



BIEN À VENDRE
VILLA DES ANNÉES 1950 - WEPION

PRÉAMBULE

Villa construite en 1952

Tienne aux Pierres 101 à Wépion

Environ 170 m2 de surface habitable

3 chambres / 1 salle de bains / 1 salle de douche

Espace de travail / studio indépendant

Magnifique jardin arboré avec une vue imprenable

En excellent état d'entretien / Prête à vivre

Garage + zone de stationnement pour plusieurs véhicules

Faire offre à partir de 435.000€

HV IMMOBILIER

Hélène Vanhoutte - +32 81 20 11 50



GALERIE

FAÇADE
AVANT



SÉJOUR



EXTÉRIEUR



— CUISINE



— TERRASSE

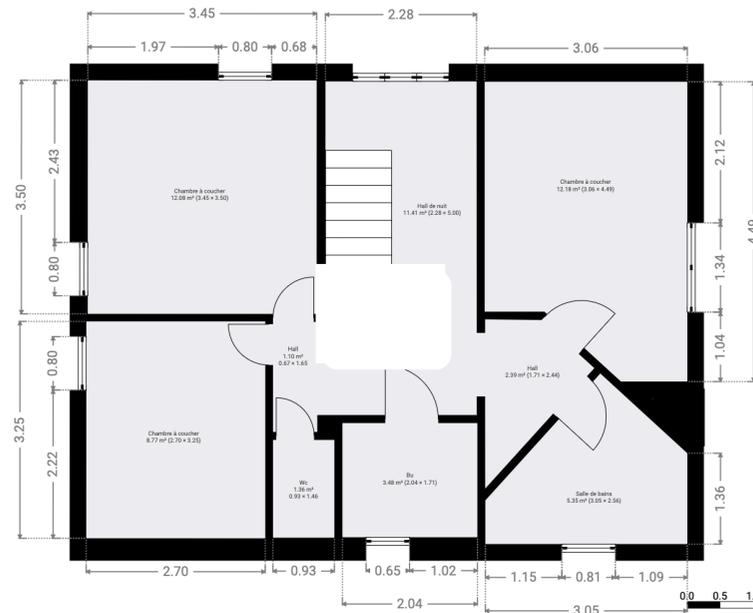
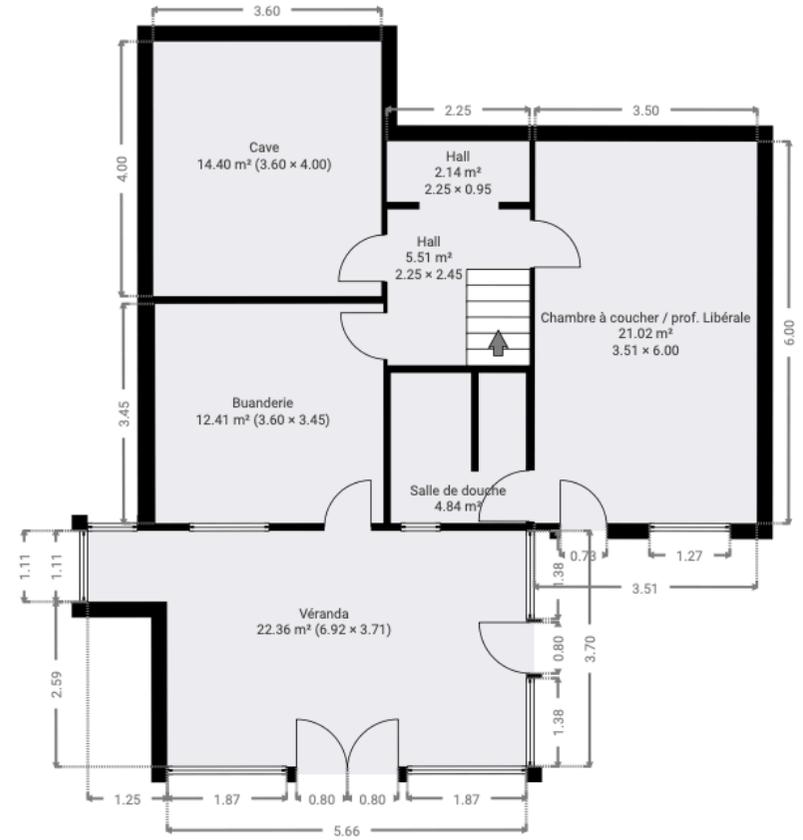
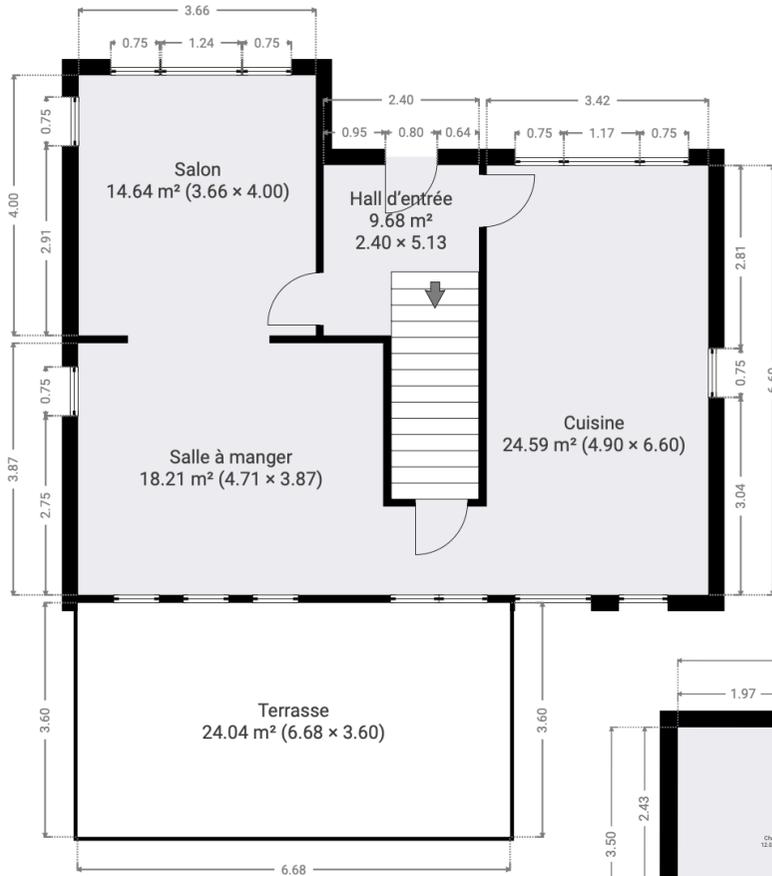


DESCRIPTIF *DU BIEN*

Située à Wépion, cette charmante villa bâtie en 1952 est érigée sur un terrain d'environ 30 ares et offre une vue imprenable sur la vallée de la Meuse. Nichée dans un cadre calme et verdoyant, elle bénéficie d'une localisation idéale, à seulement 2 km des commerces et écoles locales, avec des arrêts de bus TEC accessibles à pied et la gare de Namur à 10 minutes en voiture. Les grands axes routiers (E411, N92) sont également aisément accessibles en moins de 15 minutes. Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour lumineux donnant accès à une terrasse et d'une cuisine avec coin à manger. À l'étage, un hall de nuit dessert trois chambres, une salle de bains et un WC séparé. Le sous-sol abrite un studio avec salle d'eau et cuisine, disposant d'une entrée indépendante, idéal pour loger un membre de la famille souhaitant son intimité ou pour l'exercice d'une activité professionnelle à domicile. Un garage indépendant avec partie serre complète l'ensemble. Sur le plan technique, la toiture en ardoises a été refaite en 2019, les châssis en PVC (au rez-de-chaussée) et en bois (à l'étage) sont équipés de double vitrage, des panneaux photovoltaïques ont été installés en 2022, le chauffage central est au mazout avec une chaudière Saint-Roch de 1990 et le bien est équipé de fosses septiques avec lagunage. Occupée par les mêmes propriétaires depuis 1983, cette villa a toujours été parfaitement entretenue et se trouve en excellent état général. Vous pourrez y poser vos valises immédiatement et y apporter votre touche personnelle ou des modernisations selon vos envies et votre budget. Un bien rare dans un environnement privilégié, à découvrir sans tarder.

PLANS

PLANS REMIS A TITRE INDICATIF
ET NON CONTRACTUEL



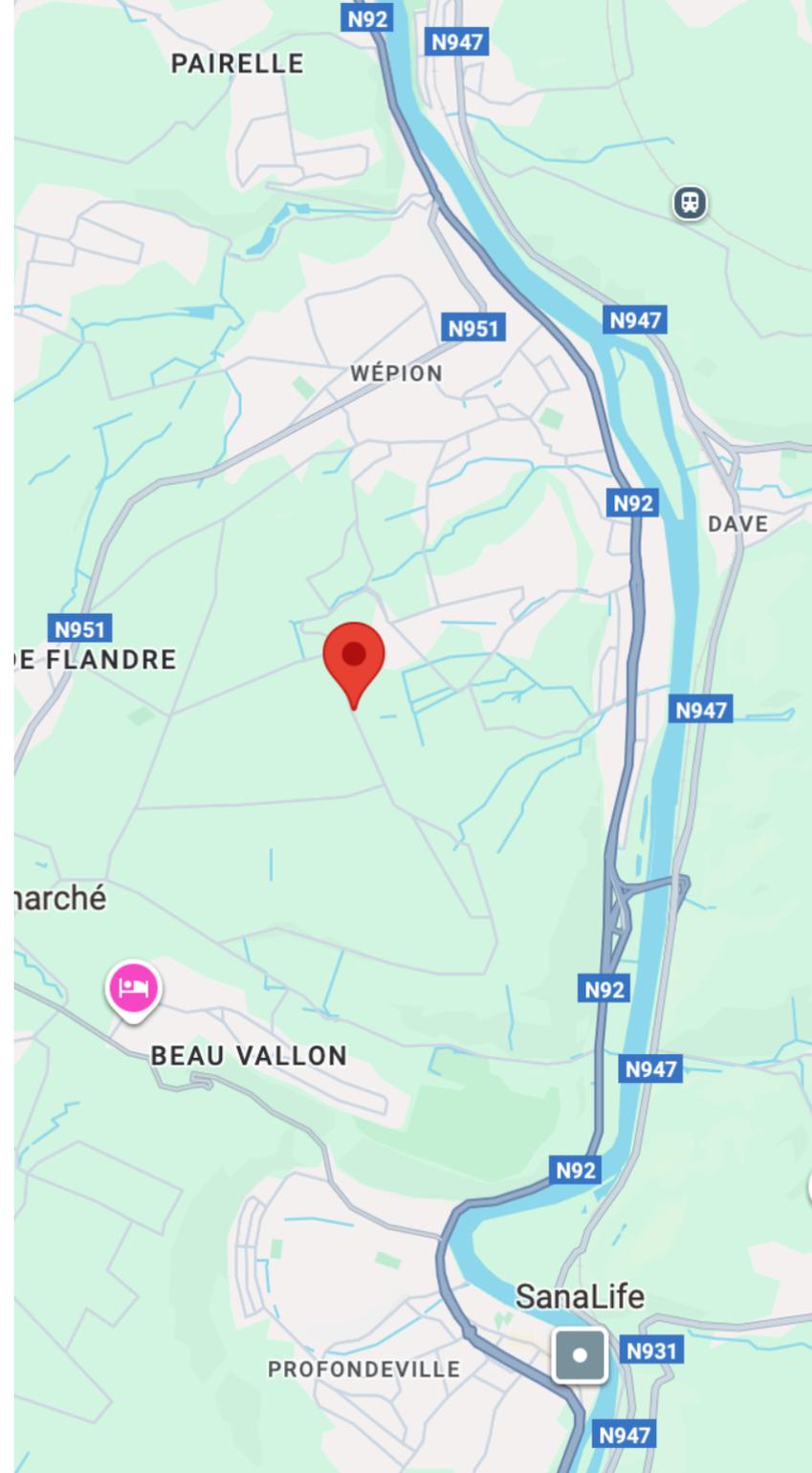
PLAN DE SITUATION

Située à Wépion, au 101 de la rue du Tienne aux Pierres, cette adresse profite d'un environnement verdoyant et résidentiel, apprécié pour sa quiétude et sa qualité de vie. Nichée sur les hauteurs de la Meuse, elle offre une superbe vue dégagée sur les vallées et les paysages typiques de la région namuroise.

À seulement quelques minutes du centre de Wépion et de Namur, le quartier allie calme champêtre et proximité urbaine. Vous y trouverez aisément les commerces de proximité, écoles, services et infrastructures nécessaires au quotidien tout en profitant d'une atmosphère paisible.

Le secteur est réputé pour son cadre naturel exceptionnel, entre bois, vergers et sentiers de promenade, idéal pour les amateurs de marche, de vélo ou simplement de nature. La proximité immédiate de la Meuse et des espaces verts confère au lieu une ambiance harmonieuse et ressourçante.

Wépion séduit également par sa convivialité et son authenticité, avec ses marchés locaux, ses événements culturels et son patrimoine riche. Ce quartier résidentiel constitue ainsi un havre de paix parfait pour ceux qui souhaitent vivre dans un cadre idyllique tout en restant connectés aux principaux axes vers Namur, Profondeville ou Dinant.



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

- **Superficie terrain** : 2979 m²
- **Surface habitable** : +/- 170 m²
- **Nombre de façades** : 4
- **Type de bien** : villa
- **Etat** : bon état général
- **Environnement** : résidentiel / rural
- **Orientation terrasse** : nord-est
- **Orientation jardin** : nord-est
- **Parking** : garage + zone de stationnement pour plusieurs véhicules





SITUATION URBANISTIQUE

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

| *INFORMATIONS* **FINANCIÈRES**

1

PRIX

Faire offre à partir de 435.000 €

2

REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ

1.186 €

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 59.662€.

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 18.191€ (notaire.be).

PERFORMANCE ENERGETIQUE

DU BATIMENT

- Code unique : 20251112013038
- Consommation théorique totale d'énergie primaire :
71 495 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire :
288 kWh/m².an
- Emissions spécifiques de CO₂ :
71 kg CO₂/m².an



ÉQUIPEMENT *ET* CONFORT

- **Cuisines** : équipée
- **Chauffage** : chauffage central mazout (Saint-Roch 1990)
- **Eau chaude sanitaire** : assurée par la chaudière
- **Electricité** : installation non conforme
- **Panneaux photovoltaïques** :
- **Châssis** : en PVC et en bois équipés de doubles vitrages
- **Raccordements** : fosses septiques + lagunage , eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
- **Revêtements des sols** : carrelage, parquet stratifié
- **Jardin/terrasse** : nord-est



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



Héléne

Héléne 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

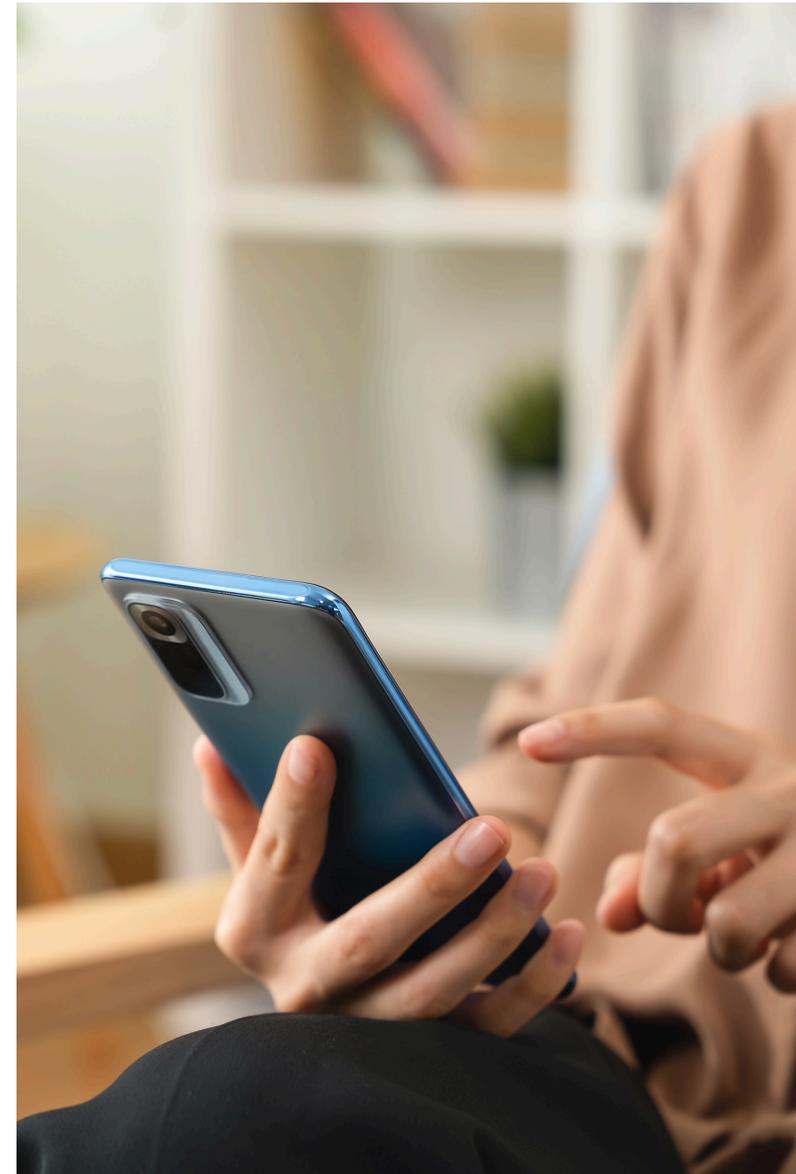
TÉLÉPHONE

+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