



EMLA

immobilière

Votre expérience immo' lumineuse !

sition d'aménagement virtuel réalisée par EMLA *immobilière*



Mésanges 31/54
f.o à p. de 69.000€



Chemin des Mésanges 31/54
5170 Profondeville



Plume de paon :
Nature et calme



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 quelques minutes du centre de Profondeville et à proximité immédiate des facilités (commerces, transports, axes routiers), ce charmant studio constitue une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement.

L'espace de vie, agréable et fonctionnel, offre un cadre lumineux et facile à aménager. Sa configuration optimisée permet de profiter pleinement de chaque mètre carré tout en conservant un espace de vie confortable.

Pratique et facile d'entretien, ce bien conviendra parfaitement à une personne seule ou un investisseur à la recherche d'un bien à bon potentiel dans une commune prisée de la région namuroise.

En quelques chiffres



1972



Studio



1 salle de
buche



1 chambre



Surface habitable :
20 m²



Parking : oui, une
place réservée

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 : 2025 m²
- Longueur moyenne en façade : NC
- Profondeur moyenne : NC
- Orientation de la façade : Plein sud



Informations pratiques et financières

- Occupation du bien : libre à l'acte
- Revenu locatif actuel : NC
- Revenu Cadastral : 220 €
- Frais à prévoir (liste non exhaustive) : boiler électrique, évacuation d'eau du boiler, équipement cuisine ... Budget estimé à +/- 4.000 €

Description intérieure

- Etat général : bon
- Année de rénovation : NC
- Surface totale : 20 m²
- Surface habitable : 20 m²

Description extérieure

- Jardin commun
- Accès direct aux bois ainsi qu'aux balades balisées

 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 +2 : Séjour - pièce principale



Superficie : 13 m² Hauteur sous-plafonds : 2.80 m

- Etat général : Bon
- Sols : parquet stratifié
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Aménagement : caisson de rangement en hauteur

 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 : Cuisine



Superficie : 4 m² Hauteur sous-plafonds : 2.80 m

- Etat général : Bon
- Sols : parquet stratifié
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint + carrelage
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Installations : plan de travail en bois stratifié, cuisine réalisée par "Howdens cuisine", taque vitrocéramique Lamona, hotte au charbon, évier simple avec égouttoir, boiler électrique, pas de réfrigérateur
- Mobilier faisant partie de la vente : lave-linge

✉ 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 : WC



Superficie : 2 m²

Hauteur sous-plafonds : 2.80 m

- Etat général : Bon
- Sols : parquet stratifié
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint + carrelage
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Installations : WC, miroir, étagère murale, tableau électrique



emeline@emla-immo.be

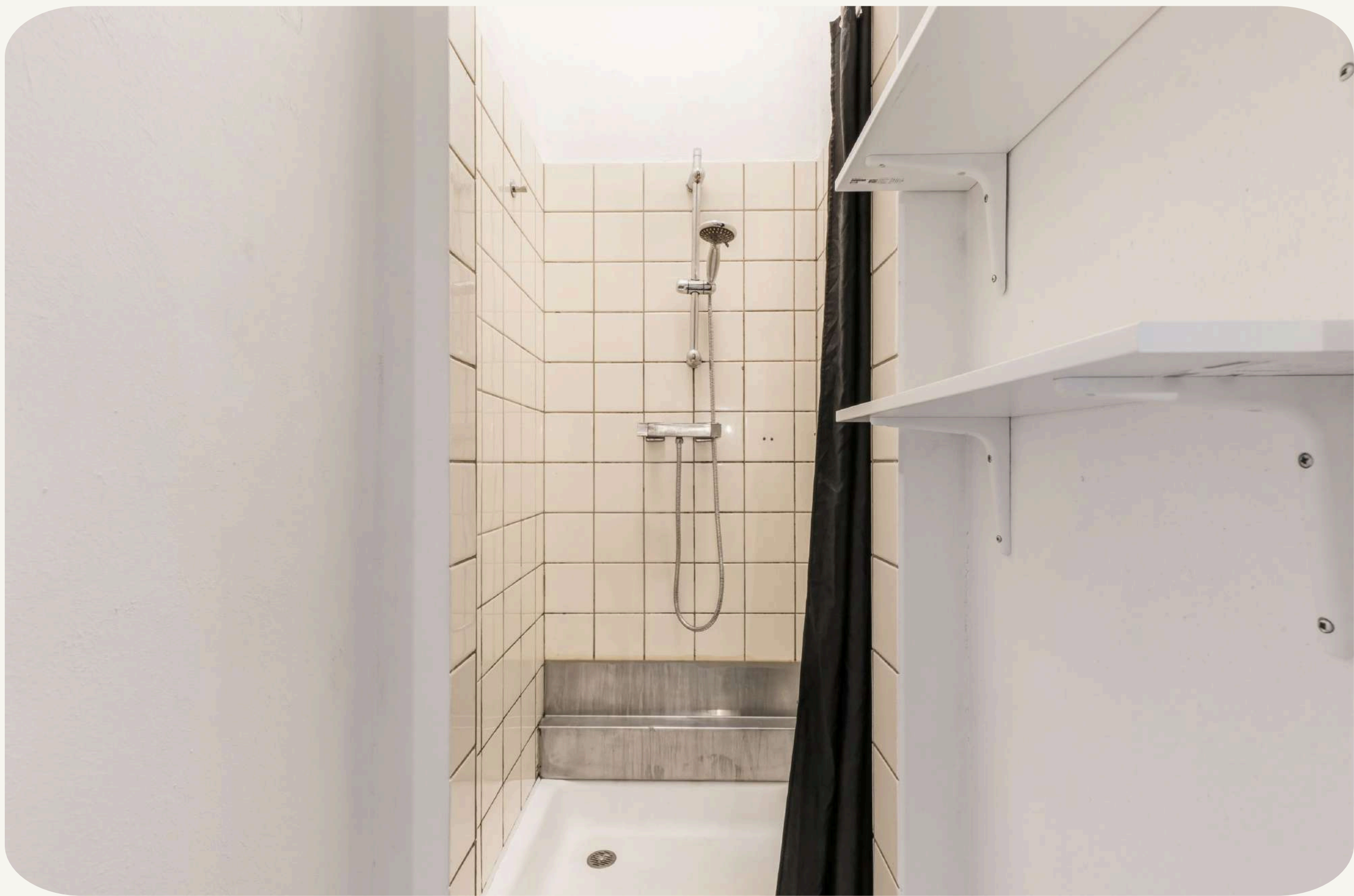


+32 (0) 471 49 68 98

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 douche



Superficie : 1 m²

Hauteur sous-plafonds : 2.80 m

- Etat général : Bon
- Sols : parquet stratifié
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint + carrelage
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Installations : pommeau + mitigeur, rideau de douche, 2 étagères murales



emeline@emla-immo.be

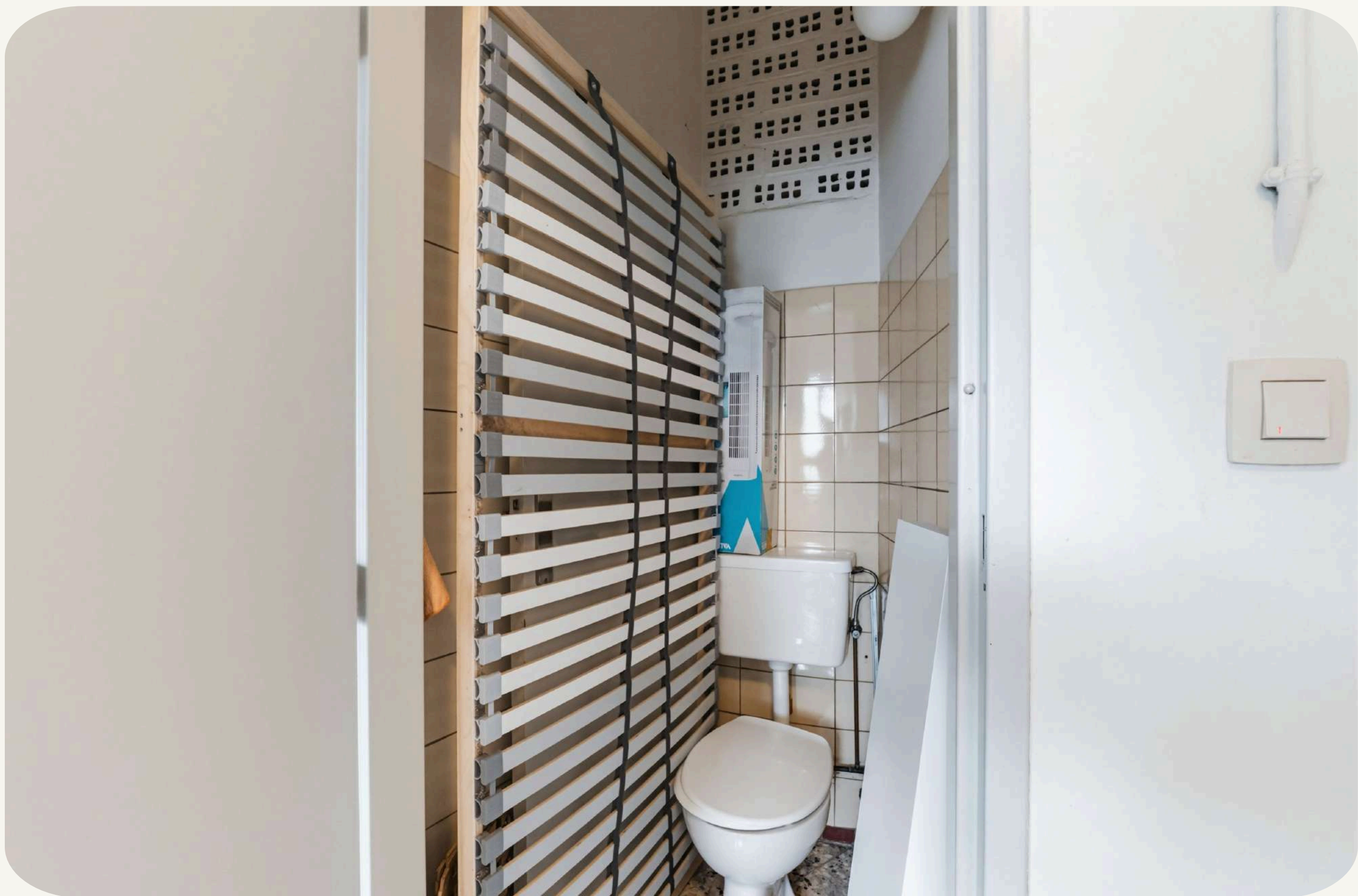


+32 (0) 471 49 68 98

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 : 1 m²

Hauteur sous-plafonds : 2.80 m

- Etat général : Bon
- Sols : carrelage
- Murs : fibre de verre ou plafonnage peint + carrelage
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non
- Installation : WC
- Projection d'aménagement : création d'un espace dédié pour machine à laver et sèche-linge.



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

- Installation : chauffage au mazout avec citerne conforme (attestation de classe 3)
- Toiture plate en derbigum
- Raccord aux égouts : non
- Electricité : conforme
- Provision de charges communes : +/- 95 € (entretiens, nettoyage, électricité des communs, assurance incendie ...)
- Charges privées (chauffage et eau froides) selon vos consommations



emeline@emla-immo.be

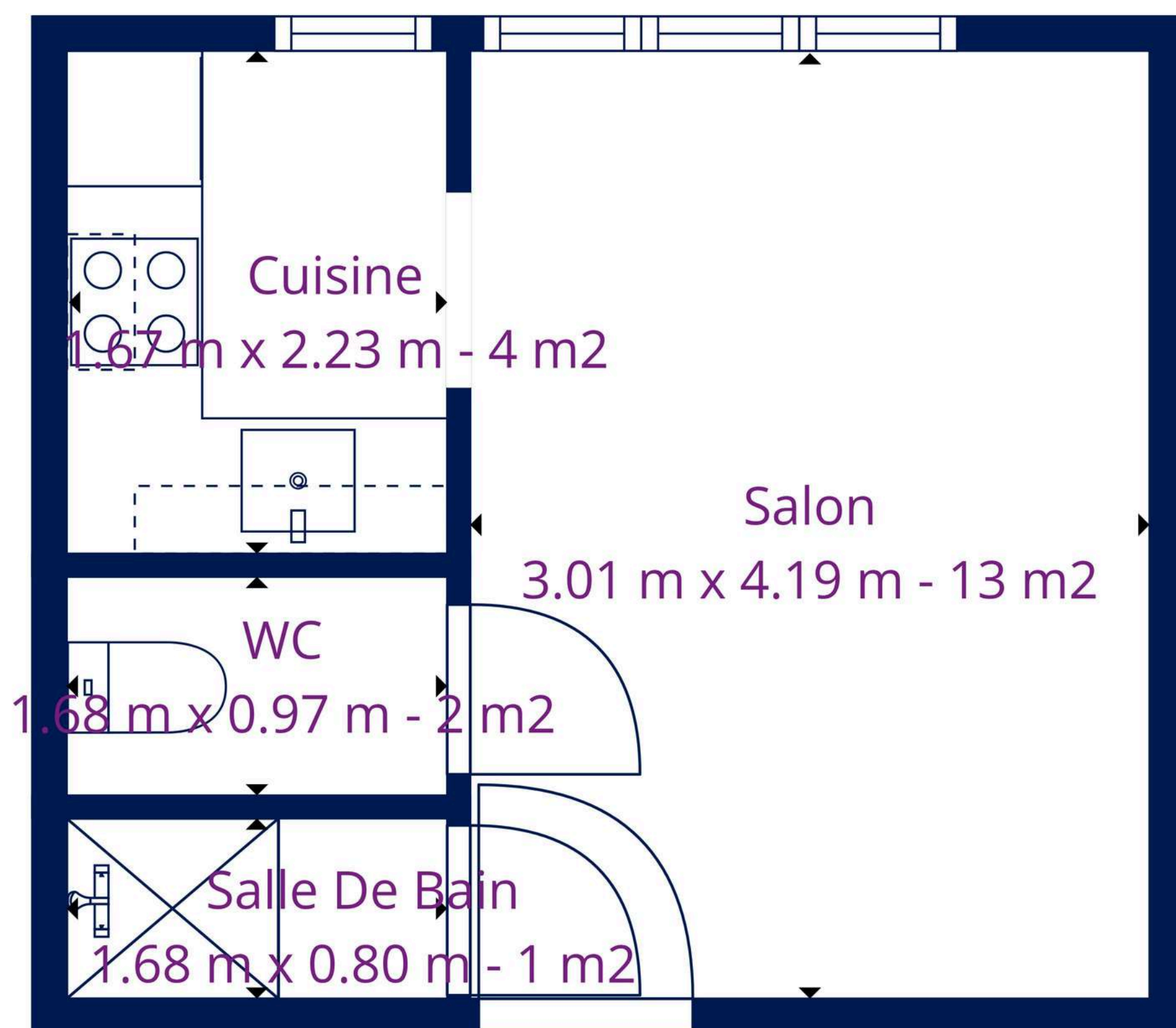


+32 (0) 471 49 68 98

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

Plan



EMLA
immobilière

TOTAL: 20 m²
Rez-de-chaussée: 20 m²
SUPERFICIES EXCLUES: MURS: 3 m²

Les Tailles Et Dimensions Sont Approximatives. Les Données Réelles Peuvent Varier.



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

- École fondamentale communale de Bois-de-Villers – maternelle & primaire (~ 5 min, ~ 3 km)
- Institut du Sacré-Cœur de Burnot – maternelle & primaire (~ 10 min, ~ 6,5 km)
- École Libre du Sacré-Cœur de Bois-de-Villers – maternelle & primaire (~ 6 min, ~ 3,1 km)
- Collège de Godinne-Burnot – secondaire (~ 14 min, ~ 8.6 km)
- Institut Saint-Berthuin – secondaire (~ 11 min, ~ 8.3 km)

Accès aux grands axes

- Accès Autoroute A4 / E411 – sortie Wierde (~ 17 min, ~ 12 km)
- Accès Autoroute A15 / E42 – via Namur (~ 27 min, ~ 25.9 km)
- Accès Autoroute A4 / E411 – sortie Achêne (~ 28 min, ~ 27.2 km)
- Accès nationale N4 - direction Marche (~ 16 min, ~ 11.5 km)

Pharmacies

- Multipharma (~ 5 min, ~ 2.9 km)
- Pharmacie Lohisse (~ 6 min, ~ 3 km)
- Pharmacie Pâques (~ 7 min, ~ 3 km)
- Pharmacie du Baty (~ 6 min, ~ 3.7 km)

Magasins d'alimentation

- Intermarché Bois-de-Villers (~ 4 min, ~ 2.3 km)
- Carrefour Express Profondeville (~ 6 min, ~ 3.4 km)
- Proxy Delhaize Bois-de-Villers (~ 6 min, ~ 3.7 km)
- Okay Bois-de-Villers (~ 6 min, ~ 4.2 km)

Commerces et services

- L'épicerie de Lustin (~ 12 min, ~ 8.2 km)
- A Putia Di Sapuri - épicerie italienne (~ 6 min, ~ 4.1 km)
- Abracadavrac – épicerie vrac (~ 5 min, ~ 2.8 km)
- Centre et commerces de Profondeville (~ 6 min, ~ 4.3 km)

Sport & fitness

- Sur la Crete - studio de pilates (~ 4 min, ~ 2.2 km)
- Centre sportif de la Hulle – centre sportif (~ 5 min, ~ 2.4 km)
- Basic-Fit 24/7 – salle de sport (~ 17 min, ~ 11.9 km)

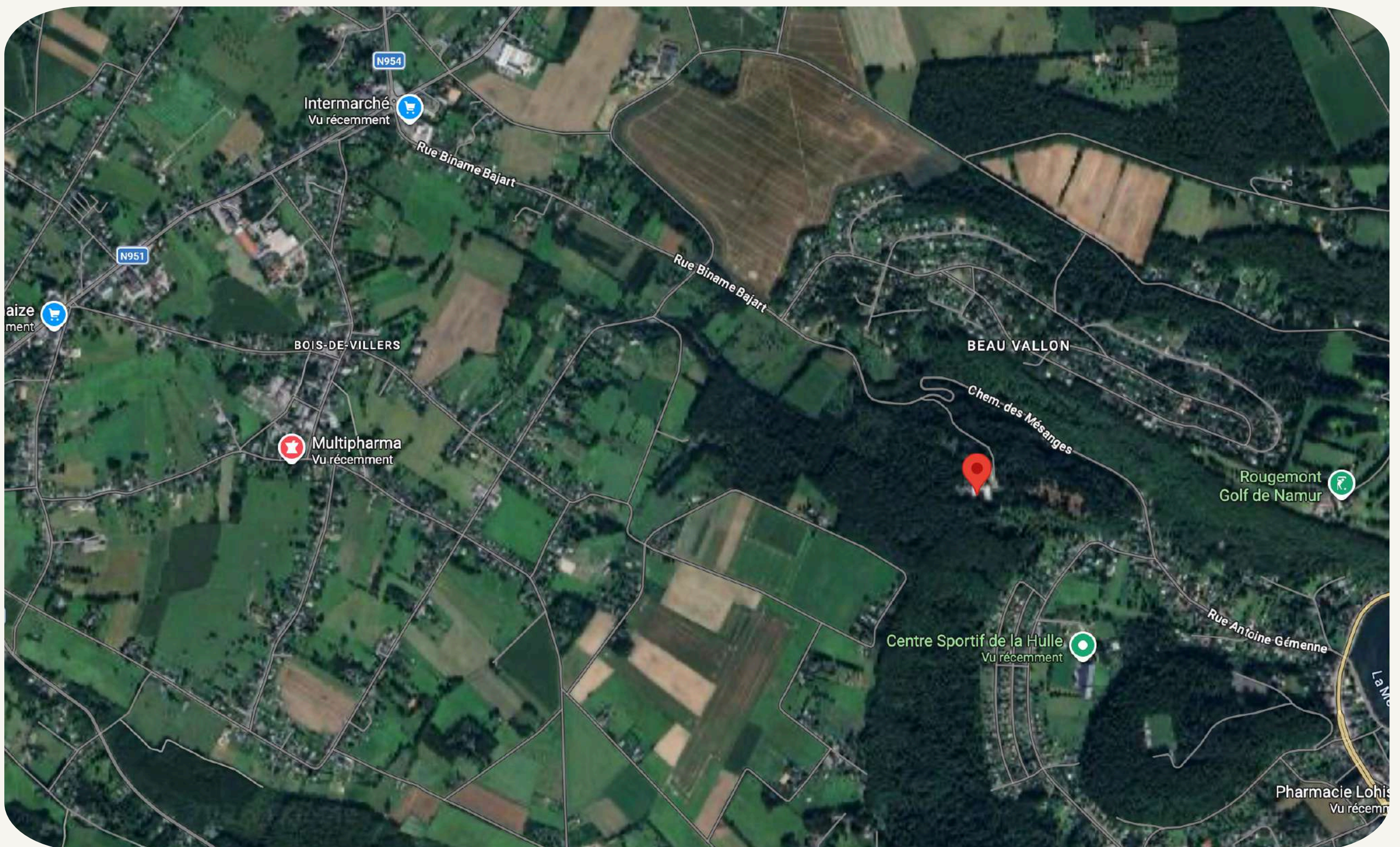
Situation - services à proximité

Loisirs et nature

- Vallée de la Molignée (~ 20 min, ~ 15.8 km)
- Bords de Meuse – Profondeville (~ 5 min, ~ 2.3 km)
- Citadelle de Namur (~ 20 min, ~ 12,4 km)
- Point de vue de la Sibérie (~ 7 min, ~ 3.5 km)

Transports en commun

- Arrêt TEC Profondeville Fosse aux chats (~ 2 min – 1.2 km)
- Arrêt TEC Bois-de-Villers Horloger (~ 4 min – 2.4 km)
- Gare de Lustin (~ 9 min – 5.3 km)
- Gare de Godinne (~ 11 min – 7.4 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