



# L'artisan de l'immobilier

Des vendeurs et des acquéreurs satisfaits

**BIEN** Maison 3 ch, jardin et garage  
Rue Marcel Héron, 75 à 5020 Flawinne

**PRIX** 348.000€

## COMPOSITION

### Rez-de-chaussée

Hall : 13,5 m<sup>2</sup>      Véranda : 18 m<sup>2</sup>  
Séjour : 44 m<sup>2</sup>      Débarras : 9 m<sup>2</sup>  
Cuisine : 10 m<sup>2</sup>  
Chambre : 14 m<sup>2</sup>  
Salle de douche : 7 m<sup>2</sup>      Terrasse : 18 m<sup>2</sup>  
Salle de douche : 4 m<sup>2</sup>      Jardin : +/-500m<sup>2</sup>  
WC : 1,4 m<sup>2</sup>

### 1<sup>er</sup> étage

Halle de nuit : 12 m<sup>2</sup>  
Chambre : 18,5 m<sup>2</sup>  
Chambre : 11 m<sup>2</sup>  
Grenier : +/- 15 m<sup>2</sup>

### Sous-sol

Cave : 11,5 m<sup>2</sup>  
Garage : 18,5 m<sup>2</sup>  
Chaufferie : 4,5 m<sup>2</sup>

## DONNEES TECHNIQUES ET ENERGETIQUES



E<sub>spec</sub> : 328 kWh/m<sup>2</sup>.an  
Surface habitable : 150 m<sup>2</sup>  
Superficie terrain : 883 m<sup>2</sup>  
Châssis : BOIS (double vitrage)  
Revenu cadastral : 1127€  
Situation: calme, proche de Namur et de E42/E411

PEB N . 20241022017111  
E<sub>totale</sub> : 67594 kWh/an  
Chauffage : chaudière mazout  
Raccordement : Tf; TV; Internet  
Disponibilité : à l'acte  
Toiture : ardoises  
Etat général du bien : excellent état

## DESCRIPTION

L'artisan de l'immobilier vous propose de venir découvrir cette adorable villa 4 façades dans un état d'entretien impeccable avec un magnifique jardin dans un quartier résidentiel et calme de Flawinne à 2 pas des axes routiers (N4 à 2 km, E42 à 4.6 km) et des grandes surfaces (1500m), le centre de Namur est à +/- 6 km.

Elle se compose au RDC : d'un hall d'entrée, d'une pièce de service pouvant servir de bureau ou de chambre supplémentaire, d'un WC avec lave-mains, d'une grande chambre, d'une salle de douche, d'un vaste séjour donnant accès à une véranda, au patio et au jardin ainsi qu'une grande cuisine lumineuse et super équipée avec porte d'accès extérieur.

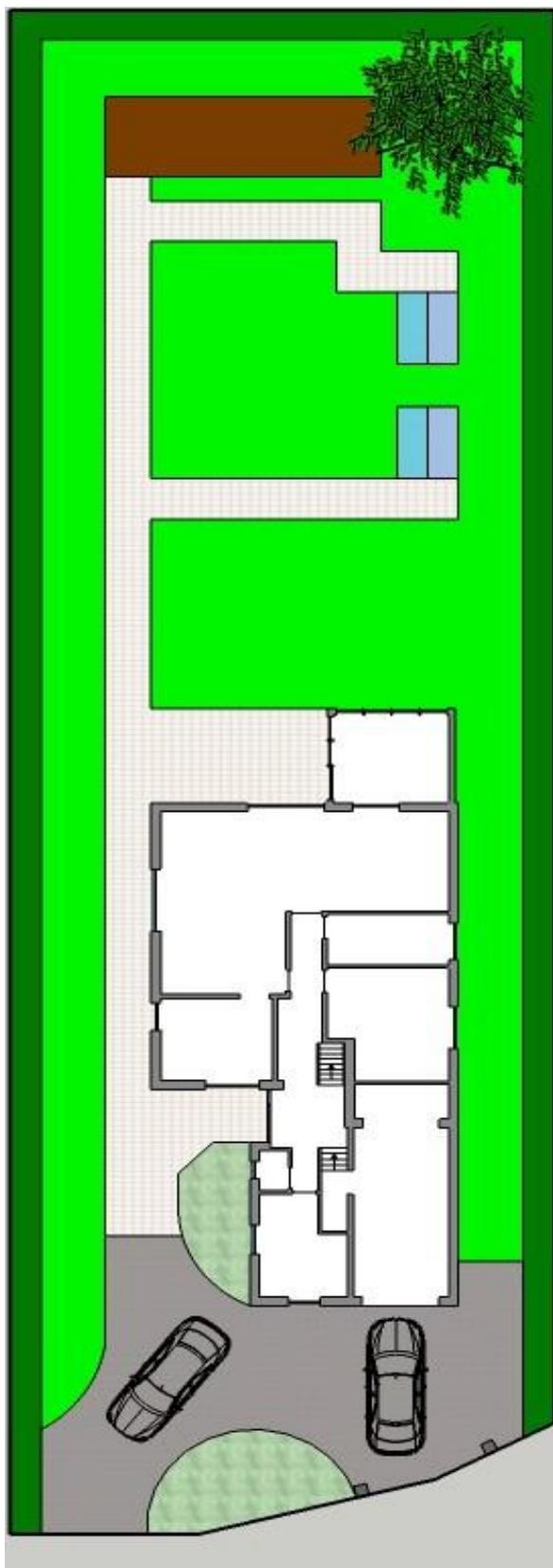
Au 1<sup>er</sup> étage, un hall de nuit avec espace rangement, une grande chambre, une chambre de taille moyenne et un grenier. Au sous-sol, sur 2 niveaux, une cave et un garage avec porte sectionnelle et chaufferie.

Le jardin est bien entretenu, agrémenté d'un grand atelier et de 2 serres, l'ensemble est délimité par des haies offrant une intimité aux occupants.

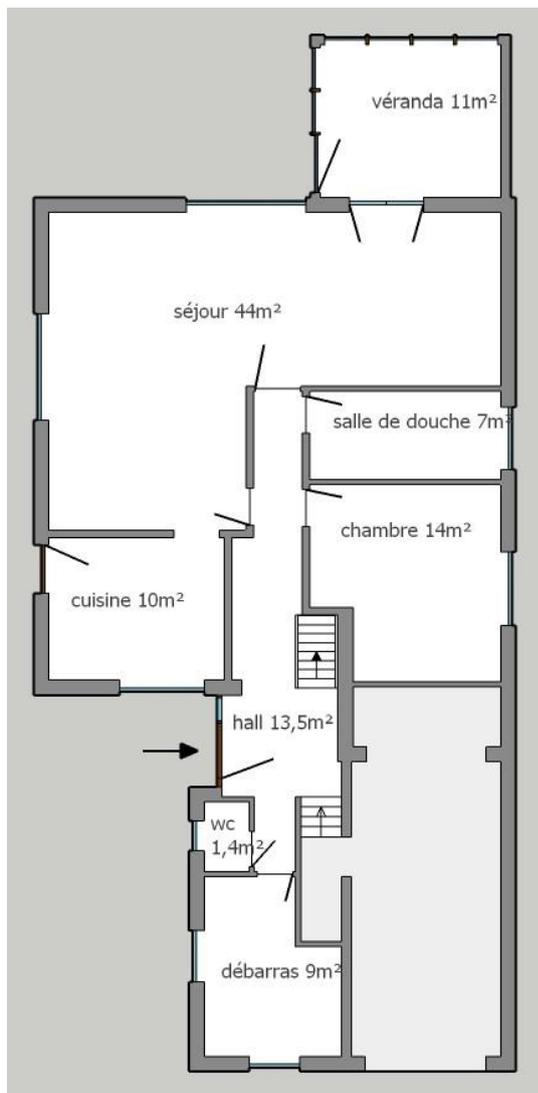
Données à titre indicatif sans valeur contractuelle.

Au niveau technique : Châssis bois munis de double vitrage et tous équipés de volets manuels, chauffage central avec chaudière mazout, poêle à pellets, compteur électrique bihoraire, installation non conforme, citerne à eau de pluie et groupe hydrophore. Prix : 348.000€.

Pour plus d'infos, rendez-vous sur [www.lartisandelimmobilier.be](http://www.lartisandelimmobilier.be) ou téléphonez au 0475/871.841



Données à titre indicatif sans valeur contractuelle.



Données à titre indicatif sans valeur contractuelle.

L'artisan de l'immobilier – Joëlle Fussen - Chemin des Ranchauds 8-5020 Malonne-Tél : 0475/871.841  
 IPI : N°506796 – N°entr : BE894.060.183 –Ass. Prof. :AXA 010730331913 – Cpte tiers : BE32-0688-9477-4002



Données à titre indicatif sans valeur contractuelle.