

EMLA

immobilière

Votre expérience immo' lumineuse !



Jaune Voie 18

F.o à p. de 319.000€



Rue Jaune Voie 18
5100 Wépion



Plume de paon :
Beau potentiel, cachet d'époque



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
Document à titre informatif et non contractuel



La plume de paon de ce bien

Réputé pour ses fraises et sa douceur de vivre en bord de Meuse, Wépion séduit par son cadre de vie privilégié.

C'est dans une rue particulièrement appréciée, à quelques pas de la place du Vierly, que se dévoile cette charmante maison 3 façades, nichée dans un environnement paisible et recherché.

Dès la porte franchie, le ton est donné. Un hall d'entrée haut en couleur vous accueille avec ses carreaux de ciment d'époque, son majestueux escalier en bois et ses décors finement peints à la main, qui confèrent à la maison une personnalité aussi rare qu'attachante.

Authentique et pleine de charme, cette habitation séduira les amateurs de biens de caractère en quête d'un projet à personnaliser. Quelques travaux de rafraîchissement permettront de lui redonner tout son éclat et d'en exploiter pleinement le potentiel.

En quelques chiffres



1930



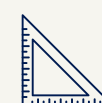
Maison



1 salle de bain



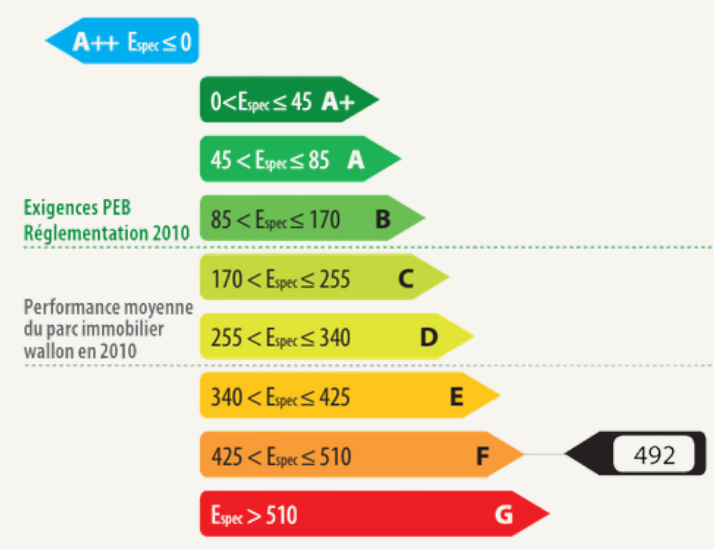
3 chambres



surface habitable :
+ 220m²

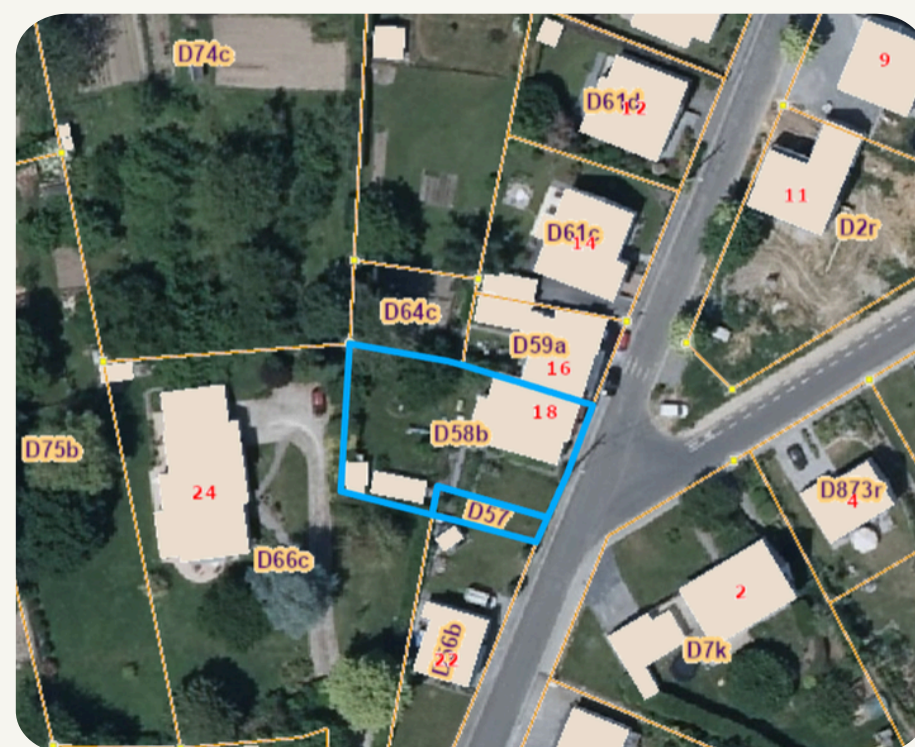


Garage attenant



Parcelle - dimensions et aménagements

- Surface de la parcelle : 737m²
- Orientation de la façade : Est
- Orientation jardin : Sud-Ouest



Informations pratiques et financières

- Occupation du bien : libre à l'acte
- Revenu locatif estimé : 850€ état actuel
- Revenu Cadastral : 845€
- Frais à prévoir épinglés (liste non exhaustive) : Remise en conformité électrique, remise au goût du jour, budget salle de bain

Description intérieure

- Etat général : à rafraîchir - rénover
- Année de rénovation : 2014
- Surface totale : 292,5m² (avec cave, garage, grenier et porche)
- Surface habitable : +220 m²

Description extérieure

- Etat général : bon
- Terrasse : NC
- Garage : oui
- Electricité: oui
- Orientation jardin : sud-ouest
- Clôturé / fermé : oui
- Déclivité : plat

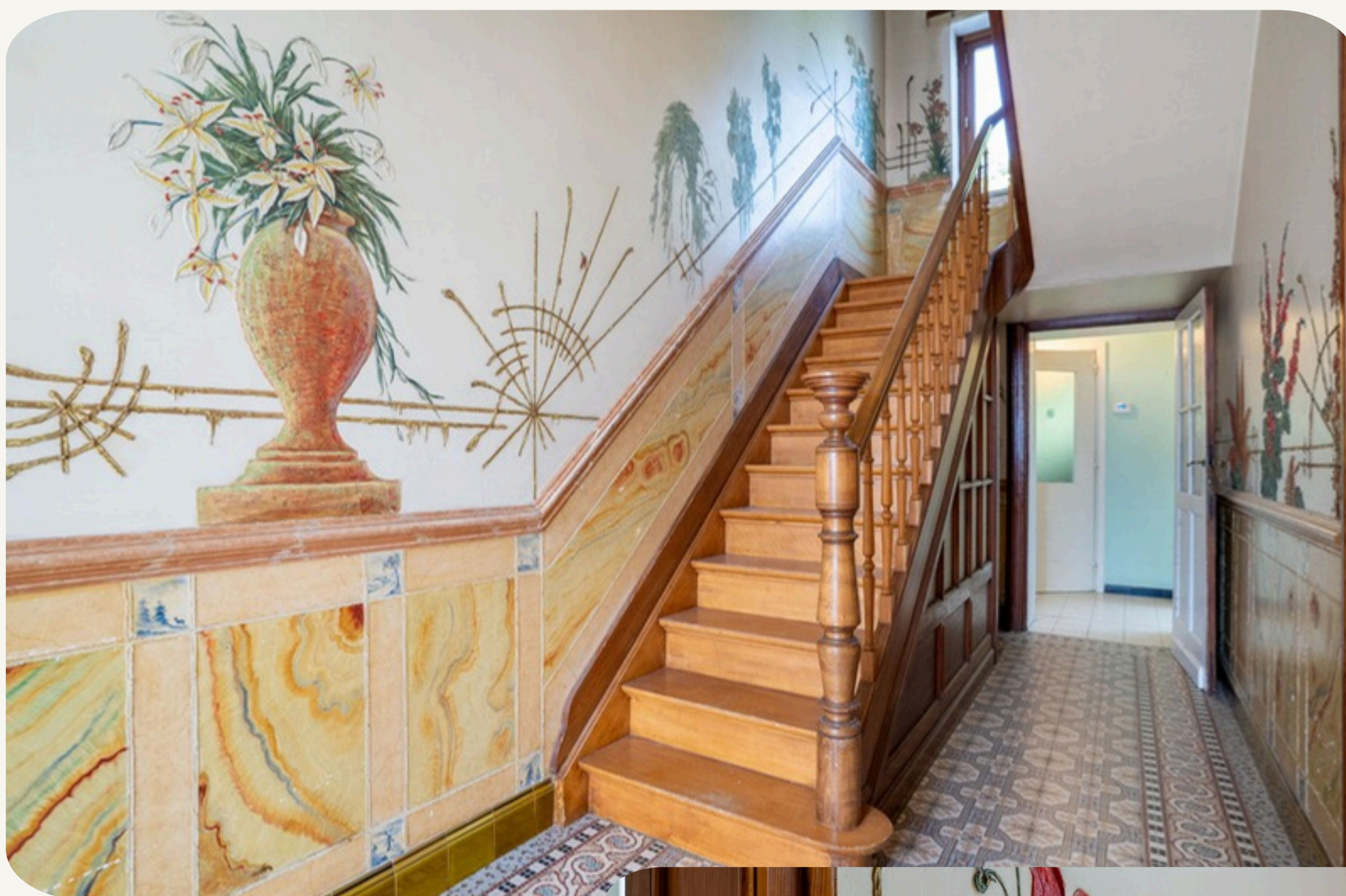
Photos extérieur



Photos extérieur



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



Superficie : 17,07m² Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : Bon
- Sols : Carreaux de ciment
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

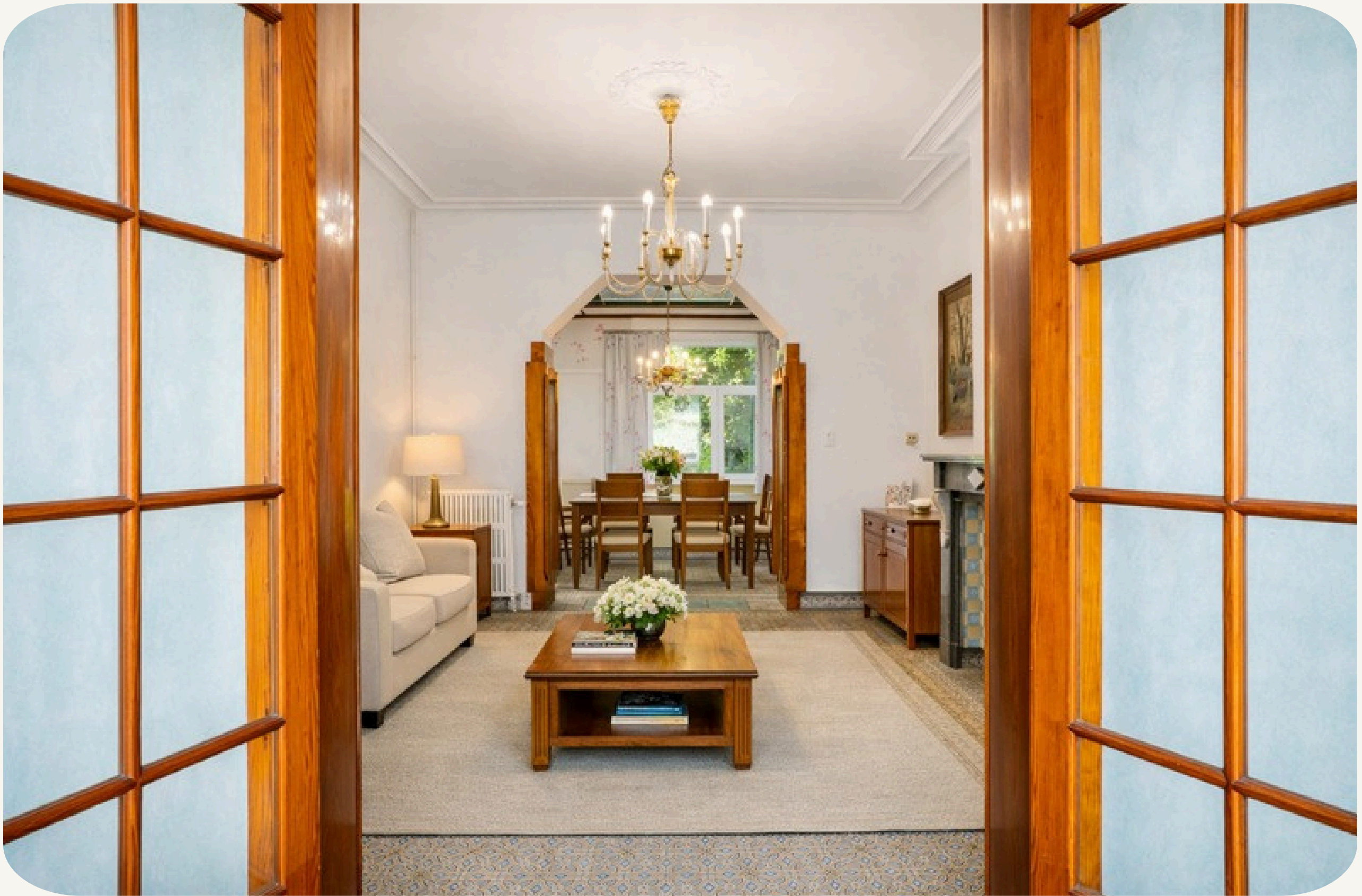
Etage 0 : rez-de-chaussée : bureau



 Superficie : 15,66m² Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : Bon
- Sols : carreaux de ciment
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 0 : rez-de-chaussée - Salon



Superficie : 15,74m² Hauteur sous-plafonds : 2,40m

- Etat général : Bon
- Sols : Carreaux de ciment
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 0 : rez-de-chaussée - Salle à manger



Superficie : 11,97m² Hauteur sous-plafonds : 2,40m

- Etat général : Bon
- Sols : Carreaux de ciment
- Murs : tapisserie
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Ouverture sur jardin

Etage 0 : rez-de-chaussée - Hall



Superficie : 2,69 m² Hauteur sous-plafonds : 2,20m

- Etat général : Bon
- Sols : Carreaux de ciment
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 0 : rez-de-chaussée - Cuisine



Superficie : 16,77m²

Hauteur sous-plafonds : +-2,40m

- Etat général : bon
- Sols : Carrelage tons beige pleine masse
- Murs : carrelage et tapisserie
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Réfrigérateur et congélateur encastré (d'époque)
- Four encastré (non fonctionnel)
- Hotte extraction extérieure
- Friteuse encastrée
- Cuisine en chêne peint bleu clair - plan de travail en petit granit
- Taque vitrocéramique
- Crédence carrelée blanc - gris/noir
- Micro-ondes encastré

Etage 0 : rez-de-chaussée - Cuisine



Etage 0 : rez-de-chaussée - Salle de bain



Superficie : 8,36m²

Hauteur sous-plafonds : +/-2,30m

- Etat général : à rénover
- Sols : Carrelage tons gris clair
- Murs : carrelage et tapisserie
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 1 : Hall de nuit



Superficie : 9,5m²

Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : Bon
- Sols : bois massif vernis
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui - radiateur

Etage 1 : Chambre 1



Superficie : 15,95m²

Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : Bon
- Sols : bois massif vernis
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui - radiateur

Etage 1 : chambre 2



Superficie : 14,81m² Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : Bon
- Sols : bois massif vernis
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui - radiateur

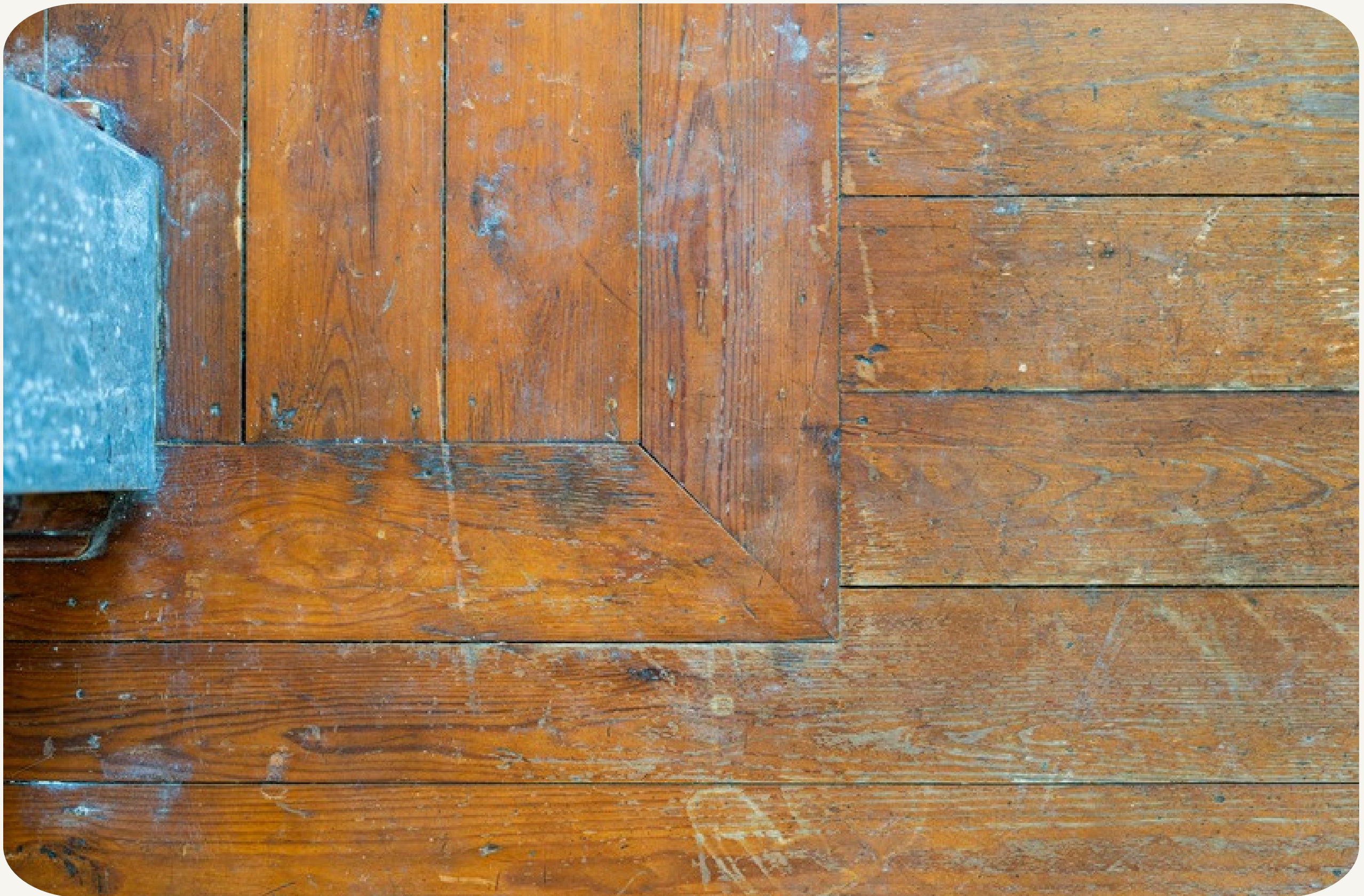
Etage 1: Bureau



 Superficie : 7,07m² Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : à rafraîchir
- Sols : bois massif vernis
- Murs : Entièrement tapissés
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 2 : Hall de nuit



Superficie : 9,69 m²

Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : Bon
- Sols : bois massif vernis
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui - radiateur

Etage 2 : chambre 3



Superficie : 14,81m² Hauteur sous-plafonds : 2.35 m

- Etat général : Bon
- Sols : bois massif vernis
- Murs : peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui - radiateur

Etage 2 : Bureau 2



Superficie : 7,14m²

Hauteur sous-plafonds : 2.40 m

- Etat général : à rafraichir
- Sols : bois massifs vernis
- Murs : tapisserie
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui - radiateur

Etage 1: Grenier 1



Superficie : 15,89m²

Hauteur sous-plafonds : 2.35 m

- Etat général : à aménager
- Sols : béton
- Murs : briques
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non

Rez-de-chaussée : Garage



Etage 1: Grenier 2



Superficie : 17,41m²

Hauteur sous-plafonds : 3.40 m

- Etat général : à aménager
- Sols : béton
- Murs : briques
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non

Etage 1: Grenier 3



Superficie : 18,63m²

Hauteur sous-plafonds : 3.40 m

- Etat général : à aménager
- Sols : béton
- Murs : briques
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : non

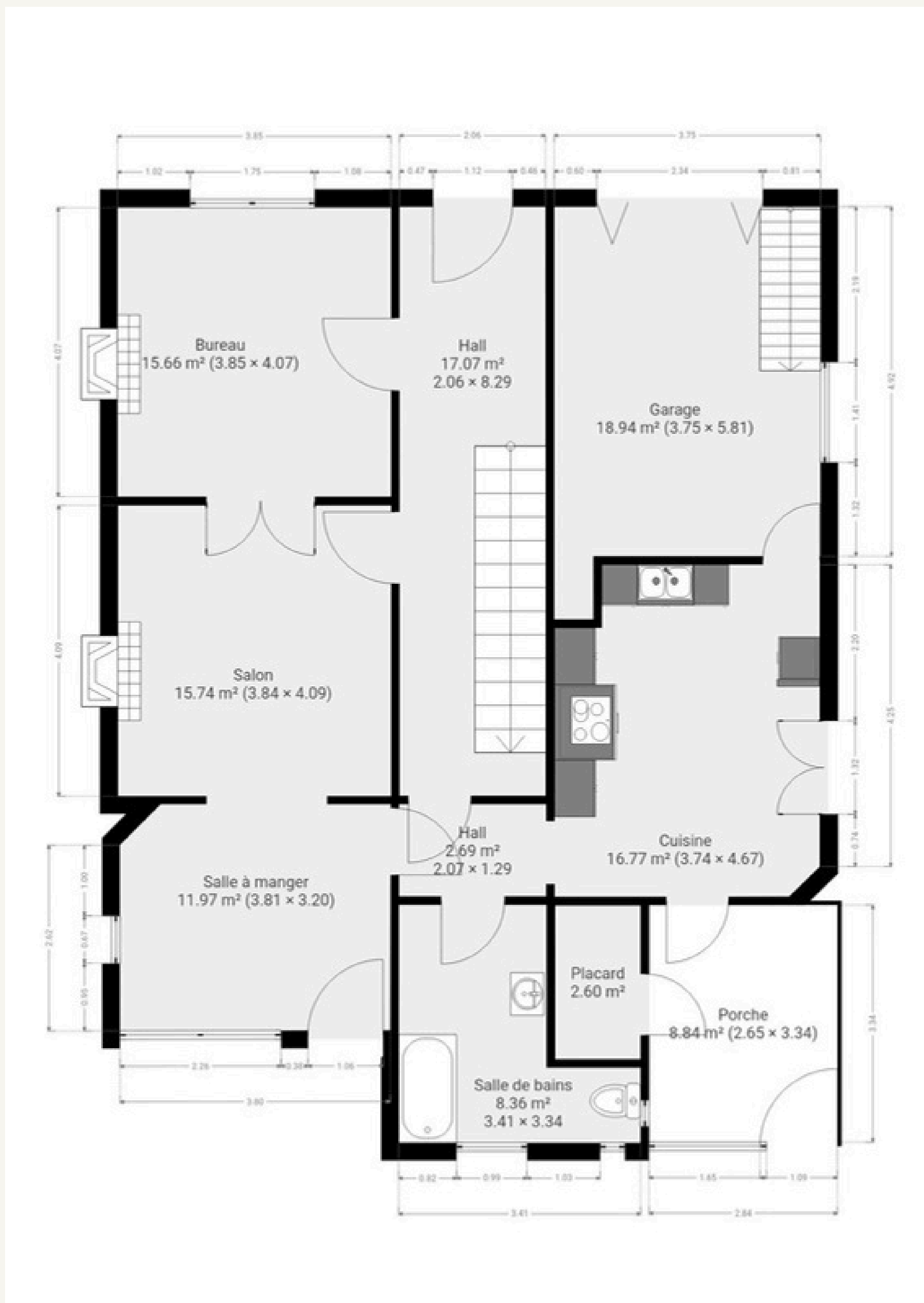
Autres : Détails et vues du jardin



Informations techniques

- Chaudière au mazout 2014 Viesman
- Citerne à mazout contenance 2400L
- Radiateurs en fonte état moyen (à repeindre)
- Citerne à eau de pluie (cave) non reliée contenance exacte inconnue, estimée à min 6.000L
- Electricité : bi-horaire, non conforme
- Châssis double vitrage PVC 2014
- Boiler électrique contenance 150L
- Toiture tuiles, ardoises synthétiques type eternit d'époque et zinc joints debout
- Descentes d'eau de pluie état global bon
- Construction datant de 1930

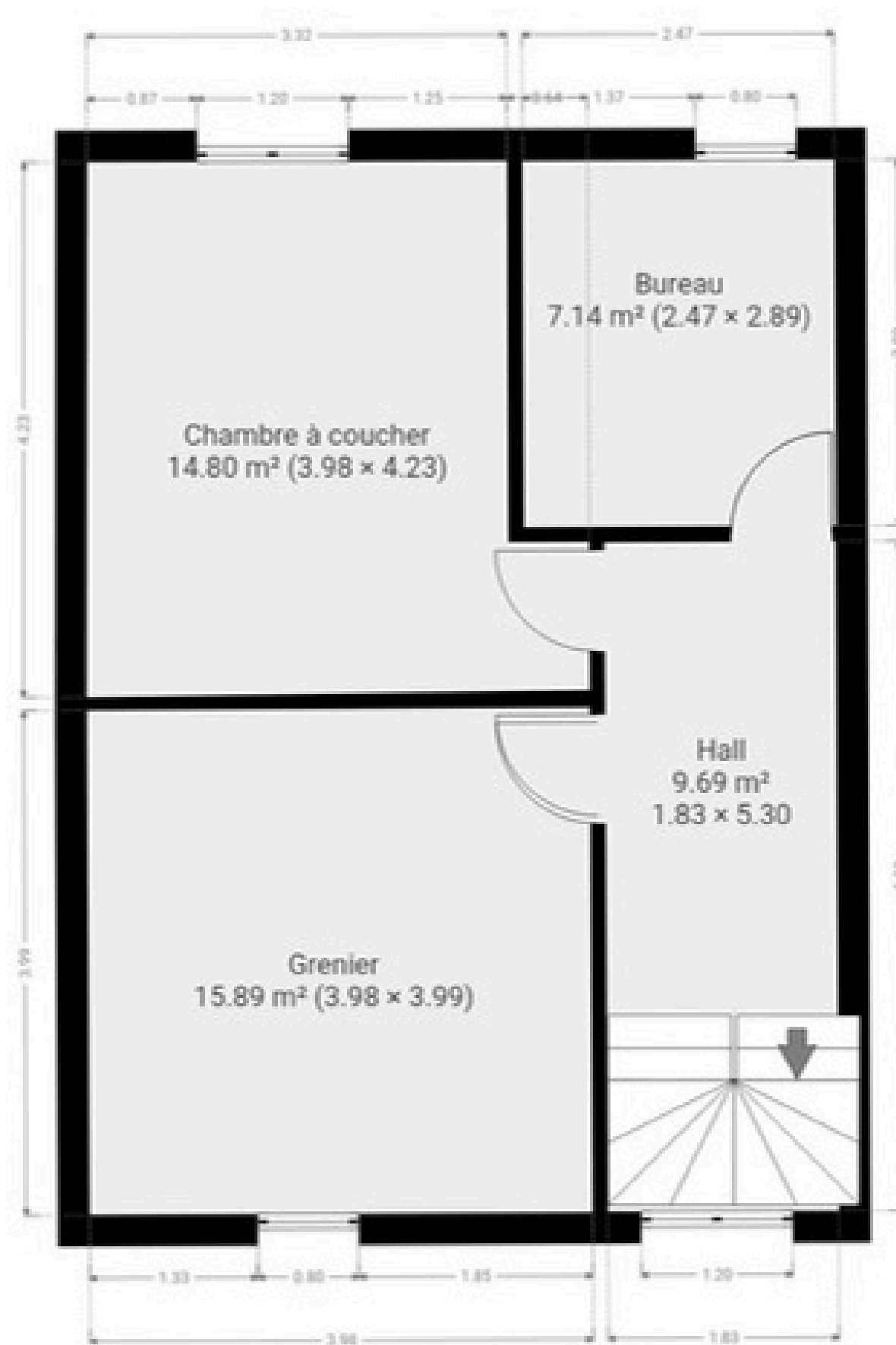
Plans



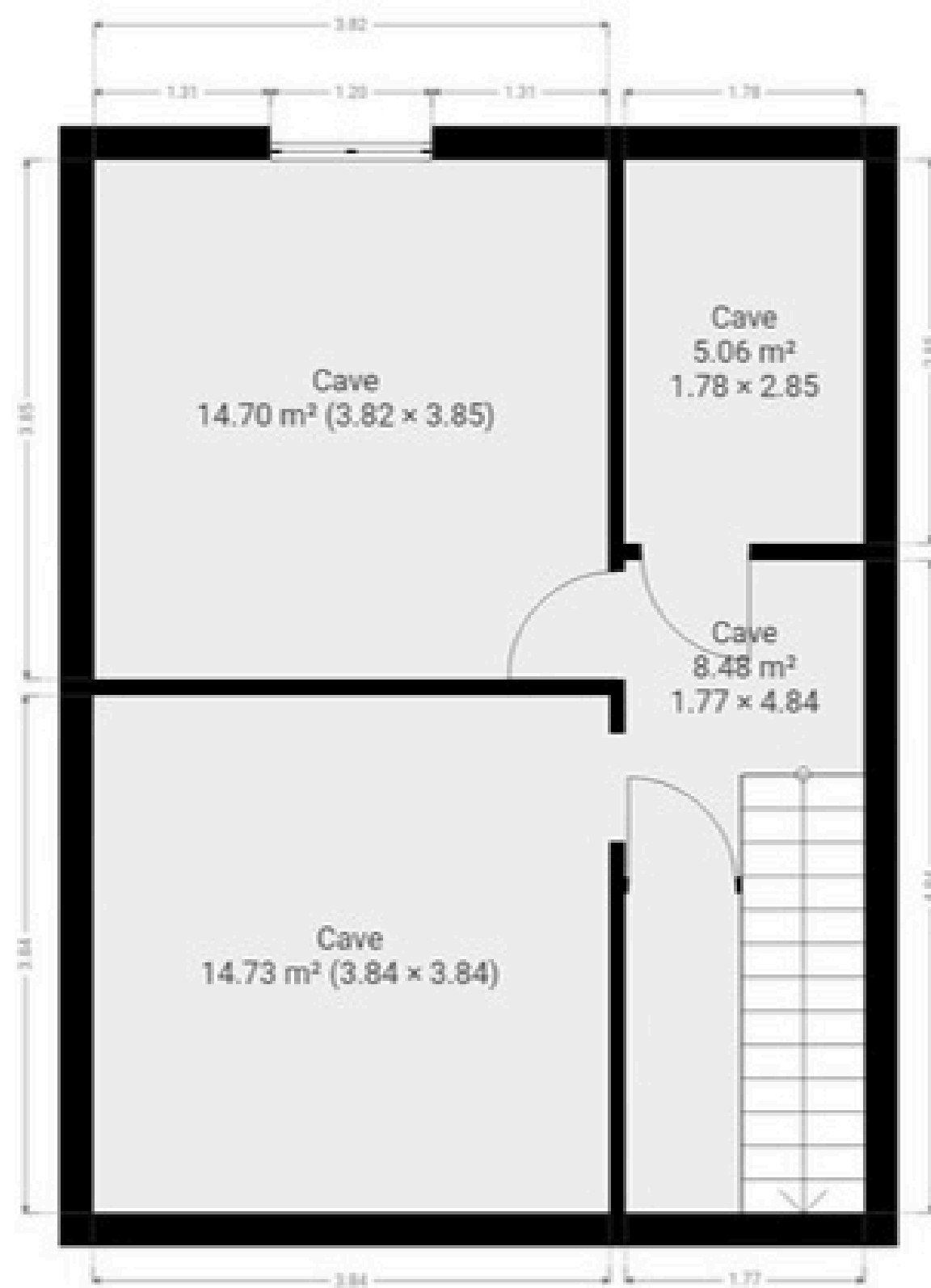
Plans



Plans




Plans





Situation - services à proximité


 Hôpitaux & soins médicaux
CHU Hopital Mont-Godinne (13 min - 10,6 km)


 Pharmacies
Pharmacie Baudoul-Cosse (3 min - 1,8km)


 Magasins divers & alimentation
Carrefour de Wépion (5 min - 2,4 km)
Spar de Wépion (3 min - 2 km)
D'ici Wépion (4 min- 2,2 km)

 Commerces et services
Boulangeries Lecire (3 min - 1,1 km)
librairies Franlu (3 min - 1,6 km)
Centre-ville de Namur (12 min, ~ 6,5 km)

 Écoles & établissements d'enseignement
Ecole fondamentale communale de Wépion (1 min - 240m)
Collège de Burnot (13 min - 11,5 km)

 Sport & fitness
Basic Fit de Naninne (16 min - 11,4 km)
Centre sportif de la Halle o Profondeville (10 min - 7 km)

 Loisirs et nature
Les jardins d'Annevoie (14 min - 12,1 km)
Musée de la Fraise et promotion du pays de Wépion (3 min - 1,2 km)

 Transports en commun
Arrêt de bus a 3 min - 1,2 km

 Accès aux grands axes
E411 à 22 min - 15,3 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