



BIEN À VENDRE

VILLA CONSTRUITE PAR L'ENTREPRISE DOMUS - OHEY

PRÉAMBULE

Superbe villa de 2004

Rue du Moulin 42 à Ohey

Environ 150 m2 de surface habitable

3 chambres confortables / 1 salle de bains

Magnifique jardin arboré (verger, poulailler, potager...)

En excellent état d'entretien / Prête à vivre

Zone de stationnement pour plusieurs véhicules

Faire offre à partir de 405.000€

HV IMMOBILIER

Hélène Vanhoutte - +32 81 20 11 50



GALERIE

FAÇADE
AVANT



SÉJOUR



EXTÉRIEUR



CUISINE/SÀM



TERRASSE

| DESCRIPTIF *DU BIEN*

Située à Ohey, dans un quartier calme et verdoyant, cette charmante villa construite en 2004 est érigée sur un terrain avoisinant les 10 ares. Elle se distingue par son excellent état d'entretien et ses finitions particulièrement soignées. À proximité immédiate de toutes les facilités de la vie quotidienne (grandes surfaces, commerces de proximité, pharmacie, écoles, crèches, administration communale, infrastructures sportives...), elle bénéficie également d'un accès rapide aux grands axes (E42, E411, N4) ainsi qu'aux villes d'Andenne, Ciney et Huy.

La maison se compose, au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée avec vestiaire et placard, d'un WC séparé, d'un agréable séjour lumineux agrémenté d'un poêle à bois, d'une cuisine équipée fonctionnelle et d'un garage avec espace chaufferie et buanderie. À l'étage, le hall de nuit dessert trois chambres, dont une avec dressing, ainsi qu'une salle d'eau complète. Une trappe avec escalier escamotable permet l'accès à un grenier de rangement pratique.

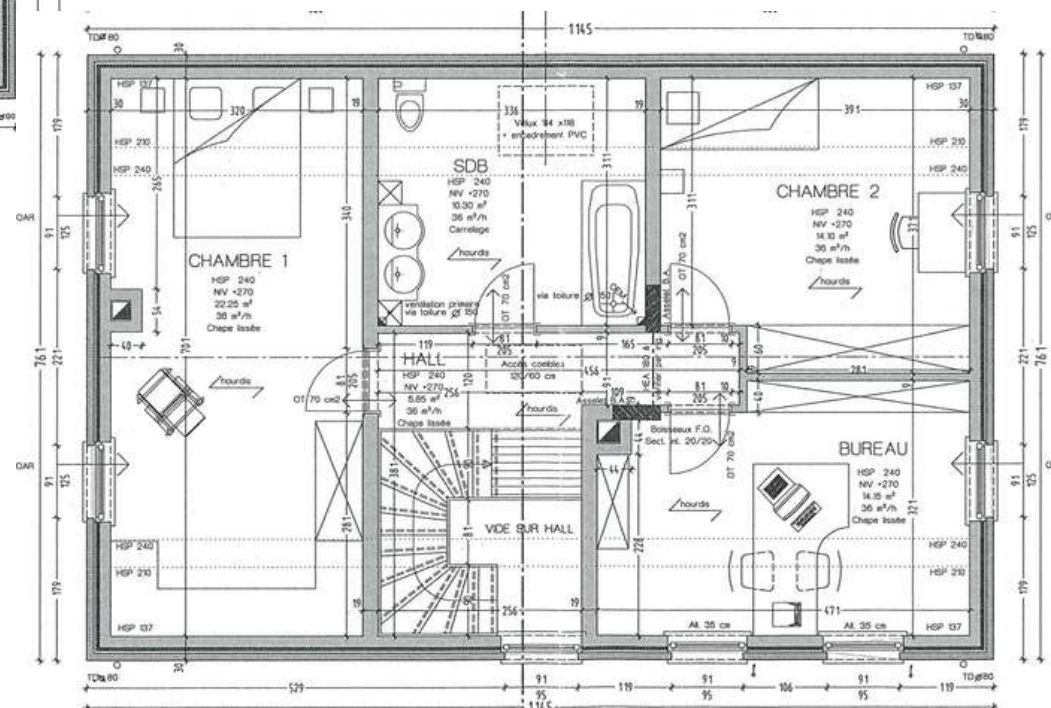
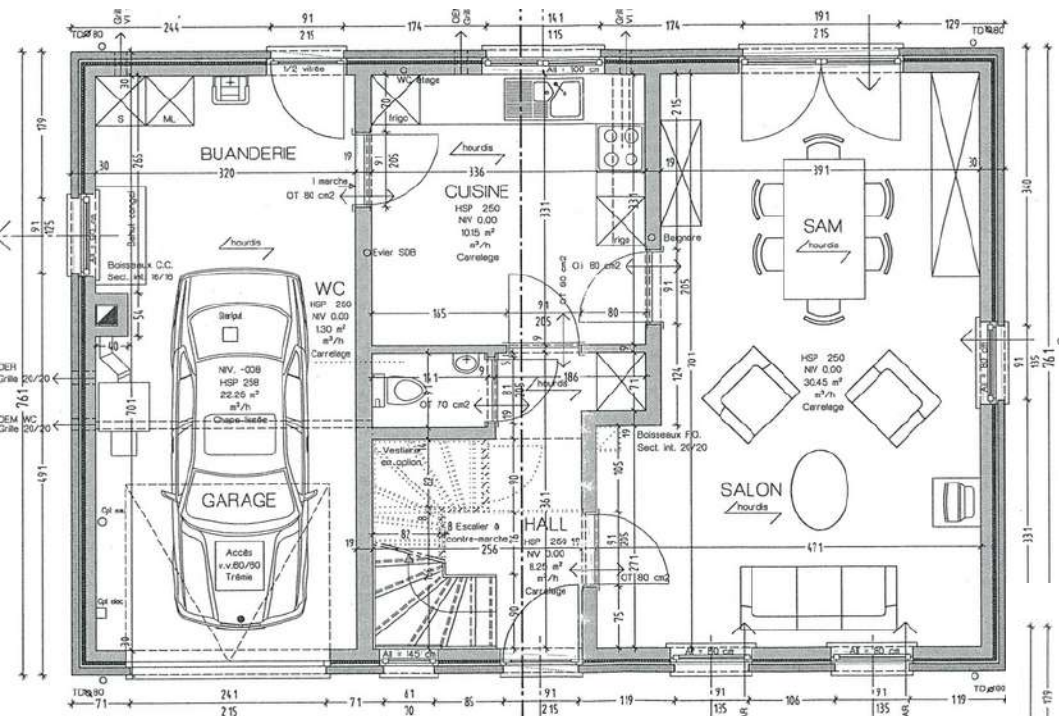
Les extérieurs ne sont pas en reste avec une belle terrasse, un abri/atelier, un splendide jardin arboré et un large espace permettant de stationner plusieurs véhicules.

La maison est équipée de nombreuses installations techniques de qualité : toiture en tuiles, châssis en bois avec double vitrage, chauffage central au mazout, installation électrique conforme, 18 panneaux photovoltaïques, poêle à bois, citerne d'eau de pluie avec groupe hydrophore, système d'alarme, vide ventilé... Le tout bénéficiant d'un excellent certificat PEB classé B garantissant une consommation énergétique très réduite.

Une opportunité rare pour les amateurs de confort, de praticité et de qualité de vie dans un environnement paisible et central.

PLANS

PLANS REMIS A TITRE INDICATIF
ET NON CONTRACTUEL



PLAN DE SITUATION

Située à Ohey, au 42 de la rue du Moulin, cette adresse bénéficie d'un environnement rural paisible, idéal pour ceux en quête de tranquillité tout en restant proches des services essentiels. À seulement quelques minutes du centre du village, vous y trouverez des commerces de proximité, une boulangerie, une pharmacie, des restaurants ainsi que les principales commodités du quotidien.

La commune d'Ohey offre un cadre de vie agréable avec un accès facile vers les villes voisines comme Andenne, Ciney ou Namur, que ce soit en voiture ou via les transports en commun. Les écoles maternelles et primaires se trouvent à proximité, et les établissements secondaires ou supérieurs sont accessibles en une vingtaine de minutes.

Le quartier est entouré de paysages vallonnés, de bois et de sentiers de randonnée, parfaits pour les amateurs de nature et d'activités en plein air. La région est également connue pour son patrimoine rural et ses nombreuses initiatives locales qui favorisent la vie communautaire : marchés, événements culturels, clubs sportifs et associations.

Ce secteur résidentiel séduit par son authenticité, son calme et son cadre naturel préservé, tout en offrant un bon niveau de connectivité avec les pôles urbains environnants.



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

- **Superficie terrain** : 959 m²
- **Surface habitable** : +/- 150 m²
- **Nombre de façades** : 4
- **Type de bien** : villa
- **Etat** : excellent état général
- **Environnement** : résidentiel / rural
- **Orientation terrasse** : sud
- **Orientation jardin** : sud
- **Parking** : zone de stationnement pour plusieurs véhicules





SITUATION **URBANISTIQUE**

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

| *INFORMATIONS* **FINANCIÈRES**

1

PRIX

Faire offre à partir de 405.000 €

2

REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ

1.020 €

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 55.840€.

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 17.183€ (notaire.be).

PERFORMANCE ENERGETIQUE

DU BATIMENT

- Code unique : 20250326026226
- Consommation théorique totale d'énergie primaire :
24 832 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire :
170 kWh/m².an
- Emissions spécifiques de CO₂ :
42 kg CO₂/m².an



ÉQUIPEMENT *ET* CONFORT

- **Cuisines** : équipée
- **Chauffage** : chauffage central mazout
- **Eau chaude sanitaire** : assurée par la chaudière
- **Electricité** : installation conforme jusqu'en 2029
- **Châssis** : en bois équipés de doubles vitrages
- **Raccordements** : égouttage public , eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
- **Revêtements des sols** : carrelage, parquet stratifié et vinyle
- **Jardin/terrasse** : sud



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



Hélène

Hélène 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

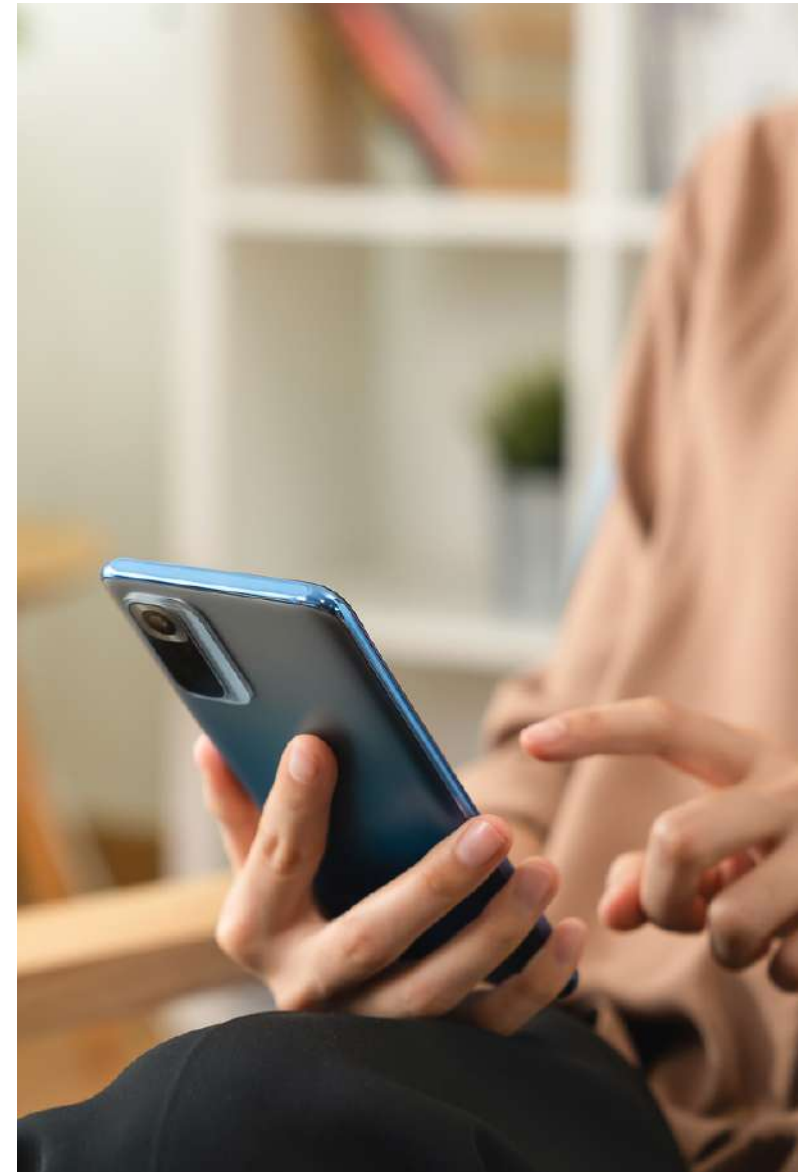
TÉLÉPHONE

+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