



BIEN À VENDRE
CONFORTABLE MAISON UNIFAMILIALE - WEPION

PRÉAMBULE

Maison unifamiliale à rénover

Chaussée de Dinant 900A

180 m² de surface habitable

Possibilité de 5 chambres

Possibilité de 2 pièces d'eau

Prix : 235.000 €

HV IMMOBILIER

Hélène Vanhoutte – +32 81 20 11 50



GALERIE

FAÇADE
AVANT



SÉJOUR



EXTÉRIEUR



CUISINE



CHAMBRE

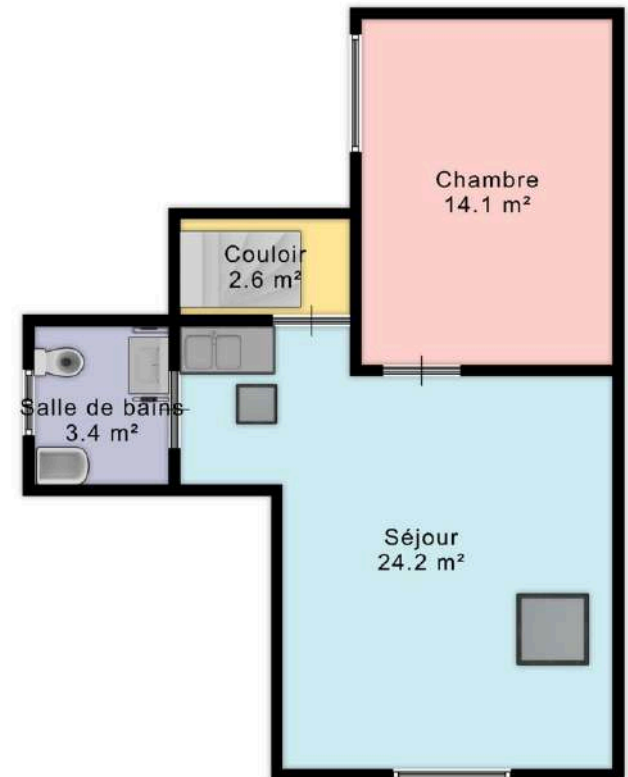
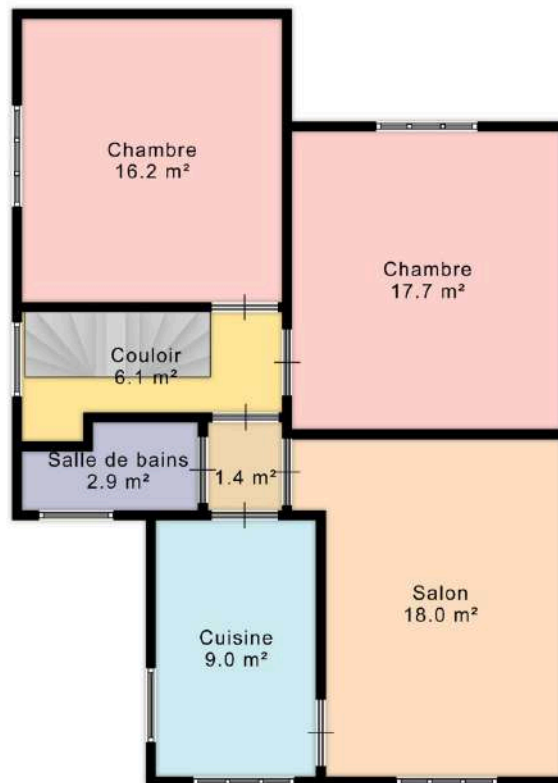
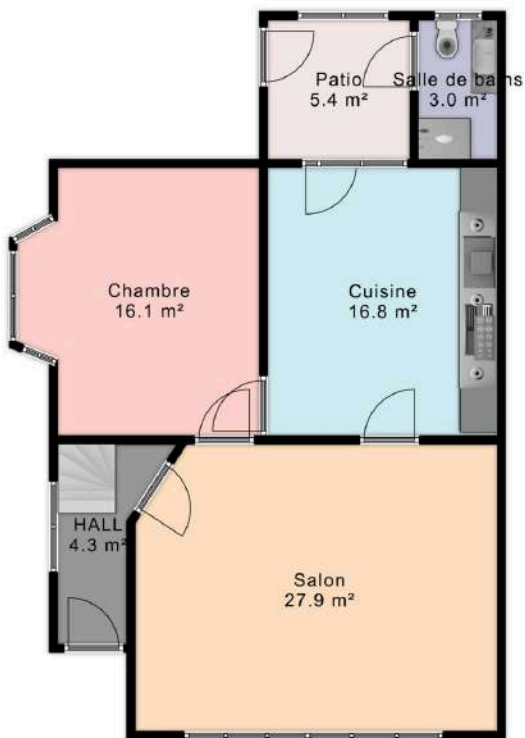




DESCRIPTIF *DU BIEN*

Maison d'habitation, située à Wépion, offrant une vue imprenable sur la Meuse et les rochers de Dave. Ce bien bénéficie, outre cet environnement idéal invitant à la détente, aux promenades ou encore à l'exercice sportif, d'une proximité immédiate aux commerces, des arrêts de bus, des restaurants et de toutes les commodités nécessaires pour une vie quotidienne confortable. La propriété, actuellement divisée en trois logements distincts (sans autorisation administrative), offre de nombreuses possibilités selon vos besoins et vos envies pour devenir une spacieuse maison familiale, une colocation ou encore un indépendant souhaitant un espace professionnel à domicile. L'immeuble se compose, au sous-sol, de deux belles caves pratiques pour le stockage et une chaufferie. Au rez-de-chaussée, un plateau de +/- 70 m², aménagé en appartement une chambre avec accès vers une terrasse et un jardin orienté sud-ouest. Au premier étage, un second plateau de +/- 70 m² aménagé en appartement une chambre. Sous les combles, un appartement de 45 m². Quelques caractéristiques : le bien dispose de 4 compteurs électriques (installations non conformes), un compteur d'eau avec deux décompteurs, un système de chauffage central au mazout avec une chaudière VIESSMANN de 1992 (possibilité de se raccorder au gaz de ville présent dans la rue). Bien que cette maison nécessite une modernisation complète des équipements, elle représente une opportunité exceptionnelle, tant pour les amoureux du bord de Meuse qui souhaitent profiter d'une vue exceptionnelle, que pour ceux qui recherchent une propriété bien située avec un potentiel d'aménagement flexible. Pour plus d'information ou pour organiser une visite, contactez-nous dès aujourd'hui.

PLAN DU BIEN



PLAN REMIS A TITRE INDICATIF ET NON CONTRACTUEL

PLAN DE SITUATION

Idéalement situé à Wépion à proximité des commerces, grandes surfaces, arrêts de bus, écoles, pharmacies, restaurants... En face du bord de Meuse où le halage permet de rejoindre facilement et rapidement Jambes et Namur



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

- **Superficie terrain** : 388 m² suivant plan du géomètre
- **Surface habitable** : 180 m²
- **Nombre de façades** : 3
- **Type de bien** : maison unifamiliale
- **Etat** : à rénover
- **Environnement** : urbain avec vue exceptionnelle sur la Meuse
- **Orientation terrasse/jardin** : Sud-Ouest
- **Parking** : stationnement aisé devant la propriété + parking public (gratuit) à proximité





SITUATION **URBANISTIQUE**

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

INFORMATIONS FINANCIÈRES

1

PRIX

235.000 €

2

REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ

1.031 €

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 3%) par rapport au prix de vente annoncé est d'environ 11.431,41 €.
(notaire.be).

PERFORMANCE ENERGETIQUE

DU BATIMENT

- Code unique : 20221220015331 – 20240515012755 – 20240514020160
- Consommation théorique totale d'énergie primaire :
27 055 kWh/an – 22 729 kWh/an – 44 655 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire :
343 kWh/m².an – 451 kWh/m².an – 529 kWh/m².an
- Emissions spécifiques de CO₂ :
132 kg CO₂/m².an – 113 kg CO₂/m².an – 86 kg CO₂/m².an –



ÉQUIPEMENT *ET* CONFORT

- **Cuisines : à moderniser**
- **Chauffage** : chauffage central au mazout (chaudière VIESSMANN de 1992)
- **Eau chaude sanitaire** : boiler électrique
- **Electricité** : installations non conformes
- **Châssis** : en PVC équipés de doubles vitrages
- **Raccordements** : égouttage public , eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
- **Revêtements des sols** : carrelage, parquet et vinyle
- **Jardin/terrasse** : orientation 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



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

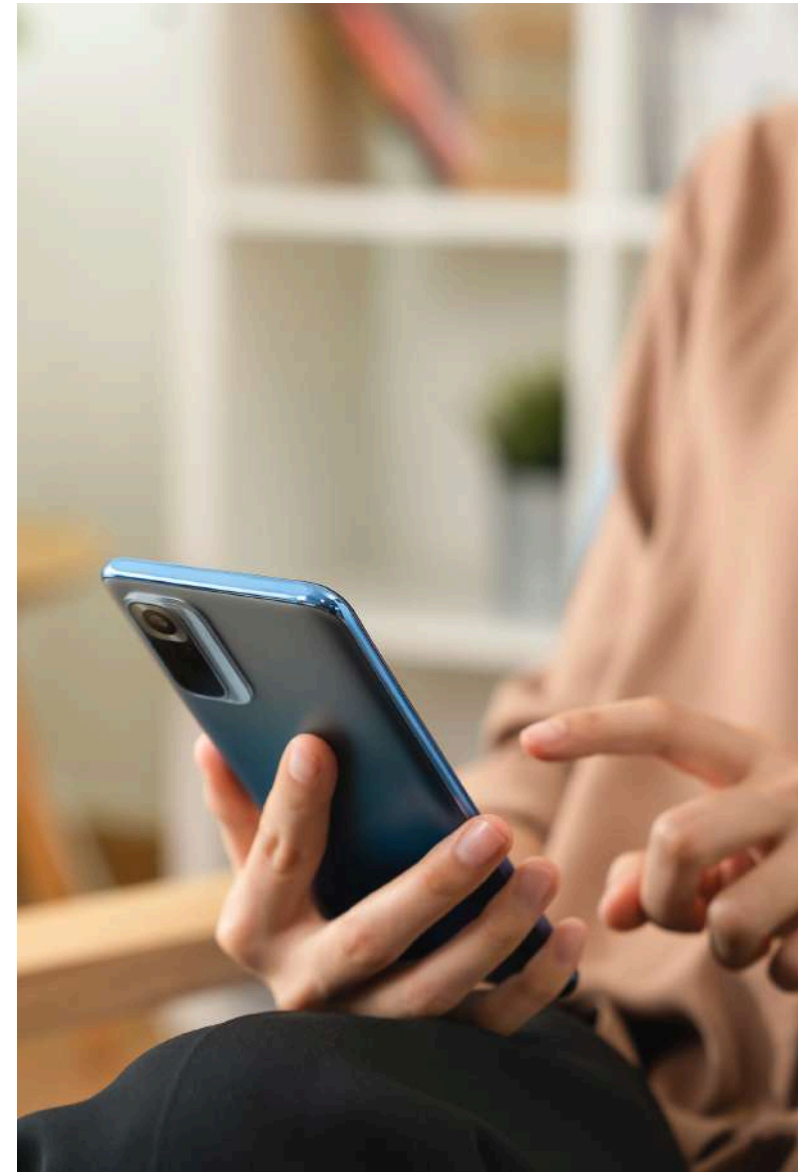
TÉLÉPHONE

+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