



## Charmante villa située à Loyers dans un cadre rural et calme

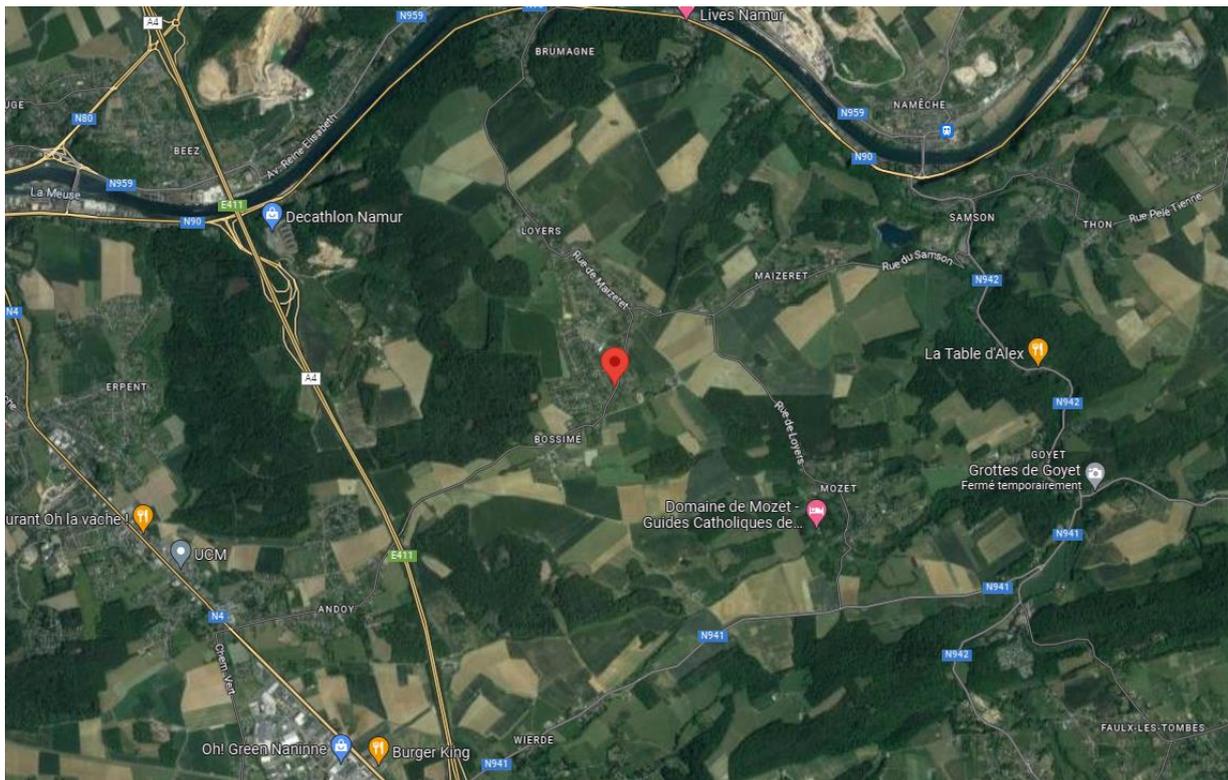


**Rue de Limoy 63 – 5101 LOYERS**  
**Prix : faire offre à partir de 250.000,00€**

## DESCRIPTIF :

Vous êtes à la recherche d'une habitation proche de Namur tout en bénéficiant de la quiétude d'un quartier résidentiel situé à quelques minutes en voiture des commerces, des écoles et des grands axes ? Cette charmante villa implantée sur un terrain de 8 ares se compose d'un sous-sol entièrement cavé et sain (dont notamment chaufferie, buanderie, caves, garage 1 voiture...), d'un rez-de-chaussée comprenant un hall d'entrée, une cuisine semi-équipée, un séjour comprenant salon et salle à manger, une salle de bain avec un WC et une chambre pouvant faire office de bureau ou salle de jeux. Au premier étage, nous retrouvons un hall de nuit desservant trois belles chambres et un grenier permettant de faire du rangement. En termes d'équipements : électricité non conforme, cuisine et sanitaires à confortabiliser, chauffage central au mazout de 2002 assurant également la production de l'eau chaude, châssis PVC double vitrage et toiture en tuiles non isolée en bon état.

## PLAN DE SITUATION :



A proximité immédiate de nombreuses facilités (transports en commun, écoles, commerces, pharmacie, activités sportives...).

A 7 minutes de la N4 et de la E411 et à 15 minutes du centre de Namur.

## RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- ✓ Année construction : 1971
- ✓ Superficie terrain : 800 m<sup>2</sup>
- ✓ Nombre de façades : 4
- ✓ Type de bien : maison
- ✓ Etat : à rafraichir et à moderniser
- ✓ Environnement : résidentiel calme
- ✓ Orientation jardin : ouest
- ✓ Parking : garage et stationnement extérieur pour plusieurs véhicules sur la propriété

## SITUATION URBANISTIQUE :

- ✓ Plan de secteur : zone d'habitat
- ✓ 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 :

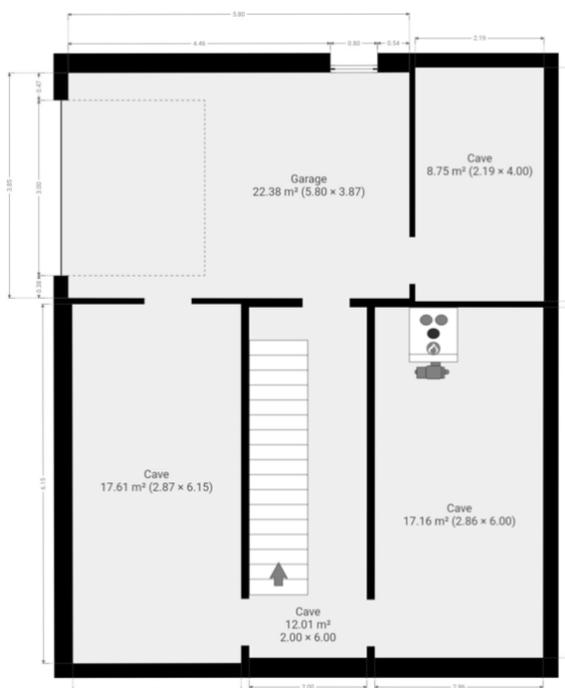
- ✓ Prix : faire offre à partir de **250.000,00 €**
- ✓ Revenu cadastral non-indexé : **1.202,00 €**
- ✓ Droits d'enregistrement, frais de notaire et frais divers (calculé sur un prix de vente à 250.000 €) :  
12,5% avec abattement : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est d'environ **33.024,39 €** ([www.notaire.be](http://www.notaire.be)).  
12,5 % : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est d'environ **35.524,39 €** ([www.notaire.be](http://www.notaire.be)).

## EQUIPEMENT ET CONFORT :

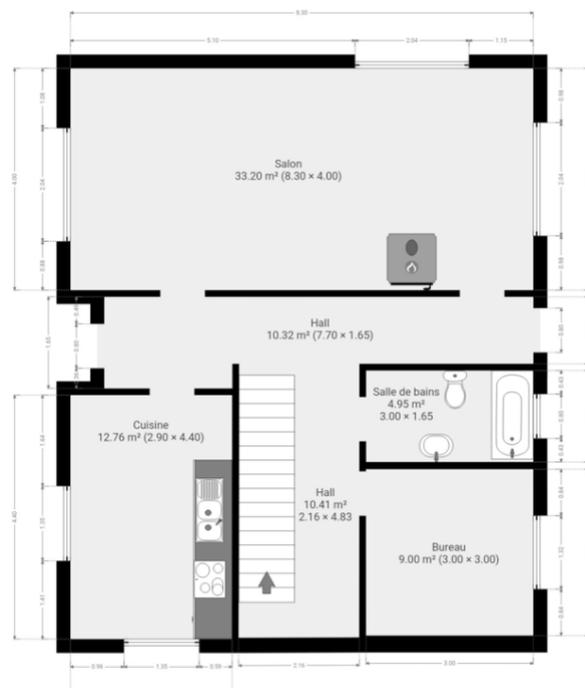
- ✓ Cuisine : semi-équipée (évier, four, table de cuisson vitrocéramique et hotte)
- ✓ Chauffage : central au mazout - chaudière de 2002
- ✓ Electricité : monohoraire - non-conforme
- ✓ Châssis : PVC double vitrage
- ✓ Raccordements : eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
- ✓ Revêtements des sols : carrelage au rez-de-chaussée et parquet stratifié à l'étage
- ✓ Jardin/terrasse : jardin orienté ouest
- ✓ Autres : garage – caves

## COMPOSITIONS ET DIMENSIONS :

### Sous-sol



### Rez-de-chaussée



## Etage



### PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) :

- ✓ Code unique : 20230407013985
- ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 109.944 kWh/an
- ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 727 kWh/m<sup>2</sup>.an
- ✓ Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> : 180 kg/m<sup>2</sup>.an

### ANNEXES :

- ✓ Plan cadastral
- ✓ Carte des zones inondables
- ✓ Offre d'achat type

*Tous les autres documents 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](mailto:helene@immo-vanhoutte.be)

Maxime JANSSEN  
Agent immobilier agréé I.P.I. n° 505.183  
+32 (0)473 82 23 65  
[maxime@immo-vanhoutte.be](mailto:maxime@immo-vanhoutte.be)

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