



La clé des maisons
- Immobilière Anne Durand -

Maison Falmignoul



www.lacledesmaisons.be

Ce document est informatif et non-contractuel

À VENDRE

380.000 €

Aux Roches 10 - 5500 Falmignoul

Superbe propriété de 2009 à vendre via cession des parts de société

Composition :

Sous-sol : Maison entièrement sous caves carrelées avec accès latéral pratique.

Rez-de-chaussée : Hall avec wc séparé, vaste salon/sàm, immense cuisine équipée avec accès direct à la terrasse, une chambre/bureau

Étage : Hall de nuit avec espace dressing, spacieuse chambre parentale avec accès à sa terrasse couverte privative et sa sdb, 2ème chambre avec sdb à terminer, wc séparé

Extérieurs : Magnifique terrasse couverte avec vue dégagée, jacuzzi, agréable jardin et double garage construit en 2019 avec borne électrique



Surface Habitable (M²)	180 m²	Surface Au Sol	1182 m²	Nombre Salle De Bains	2
Nombre De Chambres	3	Nombre De Façades	4	Meublé	Non
Garage	oui	Jardin	oui	Parking	oui
Terrasse	oui	Surface De Terrasse 1	25 m²	Nombre D'étages	3





La clé des maisons vous propose cette magnifique villa 4 façades construite en 2009, située dans le très prisé village de Falmignoul, sur un terrain de 1.182 m² offrant calme, confort et une agréable vue sur la nature.

Un bien spacieux, lumineux et parfaitement entretenu, idéal pour une famille ou pour les amateurs de tranquillité avec prestations de qualité.

Composition :

Sous-sol : Maison entièrement sous caves carrelées avec accès latéral pratique.

Rez-de-chaussée : Hall avec wc séparé, vaste salon/sàm, immense cuisine équipée avec accès direct à la terrasse, une chambre/bureau

Étage : Hall de nuit avec espace dressing, spacieuse chambre parentale avec accès à sa terrasse couverte privative et sa sdb, 2ème chambre avec sdb à terminer, wc séparé

Extérieurs : Magnifique terrasse couverte avec vue dégagée, jacuzzi, agréable jardin et double garage construit en 2019 avec borne électrique

Niveau technique :

- ✓ PEB C : 216 kWh/m².an (code unique : 20260423036568)
- ✓ Châssis PVC double vitrage
- ✓ Électricité conforme
- ✓ Panneaux photovoltaïques (+ permis octroyé pour l'installation de 8 supplémentaires sur structure)
- ✓ Chauffage sol au rez-de-chaussée et dans les salles de bains
- ✓ Adoucisseur d'eau
- ✓ Permis octroyé pour l'installation de 8 panneaux photovoltaïques supplémentaires
- ✓ Matériaux de qualité

Particularité de la vente : Parts de société

Faire offre à partir de 395 000 € sous réserve de l'acceptation des propriétaires qui se réservent le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres. L'agent immobilier n'a pas le pouvoir de vendre, les propriétaires fixent le montant minimal des offres à considérer.

Documents téléchargeables sur :

<https://www.lacledesmaisons.be/fr/bien/a-vendre/maison/5500-dinant/7658424>

📞 Infos et visites : Anne 0496/12 64 40



E Spec: 216 KWh/m² E Totale: 40596 KWh/m²/an Code unique: 20260423036568 Emission CO₂: 53 KgCO₂/m²

Votre contact
Durand Anne

0496/12 64 40 info@lacledesmaisons.be
rue de Skeuvre 3, 5360 Hamois

pas situé en zone inondable

Financier

Sous Régime TVA	Non	Loué	Non	Label PEB	C
PEB E-SPEC (Kwh/M²/An)	216 kwh/m²/an	Emission CO2	53	E Total	40596
PEB Code Unique	20260423036568	PEB Valide Jusqu'au	23/04/2036	Date Du PEB	23/04/2026
Section	A	Numéro	0226MP0001	Surface (Ha/A/Ca)	0/11/82
Revenu Cadastral (€)	1137 €	Affectation Urbanistique	résidentiel	Jugement En Cours	Non
Permis De Bâtir	oui	Permis De Lotir	Non	Destination Bâtiment	privé - habitation
Droit De Prémption	Non	Affectation Urbanistique	zone habitat rural	Intimation En Justice	Non
Type D'intimation	pas de correction...	Attestation Du Sol	oui	Certificat D'électricité	oui, conforme

Intérieur

Nbre De Toilette(S)	2	Nombre De Sdd	1	Chambre 1	40 m²
Chambre 2	15 m²	Chambre 3	15 m²	Salle De Séjour	33 m²
Salle À Manger	22 m²	Cuisine	18 m²	Accès Handicapés	Non
Cuisine	oui	Type De Cuisine	équipée	Chauffage (Ind/Coll)	collectif
Ascenseur	Non	Double Vitrage	oui	Double Vitrage	
Chauffage	chaudière	Sdb	baignoire	Parlophone	Non
Videophone	Non	Air Conditionné	Non	Centrale Tél.	Non
Châssis	pvc	Volets	Non	Contrôle D'accès	Non
Sécurité	Non	Alarme	oui	Concierge	Non
Porte Blindée	Non	Digicode	Non	Année De Construction	2009
Nombre De Garage	2	Parking Intérieur	Non	Parking(S) Intérieur	0
Parking Extérieur	oui	Parking(S) Extérieur	5	Espace Ventilé	Non
Carport	Non	Type De Toit	en pente	Buanderie	oui
Véranda	Non	Grenier	oui	Cave	oui
Type De Revêtement De Sol	carrelages				

Extérieur

Nbre De Terrasse(S)	2	Orientation De La Terrasse 1	sud-est	Piscine	Non
Citerne D'eau	oui	Électricité	oui	Télévision Par Cable	oui
Gaz	Non	Câbles Téléphoniques	oui	Eau	Non
Point De Charge Pour Véhi...	oui				

Terrain & Communication

Type D'environnement	Vue dégagée	Type D'environnement	campagne
----------------------	-------------	----------------------	----------