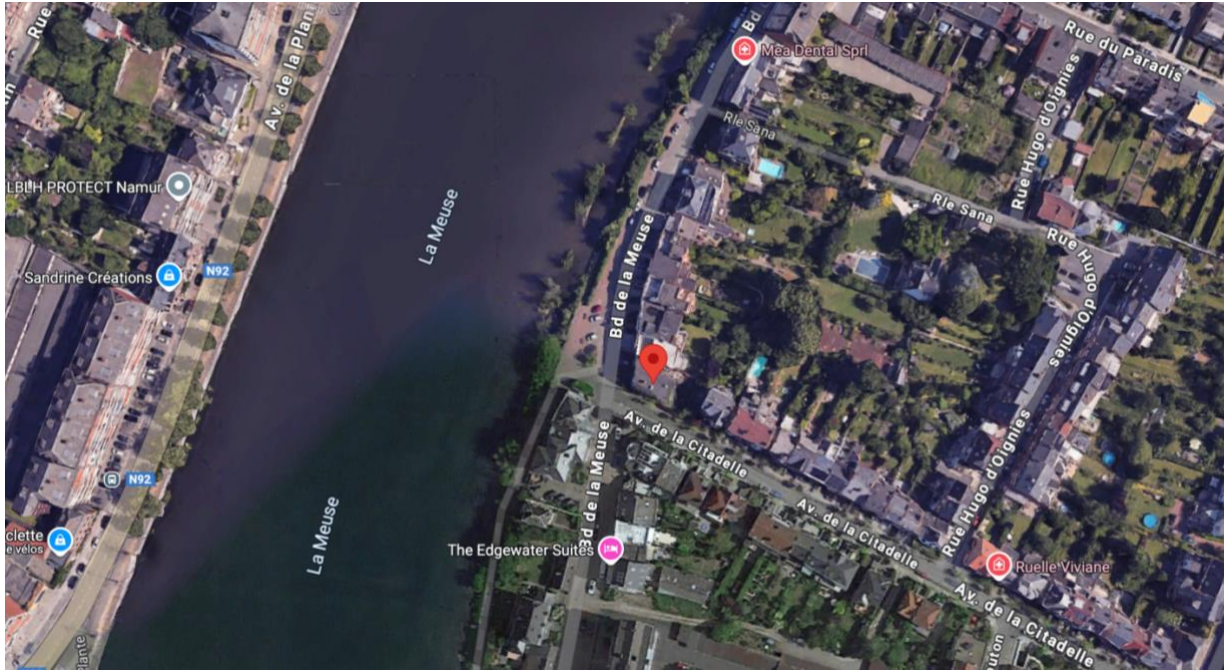
Immeuble à haut potentiel magnifiquement bien placé en bord de Meuse

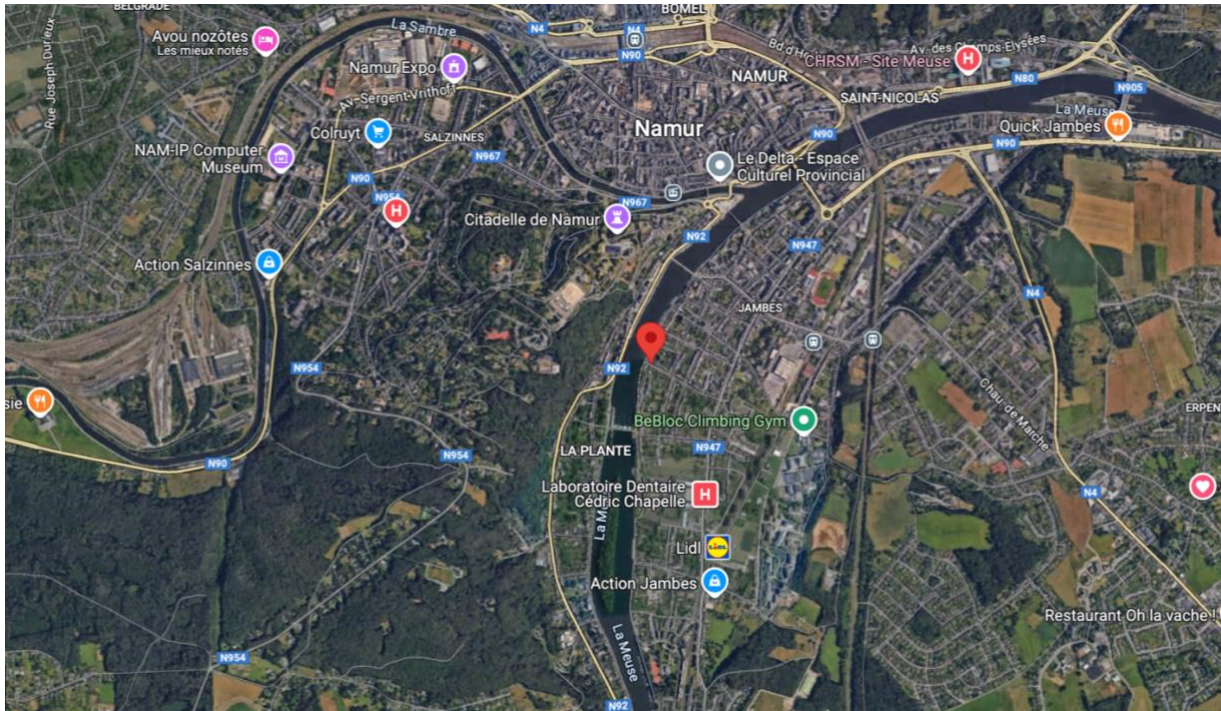


A l'angle du Boulevard de Meuse et de l'Avenue de la Citadelle, 90 – 5100 JAMBES

Prix : 1.100.000 € (sous réserve d'acceptation)

PLAN DE SITUATION :





Description de la propriété :

Cet immeuble, idéalement situé en bord de Meuse à Jambes, offre un emplacement privilégié avec une vue imprenable sur la Meuse et la Citadelle de Namur. Il s'adapte parfaitement à différents profils.

Une famille pourra y poser ses valises et profiter du cadre de vie agréable qu'offre le quartier, à la fois calme et central, tout en étant à proximité des commerces et des transports.

Les indépendants et les professions libérales apprécieront ce bien pour sa capacité à séparer la vie professionnelle et personnelle. Avec des espaces modulables, il est possible d'aménager un bureau, un cabinet ou un atelier tout en conservant un espace de vie confortable et fonctionnel. Ce bien offre ainsi une parfaite opportunité pour ceux qui souhaitent concilier travail et tranquillité à la maison.

Pour les investisseurs, cet immeuble présente un potentiel intéressant. Sous réserve d'acceptation de la Ville de Namur, il est envisageable de diviser l'immeuble en deux ou trois unités et/ou de l'étendre, offrant ainsi des possibilités de location attractives dans ce secteur recherché.

Avec sa vue exceptionnelle, sa localisation idéale et son potentiel d'aménagement, cet immeuble représente une belle opportunité, que ce soit pour une installation familiale, un projet professionnel ou un investissement.

Composition de l'immeuble

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une surface d'environ 110m², vous trouverez un hall d'entrée accueillant donnant accès à divers espaces pratiques et modulables. Un premier espace de +/- 45 m², qui peut être aménagé selon vos besoins (studio indépendant ou bureau professionnel par exemple). Ce niveau comprend également une chaufferie, un espace de rangement ainsi qu'un garage fermé pouvant accueillir une voiture. Un garage indépendant et un jardin (du côté de l'avenue de la Citadelle) terminent la description de ce niveau.

Au premier étage, d'une surface d'environ 110 m², vous découvrirez un spacieux hall d'entrée avec vestiaire, un WC, un lumineux séjour de 40 m² particulièrement attrayant grâce à son balcon qui vous permet de profiter d'une vue imprenable sur la Meuse et la Citadelle, un espace cuisine de 20 m² pouvant également accueillir un coin à déjeuner, une confortable chambre de 16 m², un bureau/dressing/chambre enfant et une salle de bain. Pour compléter l'ensemble, une terrasse à l'abri des regards vous offrira un véritable havre de paix, parfait pour se détendre en toute tranquillité.

Au deuxième étage, d'une surface d'environ 100m², vous trouverez un spacieux hall d'entrée avec vestiaire et un WC, un lumineux salon de 15m² (ou chambre selon vos besoins), un séjour de 25 m² bénéficiant également d'une vue imprenable sur la Meuse et la Citadelle, une cuisine équipée donnant accès à une terrasse intimiste, parfaite pour profiter de moments de détente en toute discrétion, une confortable chambre de 16 m², un bureau idéal pour travailler depuis chez soi et une salle de bain.

Situation : localisation privilégiée

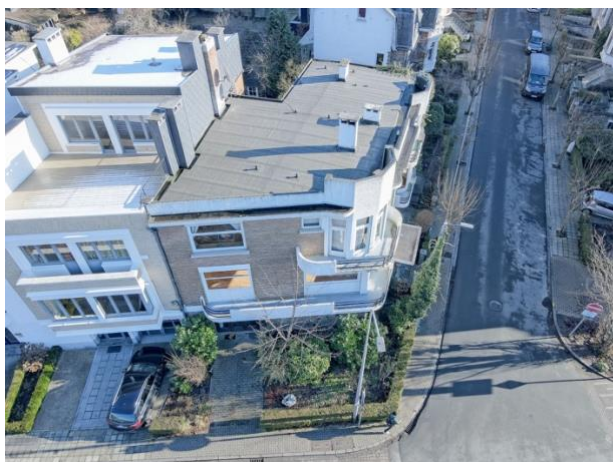
L'angle du Boulevard de la Meuse et de l'Avenue de la Citadelle à Jambes est l'emplacement idéal, alliant beauté, calme et commodités. À proximité immédiate, vous trouverez des commerces, des écoles, des transports en commun et des espaces verts. La vue imprenable sur la Meuse et la Citadelle offre un cadre de vie agréable, tout en restant à quelques minutes du centre-ville de Namur. L'accès aux principaux axes routiers permet de rejoindre facilement la

région et les environs. Ce quartier résidentiel vous assure une qualité de vie parfaite, entre nature, tranquillité et proximité des services.

Quelques précisions géographiques :

- En bord de Meuse
- Proximité de l'avenue Materne avec ses magasins et ses transports publics (bus 1, 2, 9, 42, 80, 89), accessible à pied en moins de 10 minutes par une promenade en bord de Meuse, par le boulevard de la Meuse
- Arrêt du bus 2 avenue de la Citadelle à 5 minutes à pied
- Gare de Jambes à 15 minutes à pied
- La Confluence et l'entrée de la ville de Namur à 15 minutes à pied
- Le parc de la Plante à 5 minutes à pied
- Accès à la ville en vélo par le Ravel et la passerelle l'Enjambée
- Promenades en bord de Meuse sur les deux rives

PHOTOS :









RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- ✓ Superficie : 320 mètres carrées
- ✓ Type de bien : maison unifamiliale
- ✓ Etat : à moderniser en partie
- ✓ Environnement : situation privilégiée au calme, vue Meuse et à proximité de toutes facilités
- ✓ Parking : privatif

PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) :



- ✓ Code unique : 20250203023723
- ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 183.108 kWh/an
- ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 505 kWh/m².an
- ✓ Emissions spécifiques de CO₂ : 94 kg/m².an

EQUIPEMENT ET CONFORT :

- Cuisines : équipée & à équiper
- Chauffage : chauffage central au gaz de ville
- Eau chaude sanitaire : boiler électrique + chauffe-eau au gaz
- Electricité : installation non conforme
- Châssis : en bois et en aluminium équipés de simples et doubles vitrages
- Raccordements : égouttage public , eau, électricité, gaz de ville, télédistribution, téléphone et internet
- Revêtements des sols : carrelage, Terrazzo et plancher d'époque
- Parking : stationnement aisé devant la propriété + 2 garages
- Revenu cadastral : 1.980 €
- Année de construction : 1934 €

- Superficie terrain : 406 m²
- Surface habitable : 255 m²
- Nombre de façades : 3
- Type de bien : maison unifamiliale permettant de nombreuses possibilités d'aménagement (sous réserve d'autorisation des autorités compétentes)
- Etat : à moderniser
- Environnement : urbain
- Orientation terrasse/jardin : est
- Orientation façade rue : sud-ouest

Tous les autres documents (notamment plans, renseignements cadastraux, urbanistiques) sont consultables et disponibles sur demande.

CONTACT :



Hélène VANHOUTTE
Agent immobilier agréé I.P.I. n° 511.150
+32 (0)477 20 79 78
helene@immo-vanhoutte.be

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