



**BIEN À VENDRE**  
MAISON D'ARCHITECTE - NAMUR (SAINT-SERVAIS)

# PRÉAMBULE

Superbe maison d'architecte datant de 2010

Rue Saint-Donat 73 à Namur (Saint-Servais)

Environ 160 m2 de surface habitable

4 chambres / coin bureau / 1 pièce d'eau

Magnifique jardin de ville arboré

Dépendance aménageable

Prix faire offre à partir de 425.000€

---

HV IMMOBILIER

Hélène Vanhoutte – +32 81 20 11 50



# GALERIE

FAÇADE  
AVANT

---



SÉJOUR

---



EXTÉRIEUR

---



CUISINE/SÀM

---



TERRASSE

---



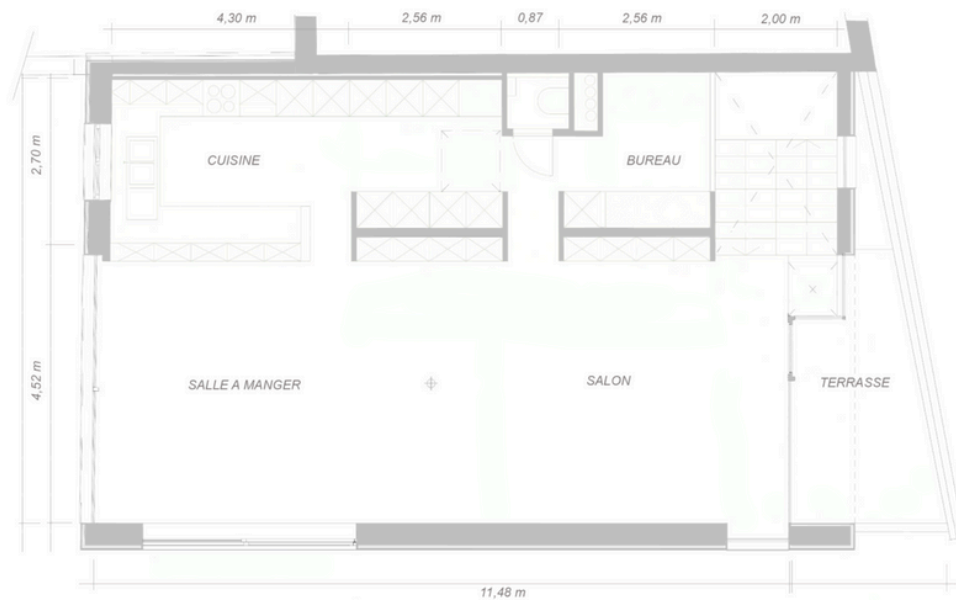
# | DESCRIPTIF *DU BIEN*

Venez découvrir cette maison d'architecte exceptionnelle, un véritable havre de paix insoupçonné depuis la rue. Alliant modernité, confort et respect des normes énergétiques, cette propriété est un véritable coin de paradis. Idéalement située dans un cadre verdoyant et calme avec une vue splendide sur une zone NATURA 2000 mais aussi pratique avec un accès direct (même en mobilité douce) aux facilités de la vie quotidienne (transports en commun, commerces, écoles...). Au premier étage, vous trouverez un lumineux espace de vie ouvert, composé d'un salon, d'une salle à manger avec terrasse bien orientée et d'une cuisine, offrant une vue magnifique sur la nature environnante. Une arrière-cuisine fonctionnelle, un WC séparé et un espace bureau complètent ce niveau. Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée spacieux avec vestiaire et WC, d'un espace technique/buanderie pratique, de quatre chambres, idéales pour une famille, ainsi qu'une salle de bains moderne. Le bien dispose également d'un vaste espace de rangement, idéal pour stocker vélos, mobilier de jardin ou outillage, mais pouvant également être aménagé en espace professionnel ou selon vos besoins. À l'extérieur, vous apprécierez une terrasse ensoleillée et un jardin arboré, totalement sans vis-à-vis, pour des moments de détente en toute intimité. Un parking privatif complète cette offre rare. Côté technique, la maison est construite en ossature bois, avec des châssis en bois Afzelia équipés de double et triple vitrage. Le chauffage est central par le sol, alimenté par une pompe à chaleur, et l'électricité est conforme aux normes. Le bien dispose d'un excellent PEB de classe A, d'une ventilation double flux, de parquet mosaïque et d'une toiture plate en EPDM. Une citerne à eau de pluie de 9 000 litres complète les équipements. Cette maison répond parfaitement aux attentes d'un confort de vie moderne et éco-responsable, tout en offrant une ambiance chaleureuse et conviviale. Nous vous assurons une belle découverte ! N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

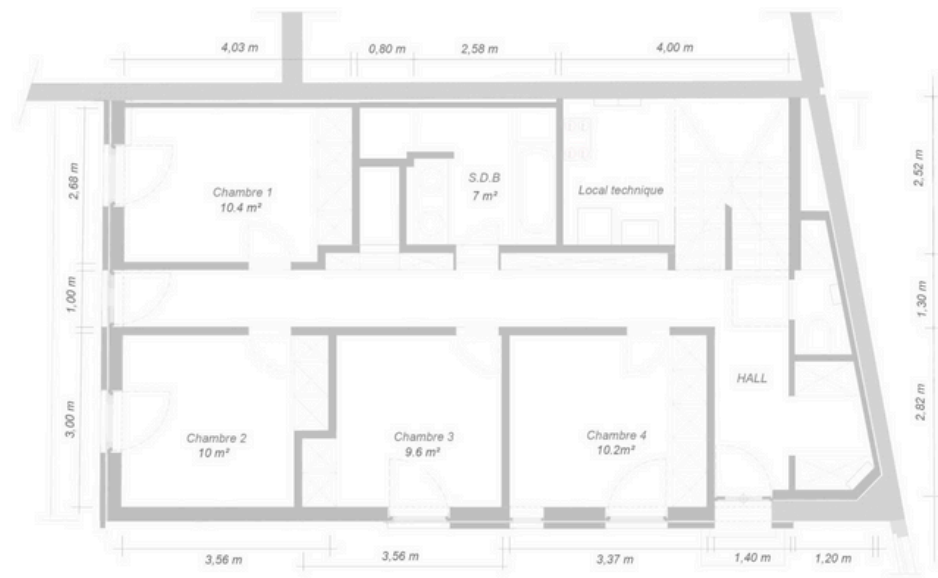
# PLANS

PLANS REMIS A TITRE INDICATIF  
ET NON CONTRACTUEL

VUE EN PLAN – ETAGE



VUE EN PLAN – REZ DE CHAUSSEE



# PLAN DE SITUATION

Située à Namur (Saint-Servais) rue Saint-Donat, cette adresse bénéficie d'une localisation stratégique, à quelques pas des commerces de proximité, grandes surfaces comme le Carrefour Market, ainsi que des arrêts de bus offrant un accès rapide au centre-ville et aux zones alentours. Les écoles primaires et secondaires, ainsi que les hautes écoles comme la Haute École de Namur, se trouvent à quelques minutes à pied, facilitant la vie quotidienne des familles et étudiants. À proximité, vous trouverez également des pharmacies, des restaurants et cafés accueillants, ainsi que des espaces verts pour vos moments de détente. Ce quartier combine ainsi confort de vie et praticité pour toutes vos démarches quotidiennes.



# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

---

- **Superficie terrain** : 278 m<sup>2</sup>
- **Surface habitable** : +/- 160 m<sup>2</sup>
- **Nombre de façades** : 3
- **Type de bien** : maison unifamiliale
- **Etat** : excellent état d'entretien
- **Environnement** : urbain
- **Orientation terrasse** : sud
- **Orientation jardin** : nord (la configuration des lieux permet l'ensoleillement d'une partie du jardin)
- **Parking** : stationnement devant la propriété + parking extérieur privatif





# *SITUATION* **URBANISTIQUE**

---

- **Plan de secteur** : zone d'habitat
- **Aléa d'inondation** : non
- **Permis d'urbanisme** : oui (février 2010)
- **Permis d'urbanisation** : n/c
- **Servitude(s)** : non
- **Autre(s)** : n/c

# | *INFORMATIONS* **FINANCIÈRES**

1

## **PRIX**

Faire offre à partir de 425.000 €

2

## **REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ**

1.252 €

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 58.388€.

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 17.855€ (notaire.be).

# PERFORMANCE ENERGETIQUE

## *DU BATIMENT*

- Code unique : 20241218022798
- Consommation théorique totale d'énergie primaire :  
14 958 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire :  
75 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> :  
19 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



# ÉQUIPEMENT *ET* CONFORT

---

- **Cuisines** : équipée
- **Chauffage** : chauffage central électrique (pompe à chaleur)
- **Eau chaude sanitaire** : boiler de 240 litres (pompe à chaleur)
- **Electricité** : installation conforme jusqu'en 2050
- **Ventilation** : VMC double-flux
- **Châssis** : en bois AFZELIA équipés de doubles vitrages (+ triple)
- **Raccordements** : égouttage public , eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
- **Revêtements des sols** : carrelage et parquet mosaïque
- **Jardin/terrasse** : sud & nord



# 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