



Hélène Vanhoutte

IMMOBILIER

Maison bourgeoise 5 chambres en pierre du pays avec terrain constructible et garage



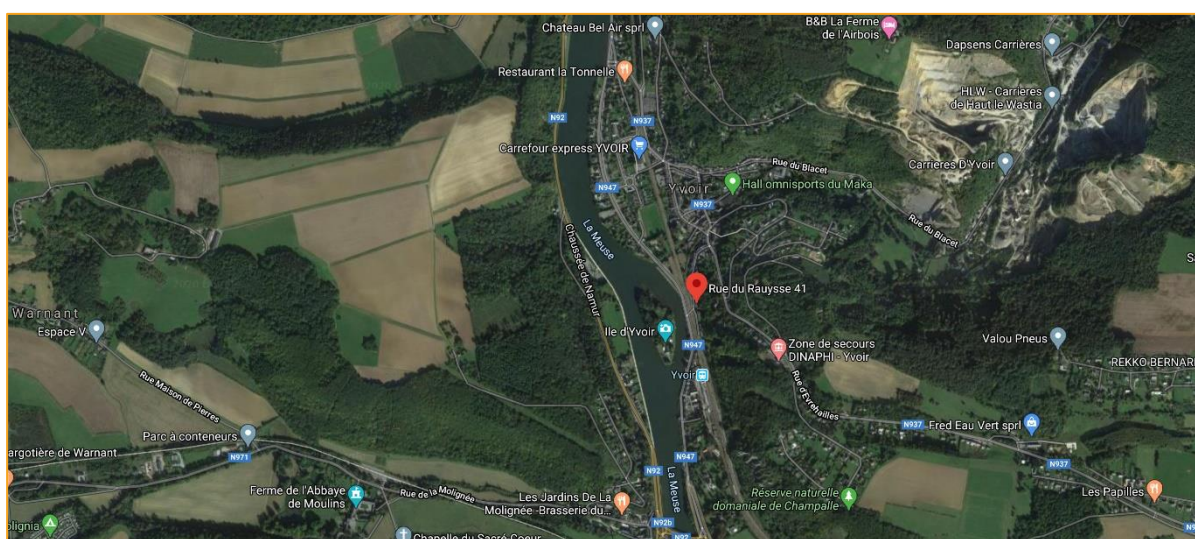
Rue du Rauysse 41 – 5530 YVOIR

Prix : faire offre à partir de 220.000,00€

DESCRIPTIF :

Le charme des pierres anciennes et des hauts plafonds vous séduit ? Vous recherchez un bien de caractère avec la possibilité d'y installer confortablement votre famille ou d'y réaliser vos projets professionnels/immobiliers ? Que diriez-vous d'une maison bourgeoise proposant d'impressionnants volumes mais aussi un terrain à bâtir ? C'est exactement le bien que nous vous proposons. Située à Yvoir, à quelques pas du centre du village, en bordure de Meuse et faisant face à l'île, cette belle bâtisse d'une surface totale de 334m² conviendra tout aussi bien à une famille qu'à un promoteur souhaitant y implanter un projet immobilier. Au rez, elle se compose d'un imposant hall d'entrée, d'un grand et lumineux living avec cheminée, d'une cuisine, d'une arrière-cuisine, d'un bureau, d'une chambre et d'un wc indépendant. Au 1er, nous retrouvons un hall, un second living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, une buanderie, un palier-bureau et un wc indépendant. Au 2ème, deux chambres de bonne et deux vastes greniers offrant de multiples possibilités d'aménagement. Deux caves, un pittoresque jardin dont une grande partie est constructible et un garage terminent la description de ce bien.

PLAN DE SITUATION :



A 250m de l'arrêt de bus et de l'école communale, à 350m de la gare et à 450m des commerces.

A 10min du CHU Mont-Godinne, à 15min de Dinant et de l'E411, à 30min de Namur et à 40min de Givet.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- ✓ Année construction : 1943 (selon cadastre)
- ✓ Superficie terrain : 508 m²
- ✓ Surface totale : 334 m²
- ✓ Surface habitable : 244 m²
- ✓ Nombre de façades : 4
- ✓ Type de bien : maison bourgeoise avec terrain à bâtir
- ✓ Etat : à rafraîchir
- ✓ Environnement : villageois
- ✓ Orientation jardin : est
- ✓ Parking : garage et parking en voirie

SITUATION URBANISTIQUE :

- Plan de secteur : zone d'habitat
- Aléa d'inondation : nul à faible (zone blanche et jaune sur la carte des inondations du SPW)
- Permis d'urbanisme : octroyé le 19 juin 1978 pour la construction d'un garage
- Permis d'urbanisation : n/c

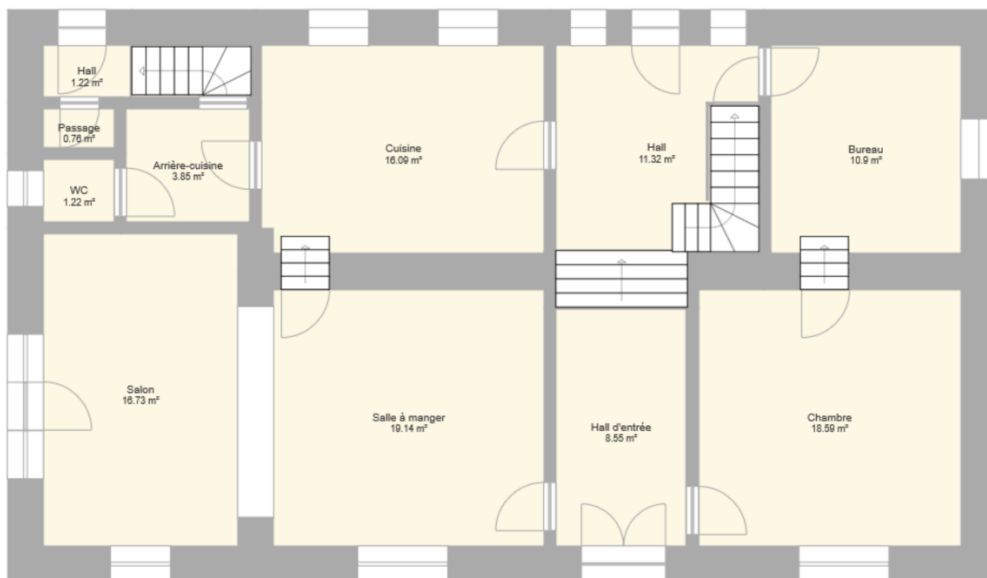
Servitude(s) : n/c
Autre(s) : n/c

INFORMATIONS FINANCIERES :

- ✓ Prix : faire offre à partir de **220.000,00 €**
- ✓ Revenu cadastral non-indexé : 1.098,00 €
- ✓ Précompte immobilier brut : n/c
- ✓ Droits d'enregistrement, frais de notaire et frais divers :
 - 12,5% + abattement : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre **28.953,97 € et 29.316,97 €.***
 - 12,5 % : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre **31.453,97 € et 31.816,97 €.***

COMPOSITIONS ET DIMENSIONS :

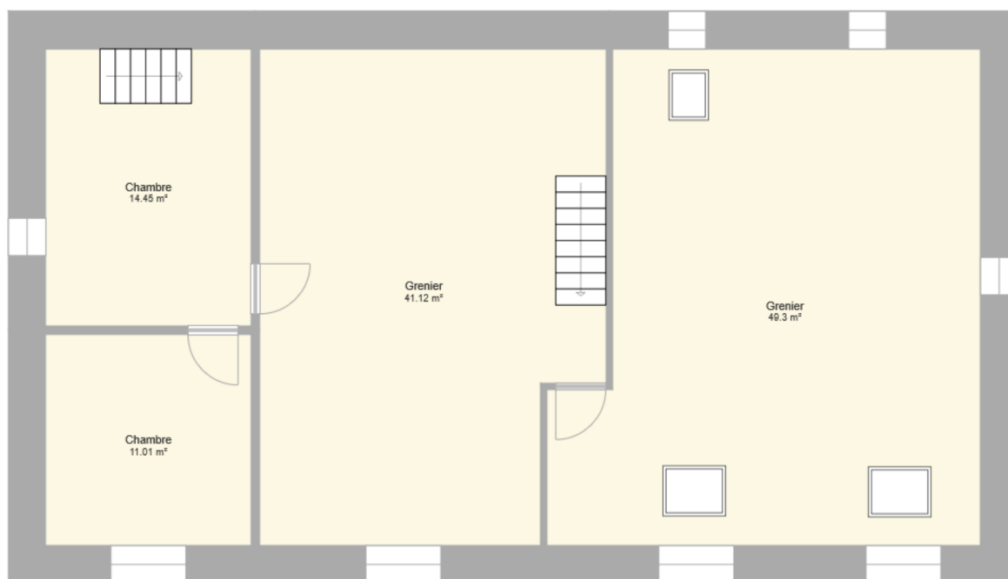
- ✓ Rez-de-chaussée :



- ✓ 1^{er} étage :



✓ 2^{ème} étage :



PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) : 

- ✓ Code unique : 20200803021308
- ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 116.676 kWh/an
- ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 409 kWh/m².an
- ✓ Emissions spécifiques de CO₂ : 101 kg/m².an

EQUIPEMENT ET CONFORT :

Cuisine	: semi-équipée → double évier, cuisinière électrique avec four, hotte
Chauffage	: central au mazout / chaudière Buderus
Citerne à mazout	: +/- 2.500 litres
Eau chaude sanitaire	: boiler sur chaudière
Electricité	: non-conforme
Châssis	: PVC double vitrage, bois double vitrage et bois simple vitrage
Raccordements	: eau, électricité, télédistribution, téléphone et internet
Revêtements des sols	: carrelage et vinyle
Jardin/terrasse	: jardin orienté est avec une partie à front de rue bâtissable
Autres	: caves, greniers, garage et citerne à eau de pluie

ANNEXES :

- ✓ Plan cadastral
- ✓ Carte des inondations
- ✓ 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

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