



EMLA

immobilière

Votre expérience immo' lumineuse !



Balthasar-Florence 23

549.000 €



Rue Balthasar-Florence 23
5000 Namur



Plume de paon :
Cachet et générosité



Emeline

Eva

Cassandra

Toc, toc toc... Qui Emla ?

Derrière le Paon d'Emla se cache une **équipe de passionnés**. Nous croyons que chaque maison possède une âme à rencontrer et que chaque clé tournée dans la serrure ouvre bien plus qu'une simple porte... Ainsi, chaque propriété confiée devient une histoire à raconter et chaque transaction immobilière devient une expérience lumineuse pour nos clients (**dont vous faites, à présent partie**) !

Les valeurs, qui nous portent ? La bienveillance comme moteur de notre engagement profond vers la réussite de vos projets immobiliers,
L'excellence via un sens accru du détail mêlée l'intuition subtile que rien n'arrive par hasard...

Emeline, créatrice et directrice de l'agence, vous accompagne depuis 2019. Passionnée par l'accompagnement sur-mesure, elle veille à ce que chaque étape de votre parcours immobilier soit organisée avec clarté, transparence et enthousiasme.

Aux côtés d'**Emeline, Eva et Cassandra** apportent énergie, sens du service et réactivité au quotidien pour vous accompagner dans vos recherches, vos visites et vos décisions. L'efficacité du suivi client et l'attention personnalisée font la force de notre agence.

Ensemble, nous formons une équipe complémentaire où professionnalisme, écoute, joie de vivre et engagement sont au cœur de chaque interaction. Nous aimons créer une relation de confiance durable, tout en rendant l'expérience immobilière la plus légère positive et réussie possible.

Et si nous débutions une expérience immo' lumineuse ensemble ?

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160



La plume de paon de ce bien

À l'écart du centre-ville animé de Namur, à deux notes de musique du conservatoire et à proximité directe de toutes les facilités (crèches, écoles, CHU, pharmacies...), cette demeure bourgeoise trois façades avec garage conjugué cachet et générosité.

Empreinte d'une véritable âme, cette maison unifamiliale s'ouvre sur un sas d'entrée pratique pour se délester du quotidien, avant de révéler son hall emblématique, orné d'un granito d'époque et d'un élégant escalier en bois.

Maison bourgeoise, emplie de cachet et aux volumes permettant une bouffée d'air frais dans le quotidien, elle sera idéale pour une famille à la recherche d'espace ou encore un indépendant souhaitant s'établir en centre-ville tout en bénéficiant d'un accès facile à toutes les facilités.

En quelques chiffres



1875



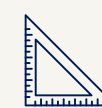
Maison 3 façades



2 salles d'eau



5 chambres



surface habitable :
247 m²



Garage : oui

A++ E_{spec} ≤ 0

0 < E_{spec} ≤ 45 A+

45 < E_{spec} ≤ 85 A

85 < E_{spec} ≤ 170 B

170 < E_{spec} ≤ 255 C

255 < E_{spec} ≤ 340 D

340 < E_{spec} ≤ 425 E

425 < E_{spec} ≤ 510 F

E_{spec} > 510 G



Parcelle - dimensions et aménagements

- Surface de la parcelle : 370m²
- Longueur moyenne en façade : 18,44m
- Profondeur moyenne : 20,5m²
- Orientation de la façade : Sud-Est



Informations pratiques et financières

- Occupation du bien : libre à l'acte
- Revenu locatif actuel : NC
- Revenu Cadastral : 1.303€
- Frais à prévoir épinglés (liste non exhaustive) : remise en conformité électrique

Description intérieure

- Etat général : bon
- Année de rénovation : 2000
- Surface totale : 387m²
- Surface habitable : 247m²

Description extérieure

- Etat général : bon
- Terrasse : oui, pavés pierre bleue
- Abri de jardin : non
- Garage : oui, accessible via le jardin
- Eclairage : oui
- Orientation jardin : nord
- Clôturé / fermé : oui
- Déclivité : plat

✉ emeline@emla-immo.be

☎ +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Photos extérieur



 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Photos extérieur



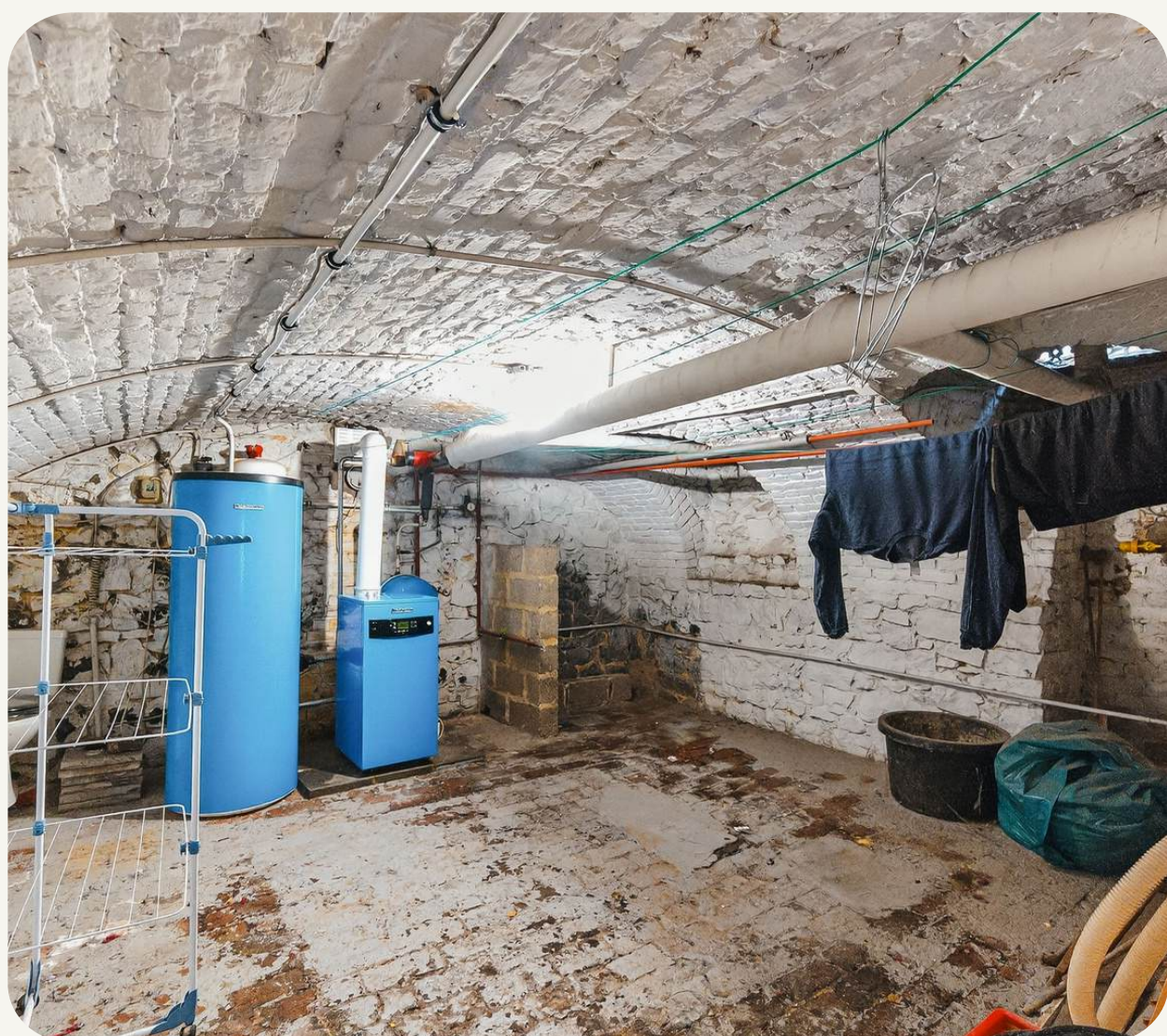
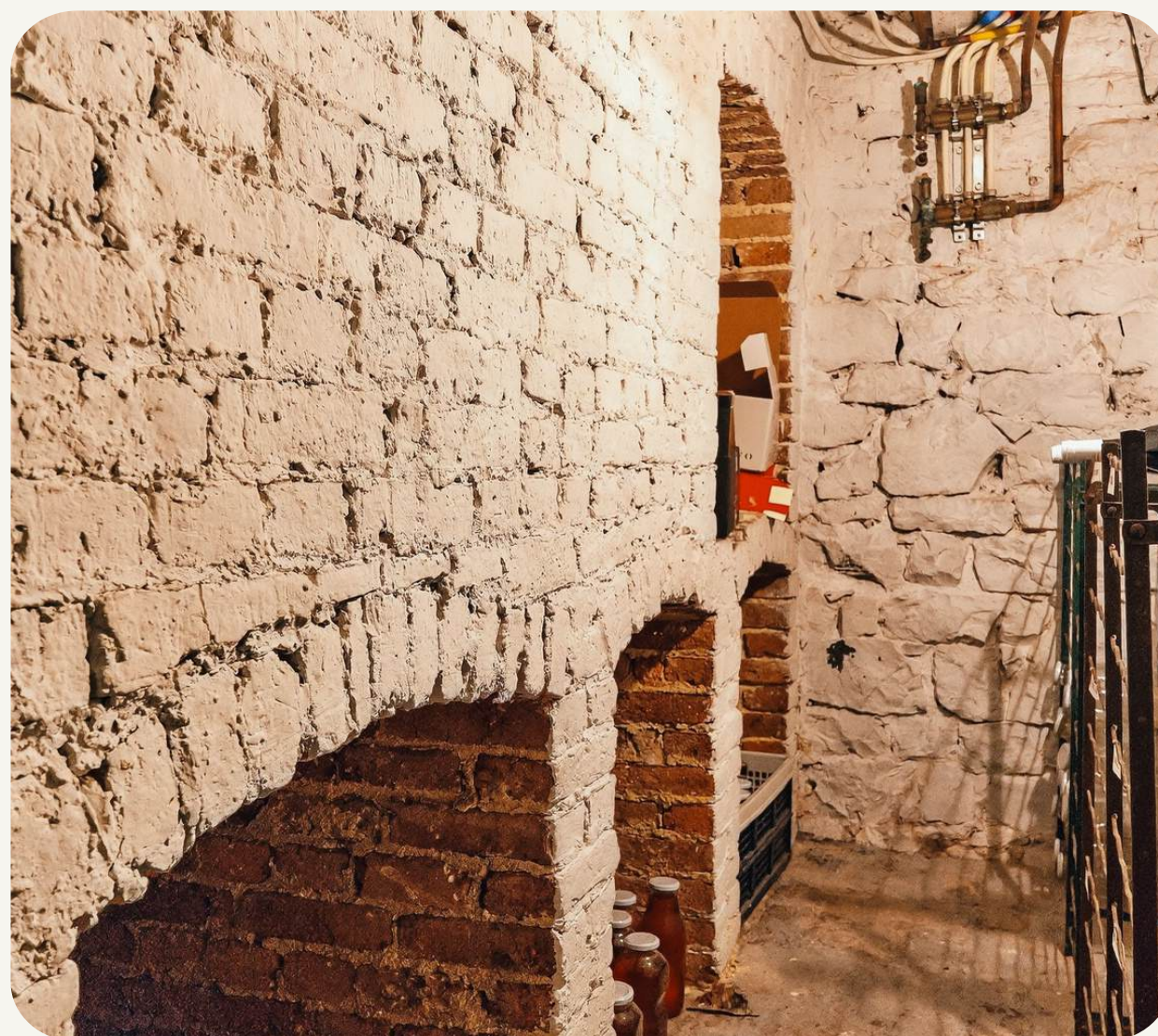
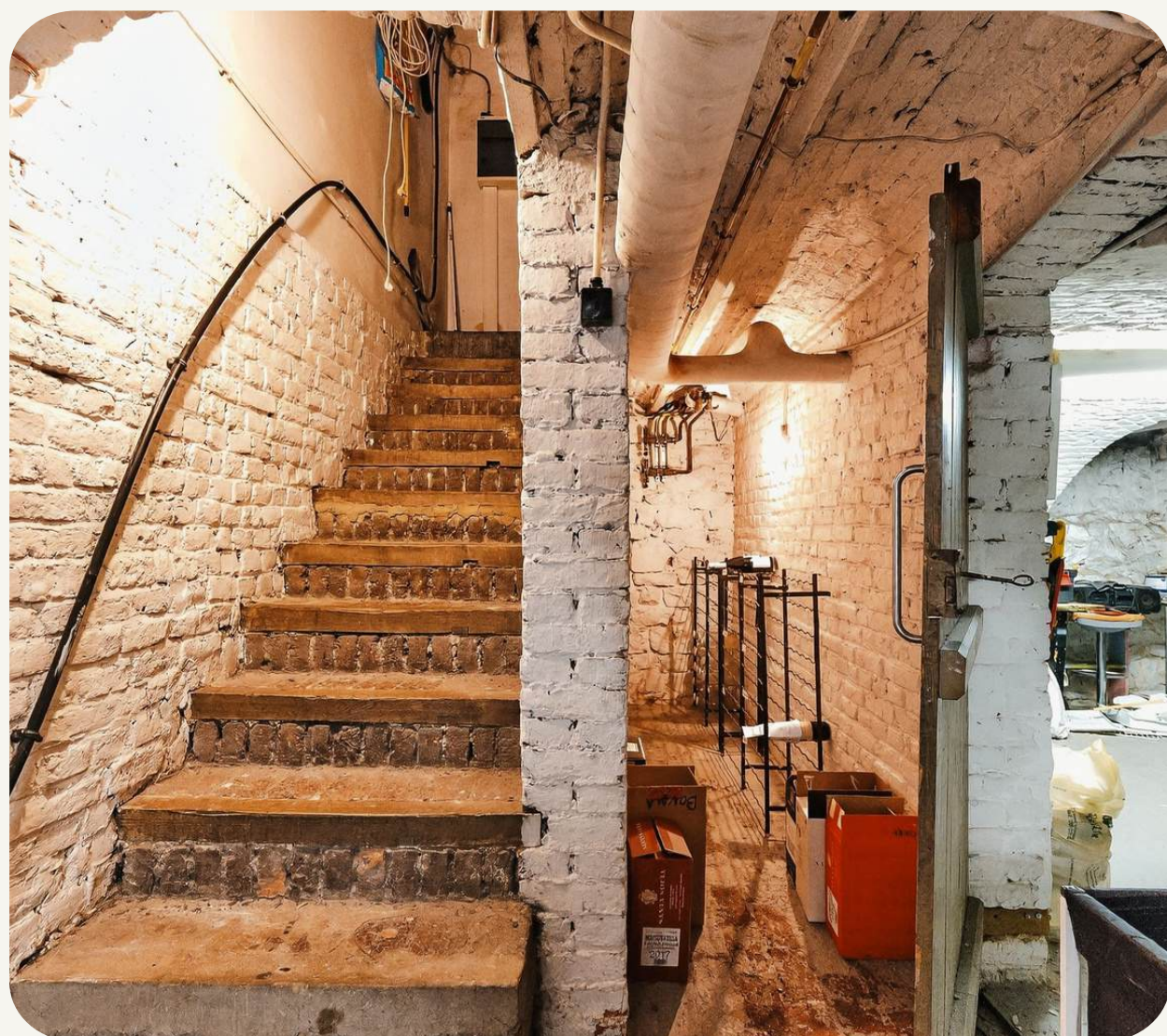
 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Etage -1 : Caves



Superficie : 60m² Hauteur sous-plafonds : +/-2.1m

- Etat général : bon
- Sols : pavés naturels, pierre ou assimilé
- Murs : briques peintes
- Eclairage : oui

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social- Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160


Etage 0 : rez-de-chaussée - Hall d'entrée



Superficie : 18m² Hauteur sous-plafonds : entre 2.90 et 3,50m

- Etat général : Excellent
- Sols : granito d'époque (bon état)
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160


Etage 0 : rez-de-chaussée - Salon et salle à manger



Superficie : 42m² Hauteur sous-plafonds : 2,90m

- Etat général : Excellent
- Sols : carrelage pierre ou imitation reconstituée
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Etage 0 : rez-de-chaussée - Cuisine



Superficie : 30m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,40m

- Etat général : Très bon
- Sols : carrelage imitation pierre bleue
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Installations : plan de travail en pierre bleue, cuisine sur mesure en chêne, lave vaisselle encastré, piano au gaz avec four intégré, pas de réfrigérateur, hotte encastrée avec extraction extérieure, évier double avec égouttoir

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Etage 0 : rez-de-chaussée - Débarras + WC



Superficie : 2,52m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,40m

- Etat général : Bon
- Sols : carrelage imitation pierre bleue
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Installations : porte vers extérieur, WC séparé

✉ emeline@emla-immo.be

☎ +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Entresol : Chambre 1



Superficie : 18m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,60m

- Etat général : Très bon
- Sols : plancher d'origine cloué - bon état général
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Installations : armoire sur mesure, portes coulissantes, prises TV

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160


Etage 1et 2 : halls



Superficie : 11m² Hauteur sous-plafonds : +-3.50m

- Etat général : Très bon
- Sols : plancher d'origine cloué - bon état général
- Escalier : en bois naturel - bon état général
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social- Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160


Etage 1 : chambre 2



Superficie : 21,97m² Hauteur sous-plafonds : +/-3.50m

- Etat général : A rafraîchir
- Sols : plancher d'origine cloué - bon état général
- Murs : fibre de verre peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Etage 1 : chambre 3



Superficie : 20,8m² Hauteur sous-plafonds : +-3.50m

- Etat général : Très bon état
- Sols : plancher d'origine cloué - bon état général
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160


Etage 1 : salle de bain 1



Superficie : 7,56m² Hauteur sous-plafonds : +-3.20m

- Etat général : Bon état
- Sols : tapis de jute ou assimilé - bon état
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Installations : meuble avec rangements intégrés et éclairage, double vasque, tiroirs, WC radiateur avec barre sèche serviette, bain

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160


Etage 2 : chambre 4



Superficie : 20,14m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,40m

- Etat général : Bon état
- Sols : plancher d'origine cloué - bon état général
- Murs : brique ou intissé peint (ou assimilé)
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Isolation : présente en plafond (voir PEB complet)
- Installations : trappe accès grenier

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Etage 2 : chambre 5



Superficie : 21,95m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,40m

- Etat général : Bon état
- Sols : plancher d'origine cloué - bon état général
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Isolation : présente en plafond (voir PEB complet)

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Etage 2 : salle de bain 2



Superficie : 7,28m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,20m

- Etat général : Bon état
- Sols : parquet d'origine en bon état général
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Installations : meuble avec rangements ouverts, éclairage miroir, simple vasque, WC radiateur, douche

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Annexes : garage



Superficie : 35m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,00m à 2,40m

- Etat général : Bon état
- Sols : dalles pleine masse
- Murs : blocs à peindre
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Installations : porte vers jardin, porte motorisée en acier

 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Informations techniques

- Technique : chaudière au gaz buderus 2021 à condensation
- Ballon 200 L relié à la chaudière
- Installations : Insert au bois STUV 2010 - cheminée tubée (boisseaux ou autre)
- Pas de citerne à eau de pluie utilisable
- Pas de panneaux photovoltaïques
- Toiture : en ardoises composite (+-1990)
- corniches et descentes d'eau : état moyen
- Electricité : bi-horaire, non conforme
- Alarme installée mais pas utilisée

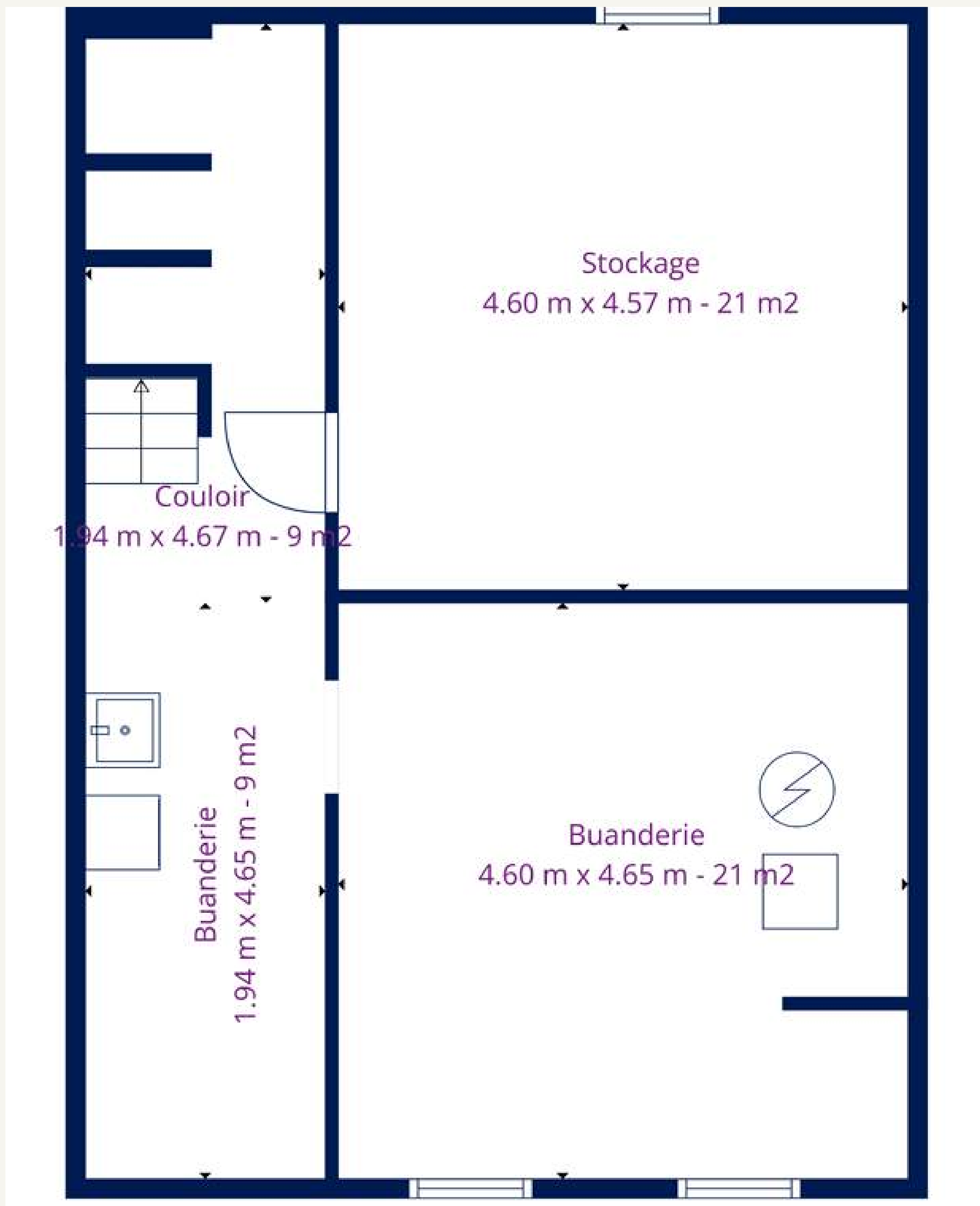
 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Plans



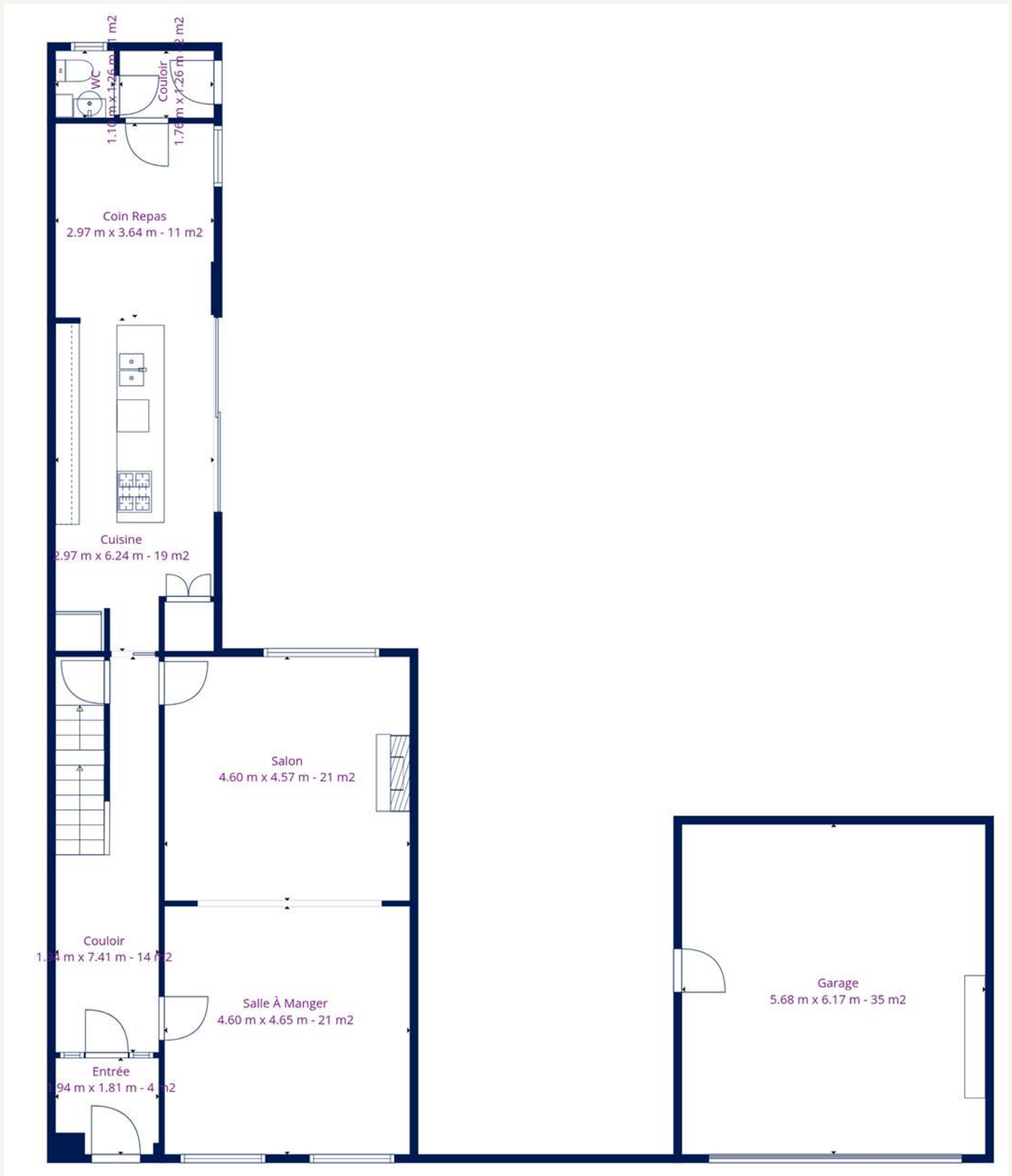
✉ emeline@emla-immo.be

☎ +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Plans



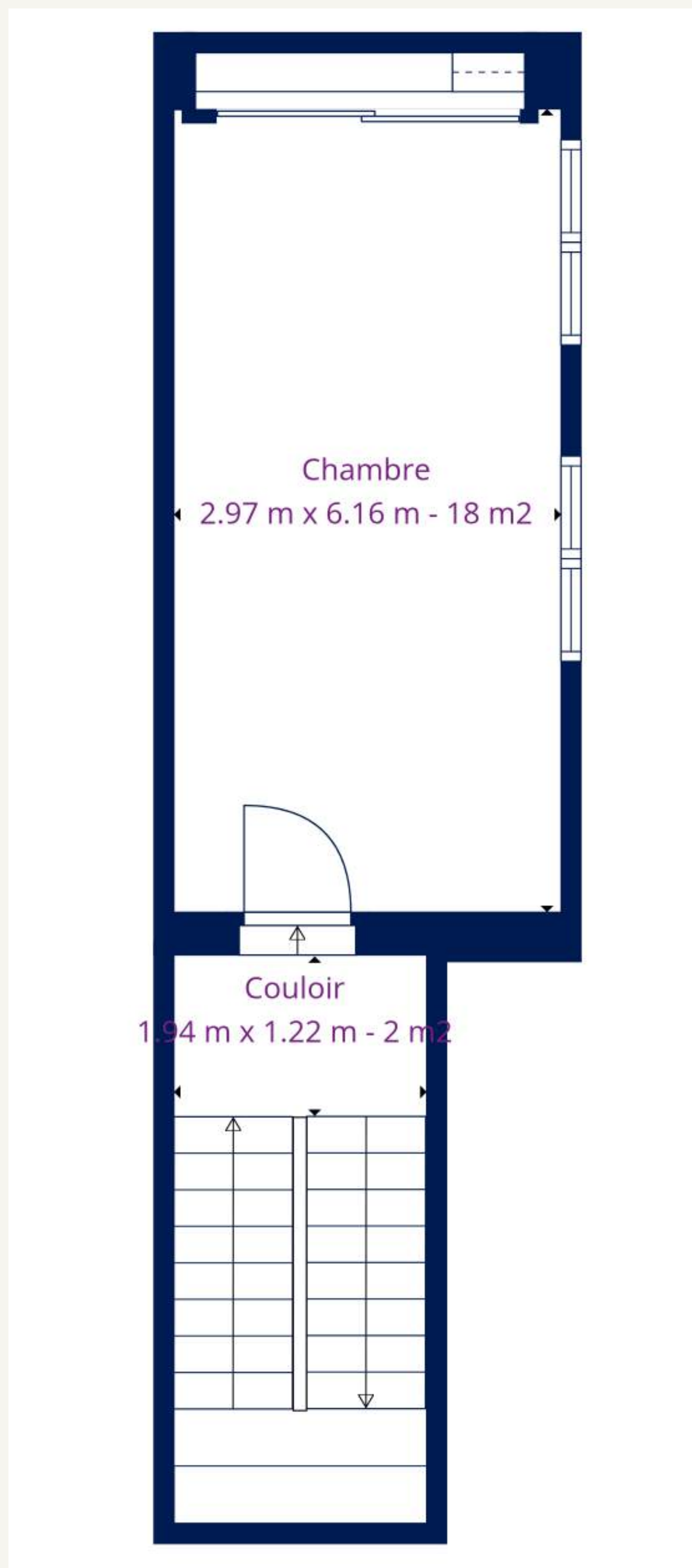
 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Plans



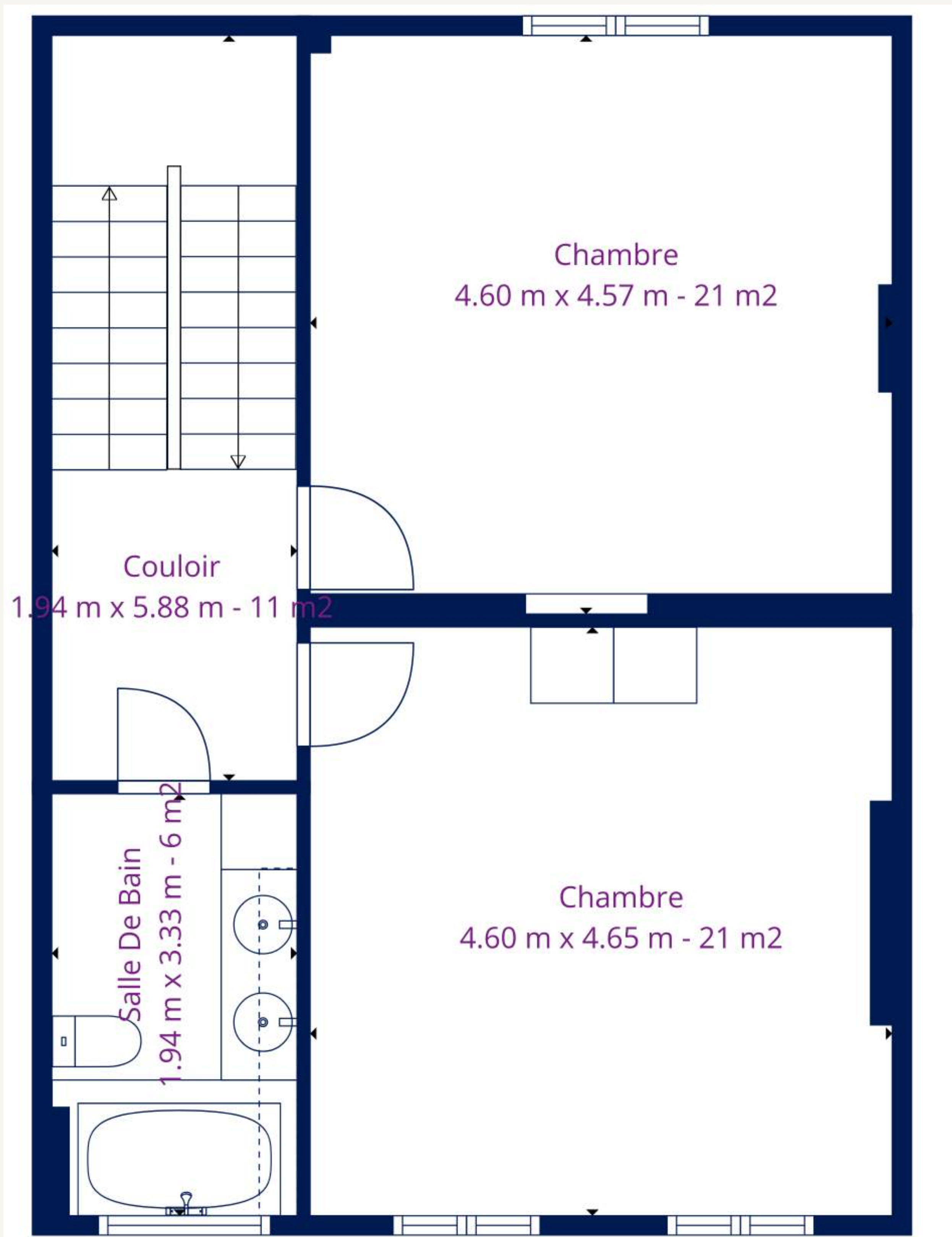
 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Plans



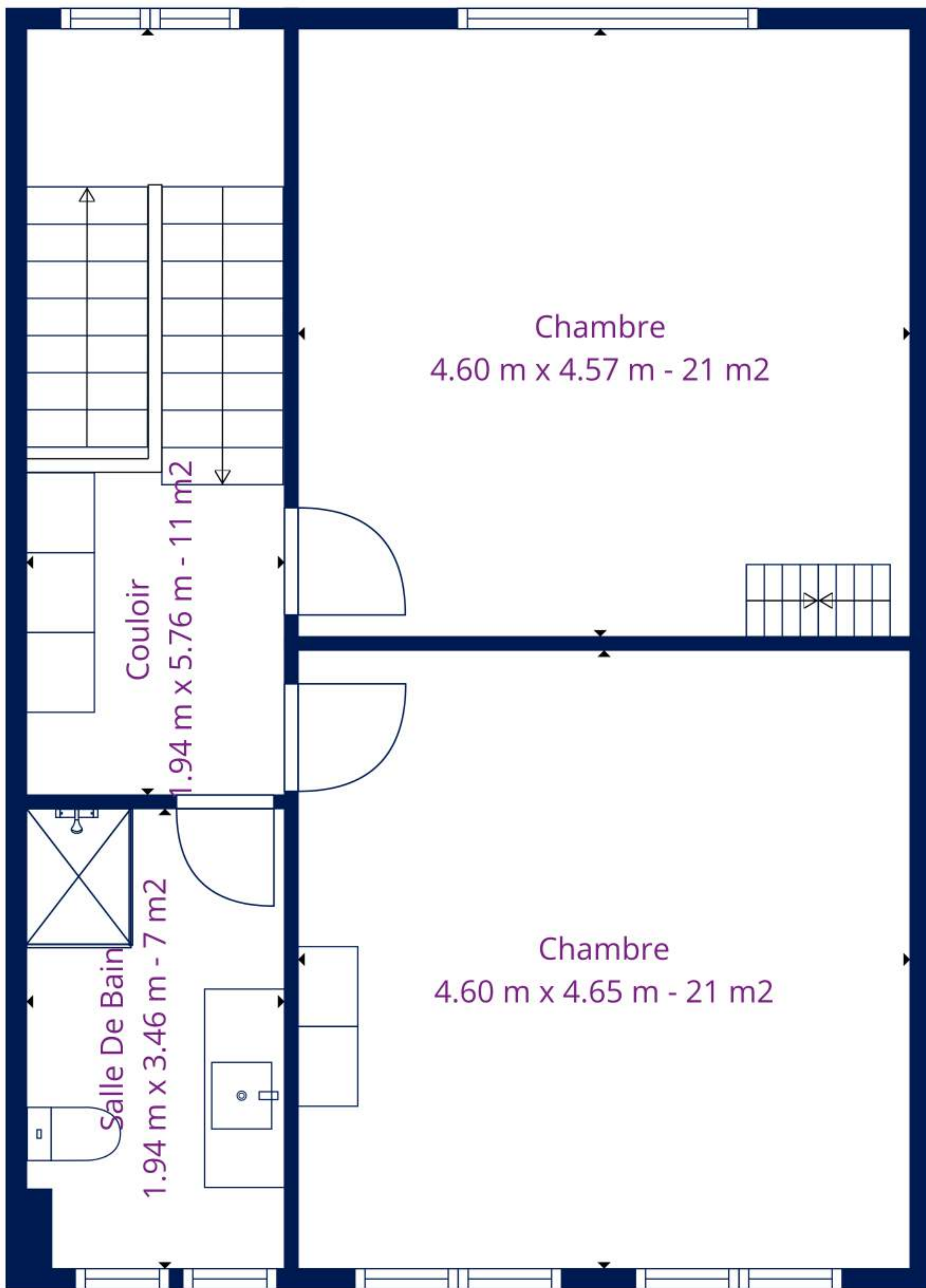
✉ emeline@emla-immo.be

☎ +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Plans



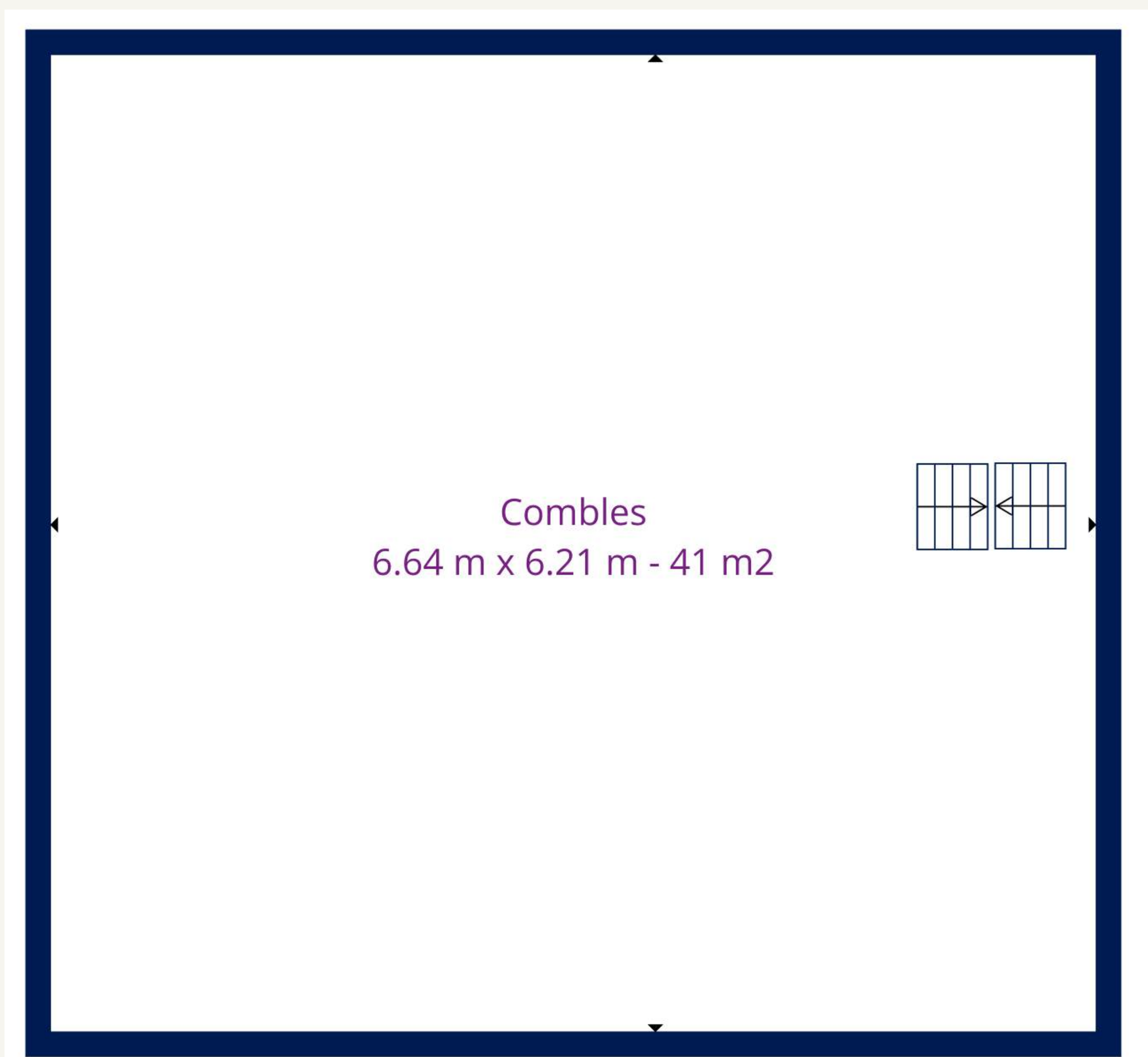
 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Plans



 emeline@emla-immo.be

 +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social - Rue Goffioul 31 - 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Situation - services à proximité

🏫 Écoles & établissements d'enseignement

À proximité du centre-ville (en voiture ~ 3 à 8 min).

- High School of the Province of Namur – secondaire/professionnel (~ 2 min, ~1 km)
- Ecolepsi Namur - School Provincial – école (~ 2 min, ~1 km)
- Athénée Royal François Bovesse – secondaire (~ 3 min, ~1.3 km)
- Institute Notre-Dame – école (~ 4 min, ~1.8 km)
- Institut Sainte-Ursule Maternelle, Primaire Et Secondaire – école (~ 4 min, ~2 km)
- Community School Sainte-Marie – école communale (~ 3 min, ~1.5 km)

🏥 Hôpitaux & soins médicaux

Principaux établissements hospitaliers, accessibles ~ 5 à 12 min en voiture.

- Chu Ucl Namur Site de Sainte-Elisabeth – hôpital principal (~ 4 min, ~1.8 km)
- Chrsm - Site Meuse – hôpital (~ 6 min, ~3 km)
- Saint-Luc Clinic Bouge / Namur – clinique (~ 10 min, ~5 km)
- Home Saint-Francois – soins de convalescence (~ 4 min, ~1.5 km)
- Le Belvédère – centre de santé (~ 4 min, ~1.8 km)

💊 Pharmacies

Plusieurs officines dans un rayon court (~ 2–5 min en voiture).

- Pharmacie A-l Sprumont – ~ 2 min (~ 1 km)
- Pharmacie Pharmazinnes – ~ 2 min (~ 1 km)

🛒 Magasins divers & alimentation

- Colruyt – grand supermarché (~ 3 min, ~1.5 km)
- Delhaize Salzennes – ~ 3 min, ~1.5 km
- LOUIS DELHAIZE NAMUR (Chaussée de Charleroi) – ~ 4 min, ~1.8 km
- Proxy Delhaize Namur – ~ 4 min, ~2 km

✉ emeline@emla-immo.be

☎ +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social – Rue Goffioul 31 – 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160

Situation - services à proximité

- Shop & Go Delhaize Les Ursulines – ~ 8 min, ~2.5 km
- Carrefour express Namur Gare – ~ 8 min, ~3 km
- Collect&Go Salzennes – courses en ligne / retrait (~ 3 min, ~1.5 km)

Épiceries & marchés locaux :

- Bagdad Market – ~ 8 min, ~2.7 km
- Chaman - Vrac de quartier – ~ 3 min, ~1.6 km
- Hossain – épicerie locale (~ 3 min, ~1.6 km)

🏆 Sport & fitness

Options pour sport & loisirs (~ 4–10 min en voiture).

- Namur Sports Center – centre sportif municipal (~ 5 min, ~2.2 km)
- Basic-Fit 24/7 – salle de gym (~ 6 min, ~3 km)
- Jims – gym (~ 8 min, ~4 km)
-

🧸 Crèches & garde d'enfants

Pour accueil petit âge (~ 4–10 min en voiture).

- Crèche Notre-Dame des Tout Petits Asbl – ~ 3 min, ~1.4 km
- Nursery Les P'tits Pouyons – ~ 4 min, ~2 km
- Les Ptits Coqs Hein – ~ 6 min, ~2.7 km

🏙️ Autres points d'intérêt (à découvrir)

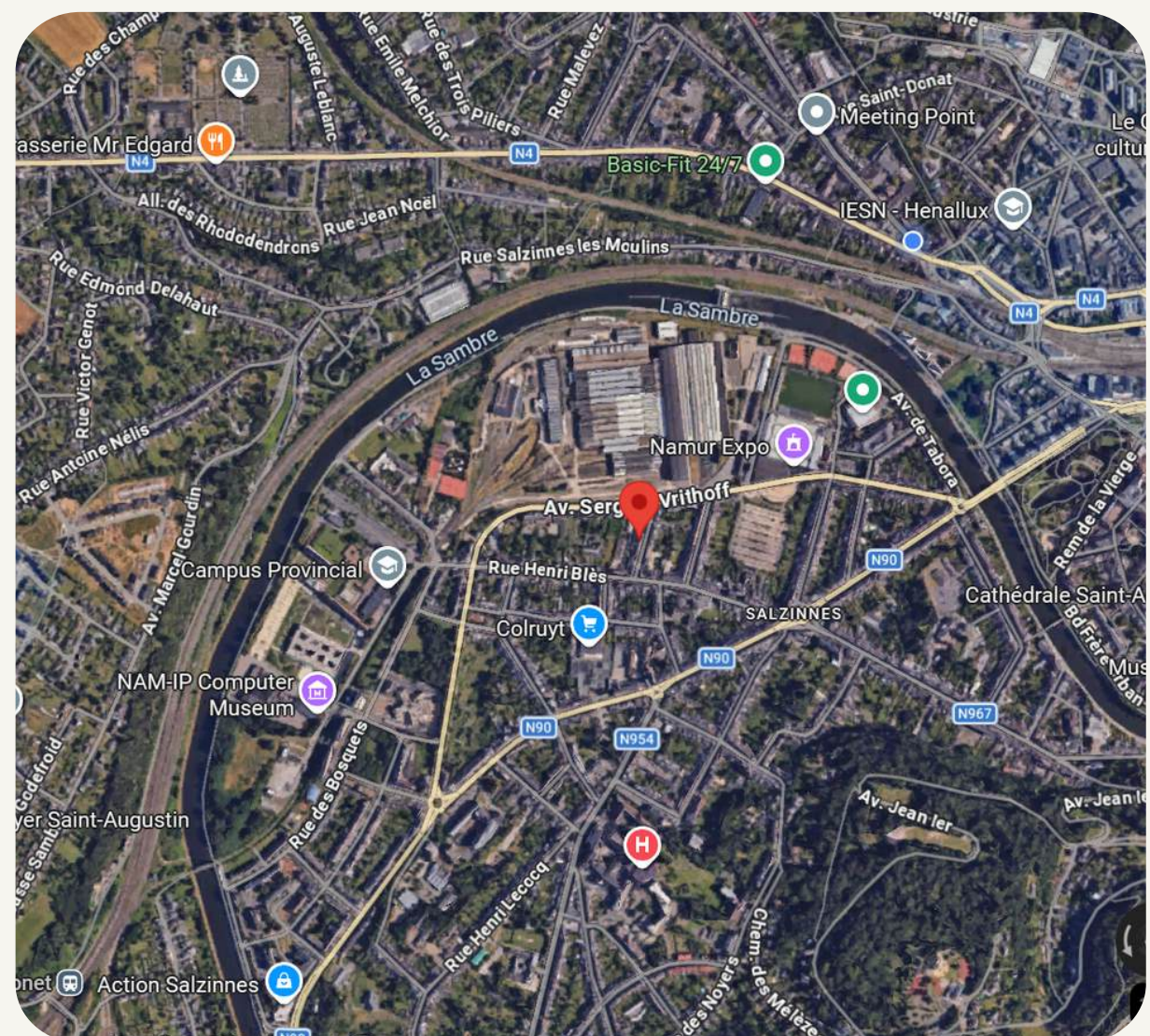
- La Citadelle de Namur – site historique emblématique (~ 6 min en voiture)
- Nombreux restaurants, cafés, bars & commerces dans le centre à ~ 5–10 min à pied ou ~ 2 min en voiture.

📍 Transports en commun

✓ Bus à ~1–8 min à pied depuis Rue Balthasar-Florence 🦶

✓ Gare de Namur à ~10 min à pied pour trains nationaux/internationaux 🚆

✓ Plusieurs lignes urbaines et régionales permettent d'aller quasiment partout dans et autour de Namur 🚌



✉️ emeline@emla-immo.be

☎️ +32 (0) 471 49 68 98

EMLA Immobilière SRL | Agence immobilière
Agent immobilier agréé IPI 515.001

www.emla-immo.be - N° d'entreprise : BE1009.866.307
Siège social – Rue Goffioul 31 – 5170 Lustin
Compte de tiers N°BE09 7320 7656 2757
Assurance Obligatoire SA AXA BELGIUM 730.390.160