



EMLA

immobilière

Votre expérience immo' lumineuse !



Fond de Vau 114

f.o à p. de 399.000€



Rue Fond de Vau 114
5170 Lesve (Profondeville)



Plume de paon :
Neutralité & abords
verdoyants



Emeline

Eva

Cassandra

Toc, toc toc... Qui Emla ?

Chez Emla, 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) !**

Derrière le Paon symbolique d'Emla se cache une équipe de passionnés.

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,
La **transparence** pour assurer une transaction saine, **véritablement lumineuse** pour vendeurs et acquéreurs.

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

A la fois contemporaine et hors du temps, elle vous transporte en un instant vers la sérénité et une joie intérieure subtile. Cheminant depuis l'impasse de sa rue jusqu'à la porte d'entrée, le ton est donné : ici, l'on met un point d'honneur à maintenir l'équilibre entre beauté intérieure et extérieure : bordures en acier, haies vives et colorées, rien n'est laissé au hasard. A l'intérieur, la lumière inonde chaque recoin... Son salon chaleureux avec cassette au bois vous attend, promettant douceur certaine à la saison froide.

Mais nous sommes convaincus que votre regard sera surtout attiré vers le clou du spectacle : son grand jardin plat et bien structuré de 17ares 25cas qui vous happera, depuis la cuisine jusqu'au salon par ses plantations diverses et variées ainsi que les petits animaux qui s'y invitent en toute saison...

En quelques chiffres



1998



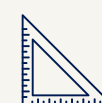
Maison 4 façades



1 salle de bain



3 chambres



surface habitable :
133 m²



Garage : non

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

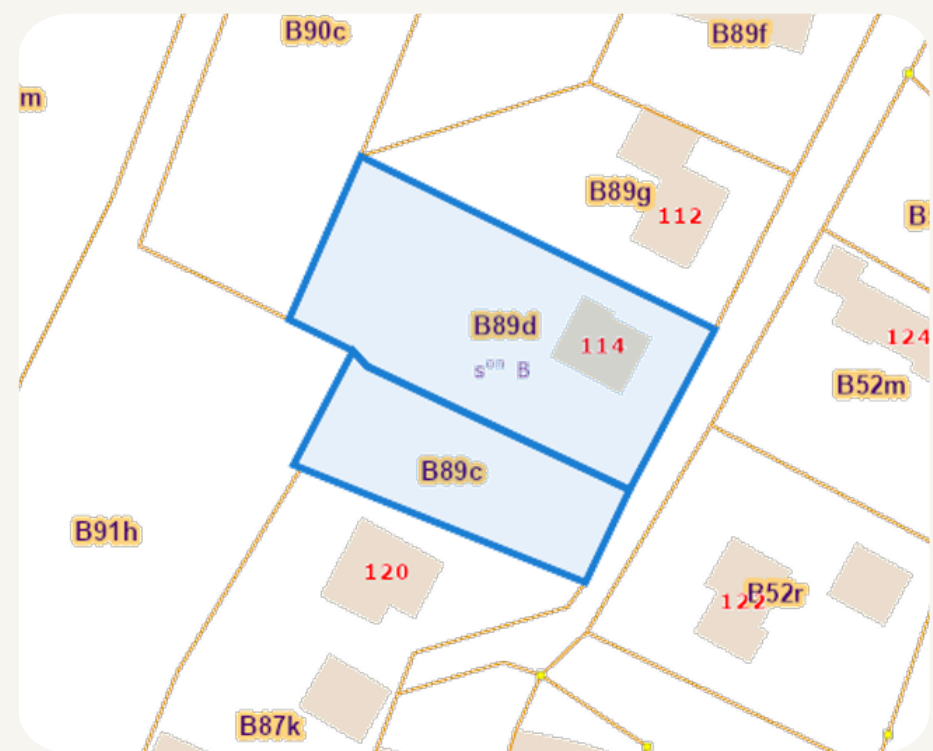
425 < E_{spec} ≤ 510 F

E_{spec} > 510 G



Parcelle - dimensions et aménagements

- Surface de la parcelle : 1725 m²
- Longueur moyenne en façade : 36m
- Profondeur moyenne : 49m²
- Orientation de la façade : Nord-est



Informations pratiques et financières

- Occupation du bien : libre à l'acte
- Revenu locatif actuel : NC
- Revenu Cadastral : 966€
- Frais à prévoir épinglés (liste non exhaustive) : remise en conformité électrique

Description intérieure

- Etat général : excellent
- Année de rénovation : NC
- Type de construction : tout béton (DIU sur demande) - Domus
- Surface totale : 142m²
- Surface habitable : 133m²

Description extérieure

- Etat général : Excellent
- Terrasse : oui, dalles sur plot
- Abri de jardin : oui - +-9 m²
- Garage : non
- Eclairage : oui - terrasse et devanture
- Orientation jardin : sud-ouest
- Clôturé / fermé : oui
- Déclivité : plat

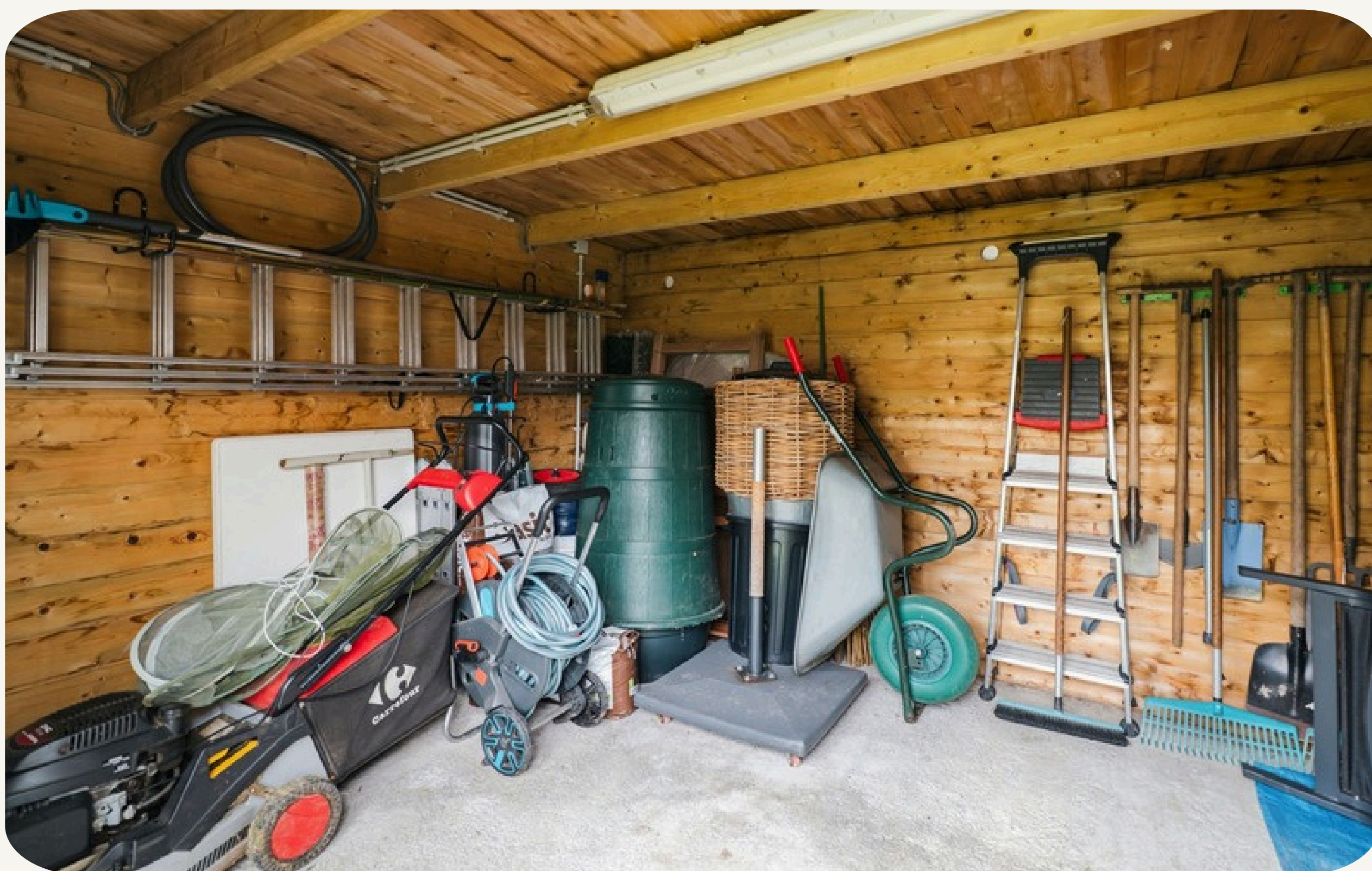
✉ emeline@emla-immo.be

☎ +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

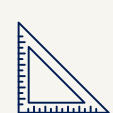


+32 (0) 471 49 68 98

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 0 : rez-de-chaussée - Hall d'entrée



Superficie : 6m²

Hauteur sous-plafonds : +5.00m

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Aménagements :
 - coins vestiaire (1,2m²)
 - WC séparé eau de pluie (1,2m²)



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



Superficie : 17m²

Hauteur sous-plafonds : +/- 2,40m

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Aménagements : prise tv, internet, poêle (cassette)
au bois, tubé



emeline@emla-immo.be

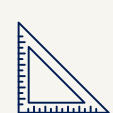


+32 (0) 471 49 68 98

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 - Salle à manger



Superficie : 24m² Hauteur sous-plafonds : +/- 2,40m

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Aménagements : baies vitrées vers terrasse et jardin



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 : 11m² Hauteur sous-plafonds : +/-2,40m

- Etat général : Excellent
- Sols : plancher en bois massif - état très bon
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Installations : four classique, réfrigérateur avec congélateur 3 tiroirs, plan de travail en petit granit, cuisine sur mesure par menuisier, lave vaisselle encastré bosch, hotte novy avec extraction extérieure, taque vitrocéramique AEG, évier double

✉ 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 - Buanderie



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

- Etat général : Excellent
- Sols : carrelage pleine masse
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non

Installations : chaudière marque FEROLI 1998, brûleur +/-5 ans, groupe hydrophore, onduleur panneaux photovoltaïques, tableau et compteur électrique, porte vers extérieur, coin buanderie + rangements

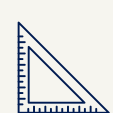
✉ emeline@emla-immo.be

☎ +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 : hall



Superficie : 6m²

Hauteur sous-plafonds : +/-2.40m

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Accès : 3 chambres, dressing/bureau et salle de 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 1 : chambre 1



Superficie : 16m² Hauteur sous-plafonds : +/- 2,40 m à +/- 70cm en mansarde

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Vue : sur jardin

✉ 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 : 14m² Hauteur sous-plafonds : +/- 2,40 m à +/- 70cm en mansarde

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Vue : sur jardin
- Accès : grenier non aménageable

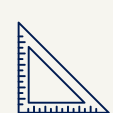
✉ emeline@emla-immo.be

☎ +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 : 11m²

Hauteur sous-plafonds : +/- 2,40 m à +/- 70cm en mansarde

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Vue : sur rue - dégagée



emeline@emla-immo.be

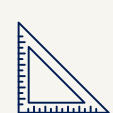


+32 (0) 471 49 68 98

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 : 6m²

Hauteur sous-plafonds : +/-2,40 m à +/- 70cm en mansarde

- Etat général : Excellent
- Sols : parquet en bois massif - état excellent
- Murs : plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Vue : sur jardin



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



Superficie : 10m² Hauteur sous-plafonds : +/- 2,40 m à +/- 70cm en mansarde

- Etat général : Excellent
- Sols : carrelage gris type faïence
- Murs : plafonnage peint ou carrelage type faïence
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Vue : sur rue - dégagée

Equipements : cabine de douche, bain, meuble évier avec simple vasque et prises intérieures, 1WC

 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 : grenier



Superficie : + 30m²

Hauteur sous-plafonds : +/-1.20m à 1.55m

- Etat général : Brut - Bon état
- Sols : plancher osb ou assimilé
- Murs : blocs bruts
- Eclairage : non
- Espace chauffé : non

Autre : Mobilier faisant partie de la vente

- Living :
 - 1 canapé gris 3 places
 - coffre banquette gris
 - 2 tables gigognes blanches
 - 1 table de jardin en Teck 6 à 8 places (extensible) avec 4 fauteuils et coussins beiges et 2 lits de jardin avec matelas beiges
 - Stores
- Chambres :
 - 1 lit Auping + matelas 140
 - 1 lit en pin + matelas 140
 - 4 caissons en pin
 - 1 garde robe (verte)



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

Autre : Mobilier faisant partie de la vente

- Buanderie :
 - 1 lave-linge
 - 1 sèche-linge
 - 1 micro-ondes
 - meubles + étagères
- Jardin :
 - 1 tondeuse robot Husqvarna 421
 - 1 tondeuse autotractée
 - 1 pied de parasol + parasol

Sur demande : vaisselle, petit outillage de jardin, divers...

 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 mazout FEROLI de 1998 bien entretenue
- Production d'eau chaude intégrée chaudière mazout
- Installations : Insert au bois - cheminée tubée (boisseaux ou autre)
- Citerne à eau de pluie 5.200L reliée aux WC
- Panneaux photovoltaïques (2012)
 - Onduleur 2023
 - Puissance 4,2 kWc
- Toiture : en tuiles béton (1998)
- Egout : oui
- corniches et descentes d'eau : excellent état
- Briques et façades : excellent état
- Electricité : non conforme (petite remise en conformité)
- Alarme
- Aléa d'inondation : faible - jamais inondée depuis 1998



emeline@emla-immo.be

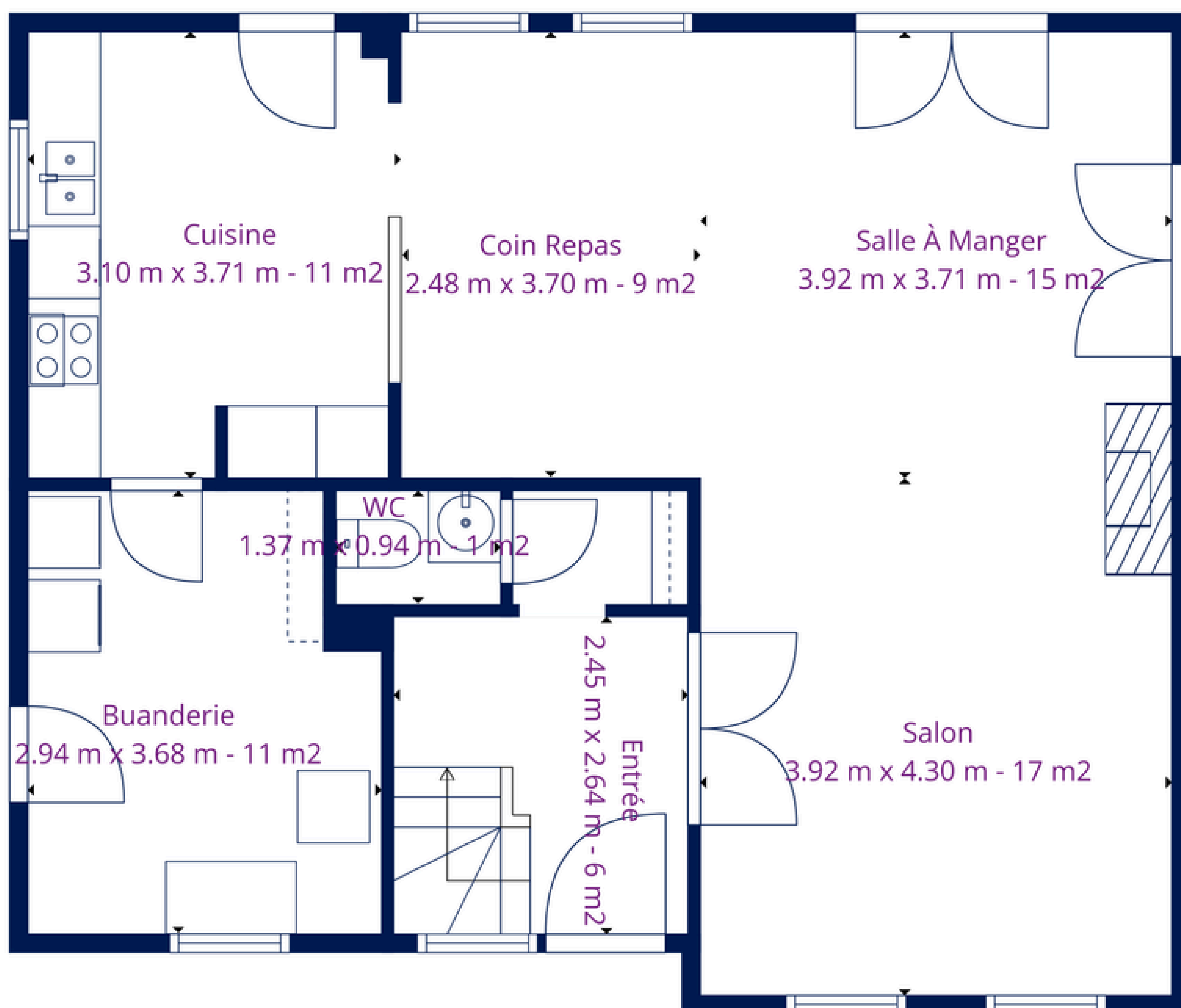


+32 (0) 471 49 68 98

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 - Rez-de-chaussée



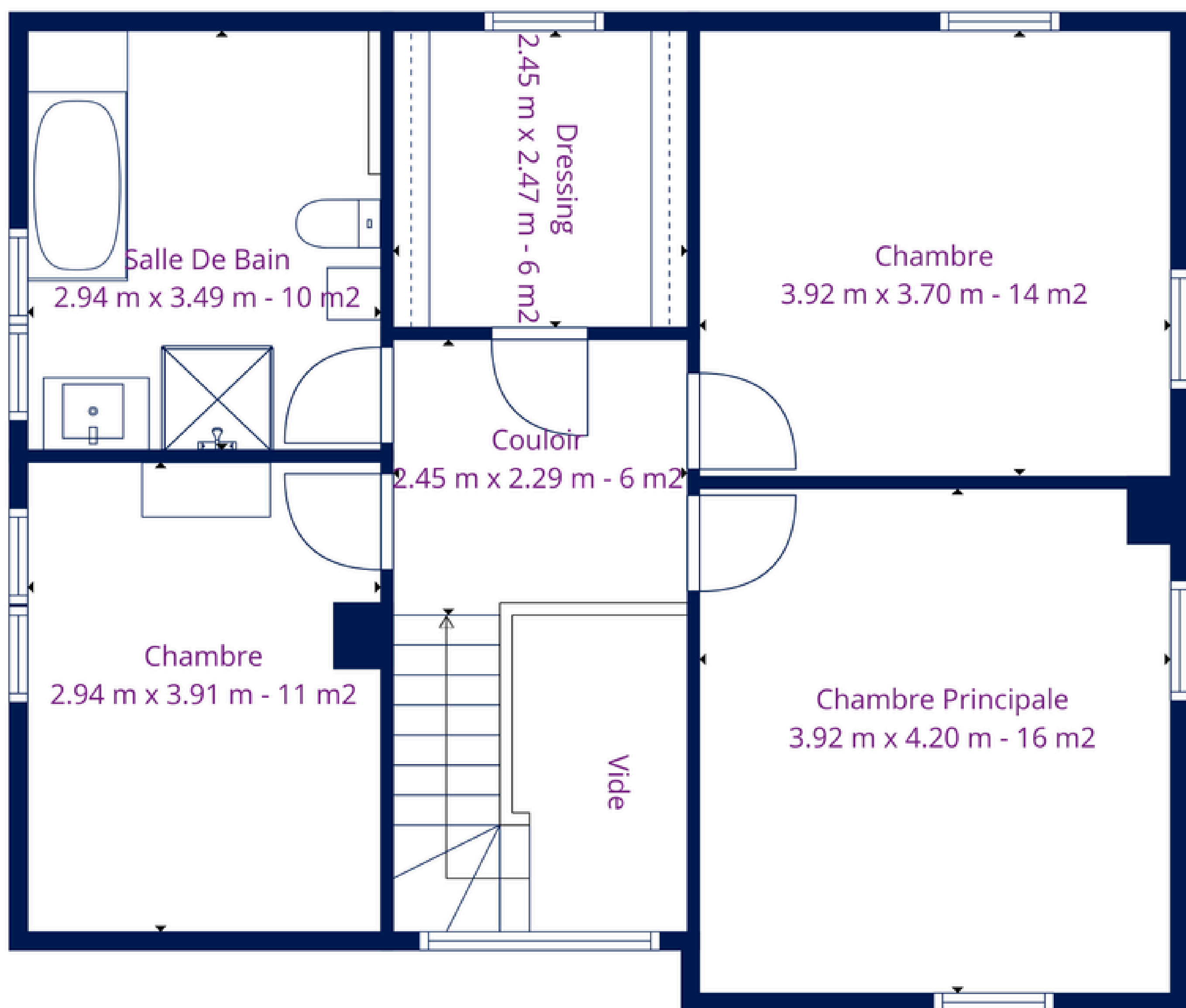
✉ emeline@emla-immo.be

☎ +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 - Etage 1



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

Pharmacies

- Pharmacie de Lesve 1,3 km – 3 min
- Pharmacie Heymans 1,5 km – 4 min
- Pharmacie du Baty 4,5 km – 7 min
- Pharmacie de Profondeville 7 km – 10 min

Magasins d'alimentation

- OKay Bois-de-Villers 4 km – 7 min
- Proxy Delhaize Bois-de-Villers 4,5 km – 7 min
- Intermarché Bois-de-Villers 6 km – 9 min
- Carrefour Express Profondeville 7 km – 10 min

Commerces et services

- A Putia di Sapuri (épicerie italienne) 4 km – 7 min
- Centre et commerces de Profondeville 7 km – 10 min
- Boulangeries artisanales de Bois-de-Villers 4 à 5 km – 7 min
- Restaurants et commerces du centre de Bois-de-Villers Profondeville 4 km – 7 min

Écoles

- École Libre Saint-Joseph de Lesve – maternelle & primaire 1,5 km – 3 min
- École fondamentale communale de Bois-de-Villers – maternelle & primaire 4,5 km – 7 min
- École Libre du Sacré-Cœur de Bois-de-Villers – maternelle & primaire 4,5 km – 7 min
- Institut du Sacré-Cœur de Burnot – fondamental 7 km – 10 min
- Collège de Godinne-Burnot – secondaire 7 km – 10 min

Transports en commun

- Arrêt TEC Lesve Église 1,3 km – 3 min
- Arrêt TEC Lesve Centre 1,5 km – 4 min
- Gare de Lustin 6 km – 9 min
- Gare de Godinne 9 km – 12 min

Accès aux grands axes

- Accès Autoroute A4 / E411 – sortie Wierde 13 km – 15 min
- Accès Autoroute A15 / E42 – via Namur 16 km – 20 min
- Accès Autoroute A4 / E411 – sortie Achêne 20 km – 22 min

Loisirs et nature

- Vallée de la Molinee 10 km – 15 min
- Bords de Meuse – Profondeville 7 km – 10 min
- Citadelle de Namur 15 km – 20 min
- Domaine provincial de Chevetogne 30 km – 30 min

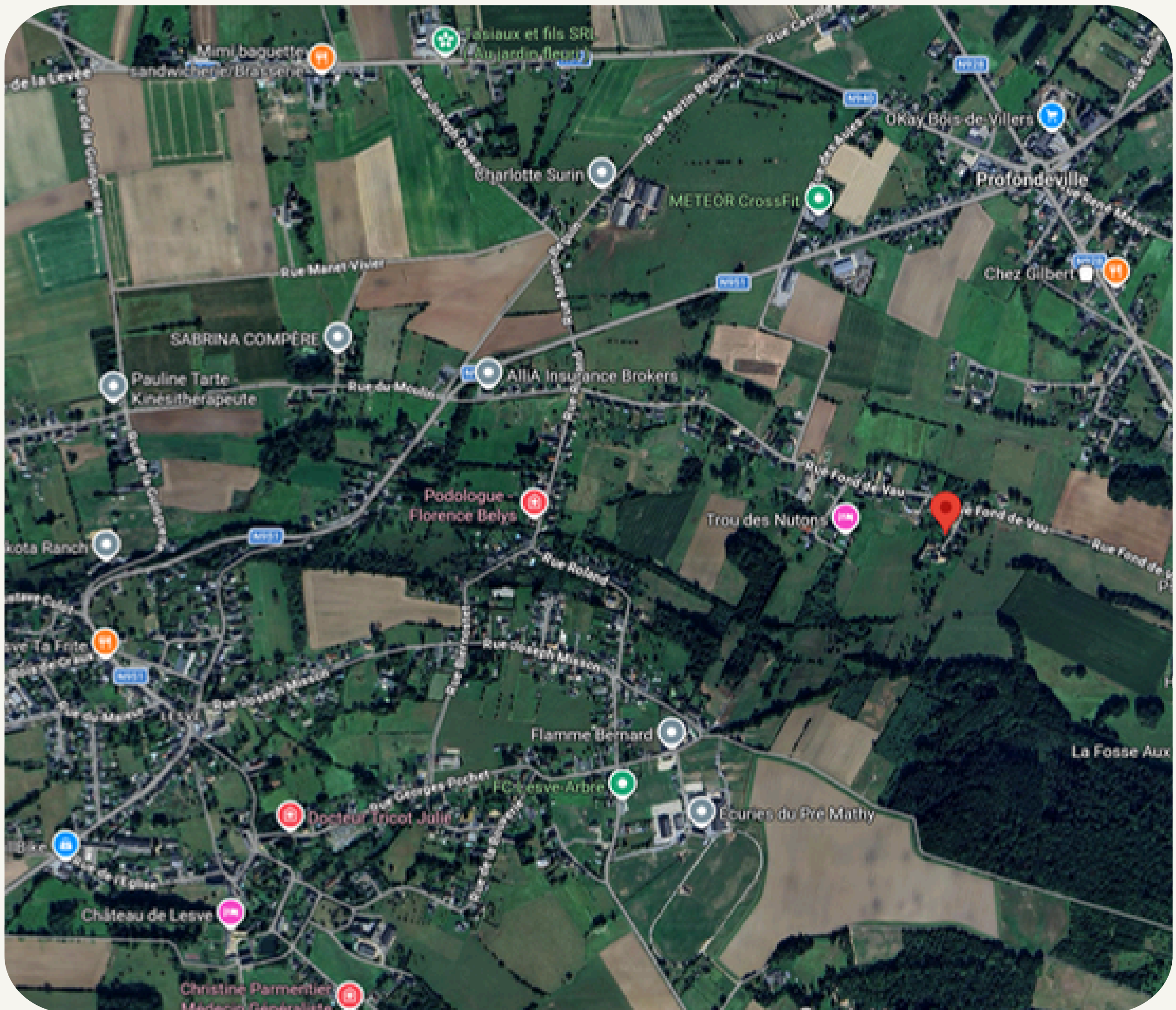
Situation - services à proximité

👶 Crèches

- Les P'tits Bouts de Lesve 1,5 km – 3 min
- Maison d'Enfants Les Petits Cailloux 4,5 km – 7 min
- Crèche Communale de Profondeville 7 km – 10 min
- Les Petits Lutins 6 km – 9 min

🏃 Sport / Fitness

- Crossfit Meteor Lesve 1,5 km - 3 min
- Basic-Fit Naninne 15,9 km – 24 min
- Centre Sportif de la Hulle 7 km – 10 min
- Move & Fit Bois-de-Villers 5 km – 8 min
- Complexe Sportif de Lustin (foot) 6 km – 9 min



✉ 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