



EMLA
immobilière

Votre expérience immo' lumineuse !



Batys 3

F.o à p. de 310.000€



Rue des Batys 3
5170 Rivière



Plume de paon :
Beau potentiel et maison
familiale



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

Au cœur de la vallée de la Meuse, Rivière séduit par son environnement verdoyant, son atmosphère paisible et sa douceur de vivre. Entre nature, promenades et proximité des commodités de Profondeville et de Namur, le village offre un équilibre idéal entre tranquillité et praticité.

C'est dans une rue sans issue que se dévoile cette charmante maison familiale des années 1970, implantée sur une parcelle de plus de 10 ares. Dès les premiers instants, les lieux révèlent une atmosphère chaleureuse, où les souvenirs d'une vie de famille se ressentent encore à travers chaque espace.

À rafraîchir selon vos envies, cette propriété constitue une belle opportunité de créer un intérieur à votre image. Ses beaux volumes, son agréable jardin orienté ouest et son environnement privilégié en font une maison idéale pour celles et ceux qui rêvent d'un cadre de vie paisible, au plus proche de la nature.

En quelques chiffres



1975



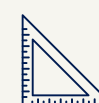
Maison



2 salles de bain



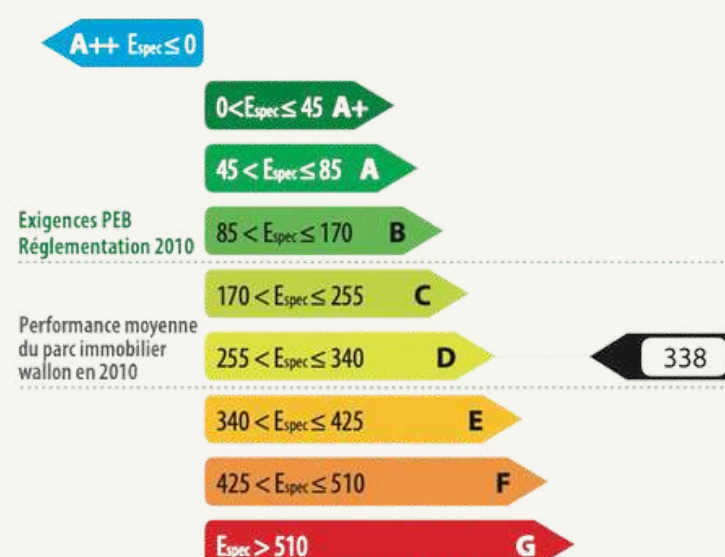
5 chambres



surface habitable :
176,60 m²



Garage



Parcelle - dimensions et aménagements

- Surface de la parcelle : 1040 m²
- Orientation de la façade : Est
- Orientation jardin : Ouest



Informations pratiques et financières

- Occupation du bien : libre à l'acte
- Revenu locatif estimé : 1400 € état actuel
- Revenu Cadastral : 1152 €
- Frais à prévoir épinglés (liste non exhaustive) : remise en conformité électrique, remise au goût du jour

Description intérieure

- Etat général : à rafraîchir - rénover
- Année de rénovation : /
- Surface totale : 332,30 m² (avec cave, garage, grenier et véranda)
- Surface habitable : 176,60 m²

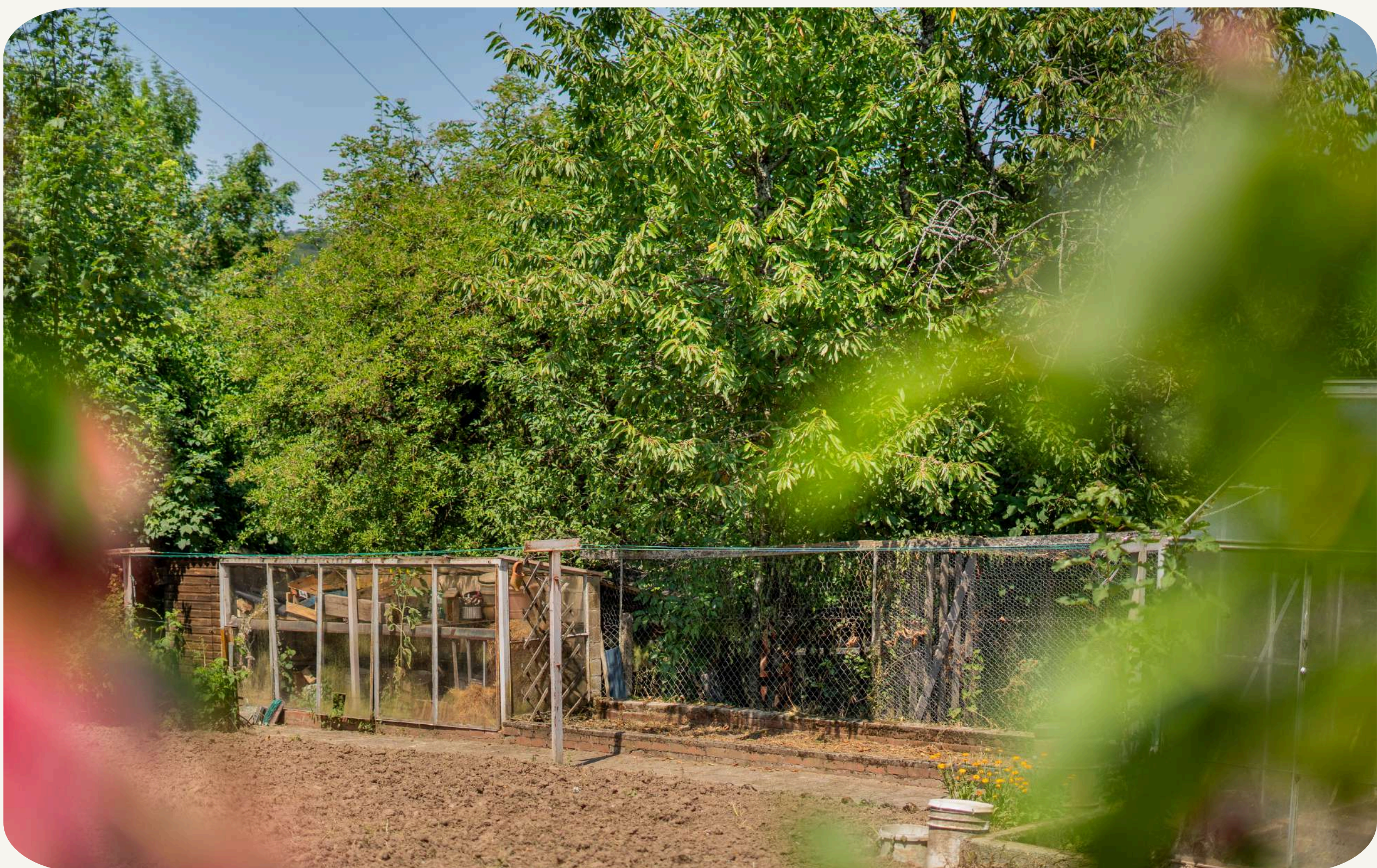
Description extérieure

- Etat général : bon
- Orientation jardin : ouest
- Garage : oui
- Clôturé / fermé : oui
- Electricité : non conforme
- Déclivité : plat

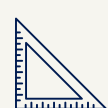
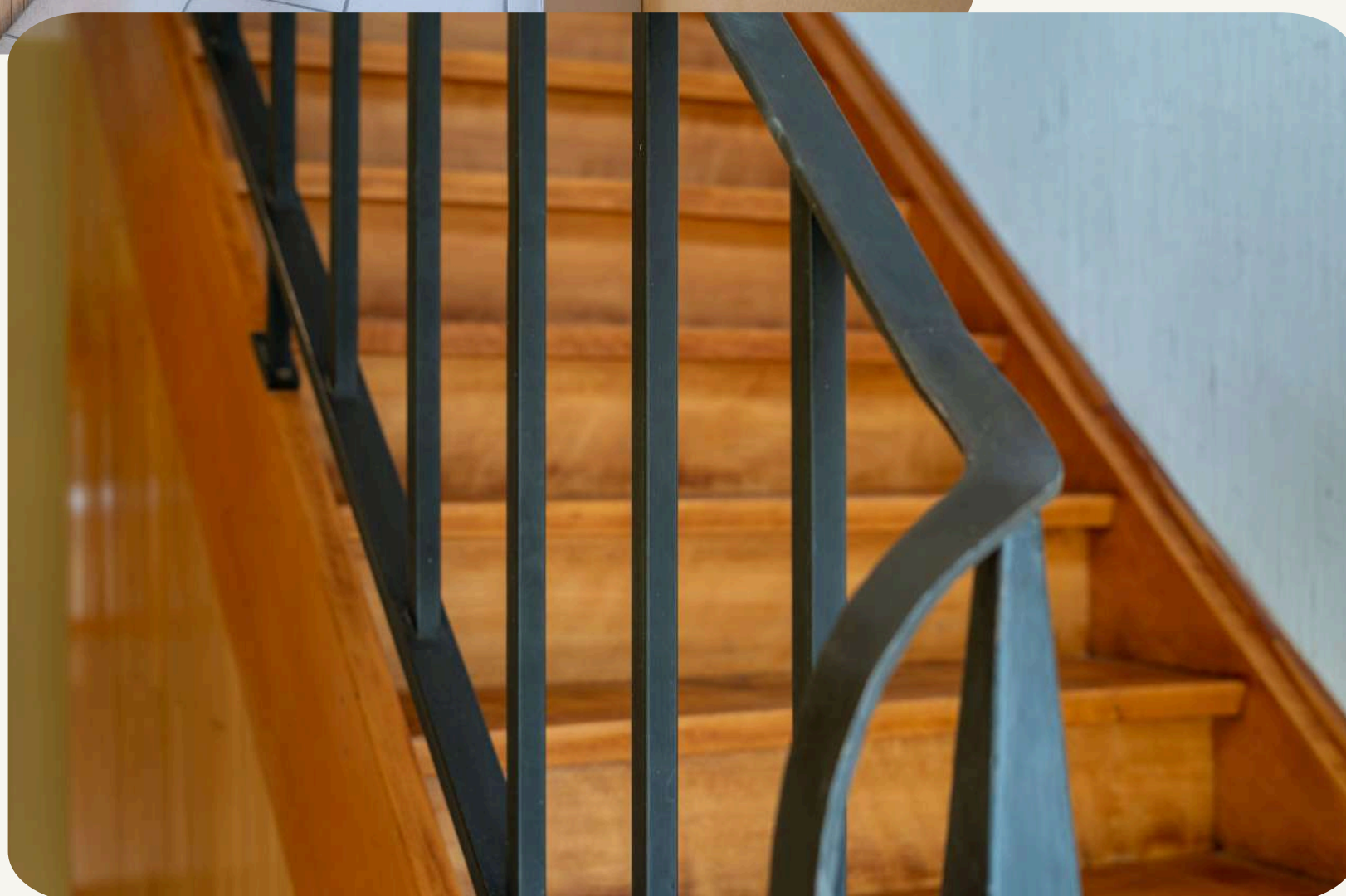
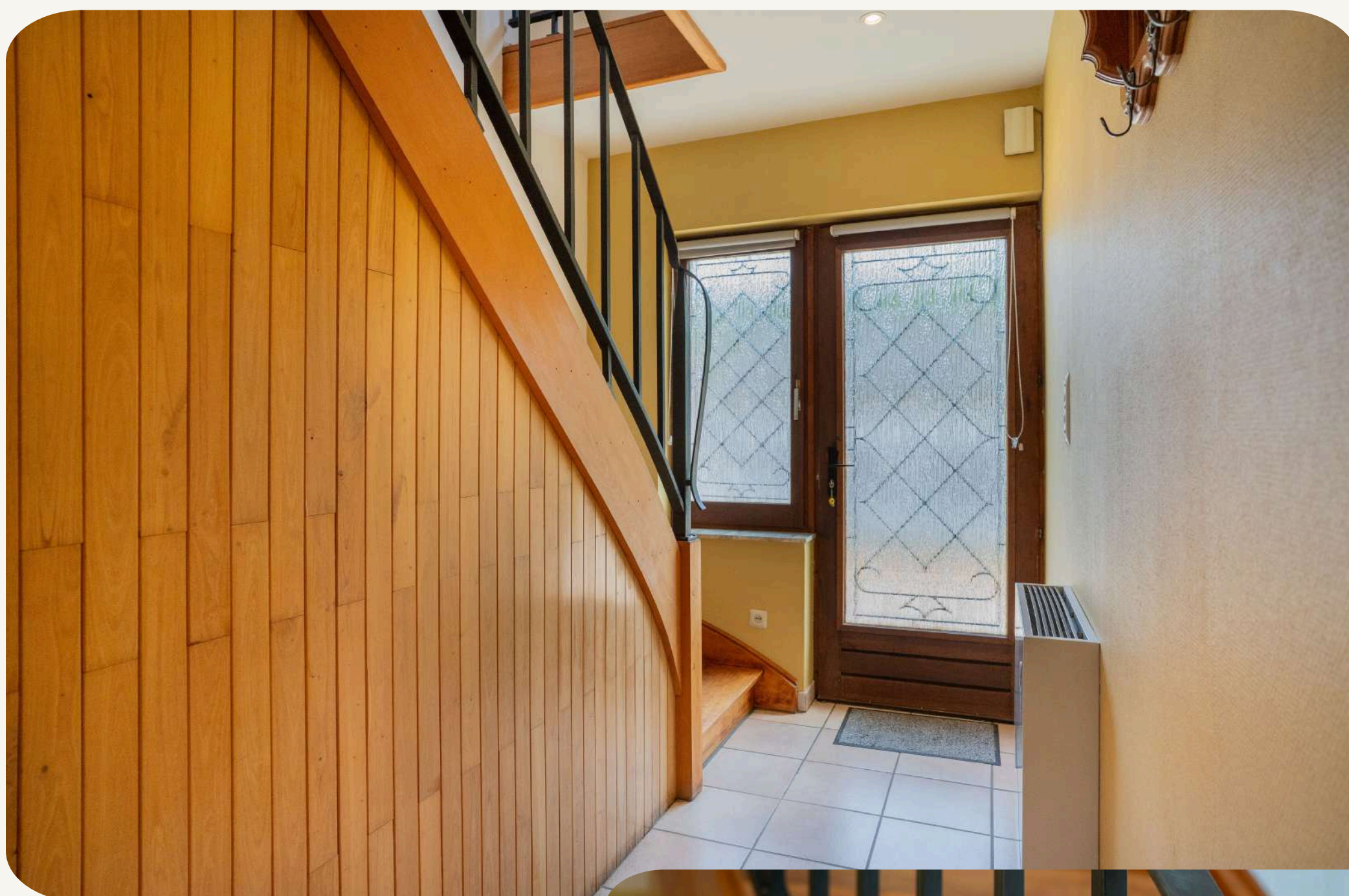
Photos extérieur



Photos extérieur



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



Superficie : 13,60 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,57 m

- Etat général : bon
- Sol : carrelages tons beige clair
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 0 : rez-de-chaussée : Chambre

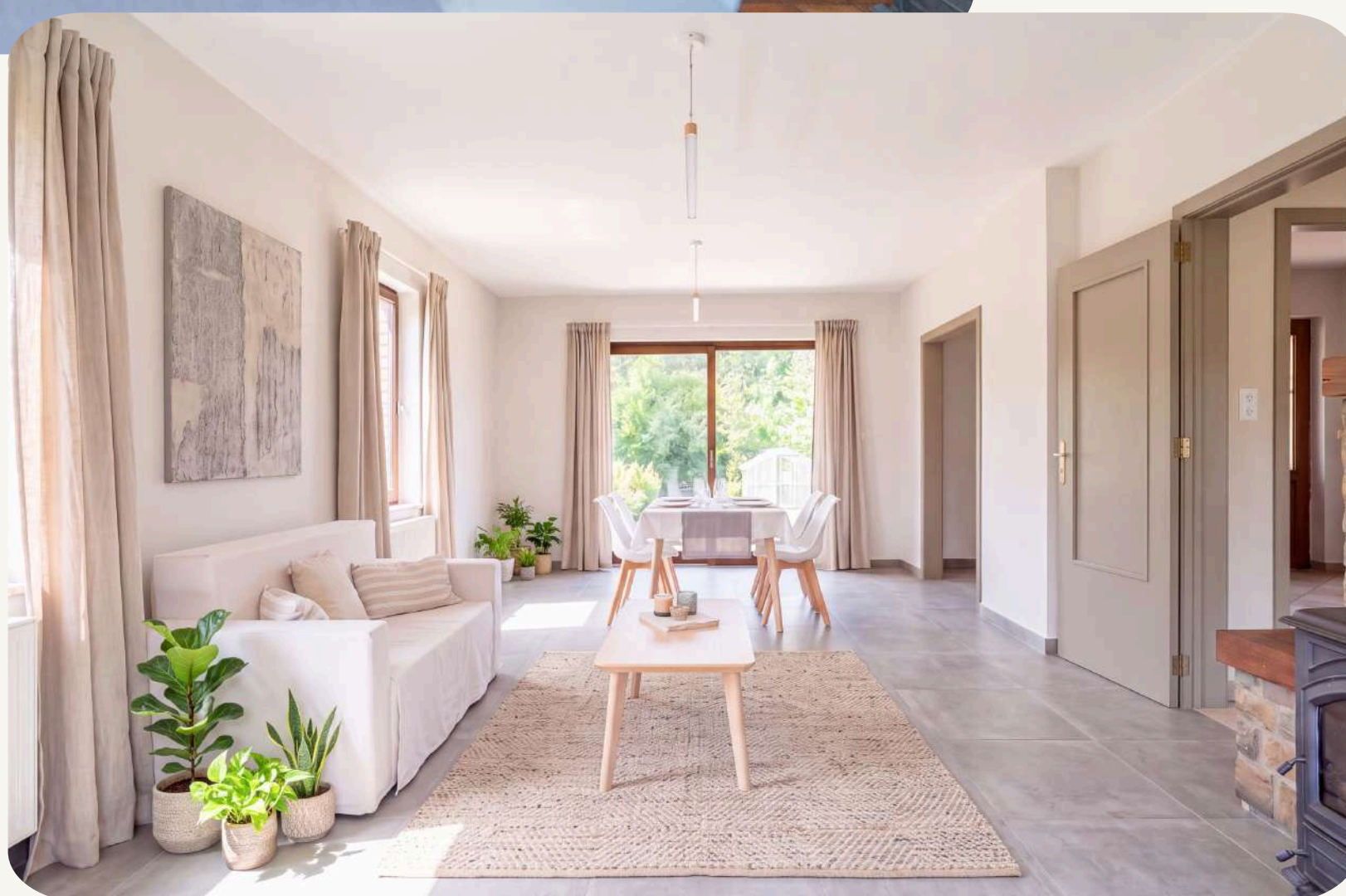


Superficie : 12,40 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,57 m

- Etat général : bon
- Sol : moquette
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 0 : rez-de-chaussée - Séjour



Superficie : 32,20 m² Hauteur sous-plafonds : 2,57 m

- Etat général : bon
- Sol : carrelages tons rouge brique
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui (radiateurs et poêle à bois)

Etage 0 : rez-de-chaussée - Cuisine



Superficie : 14,60 m²

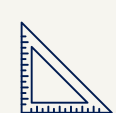
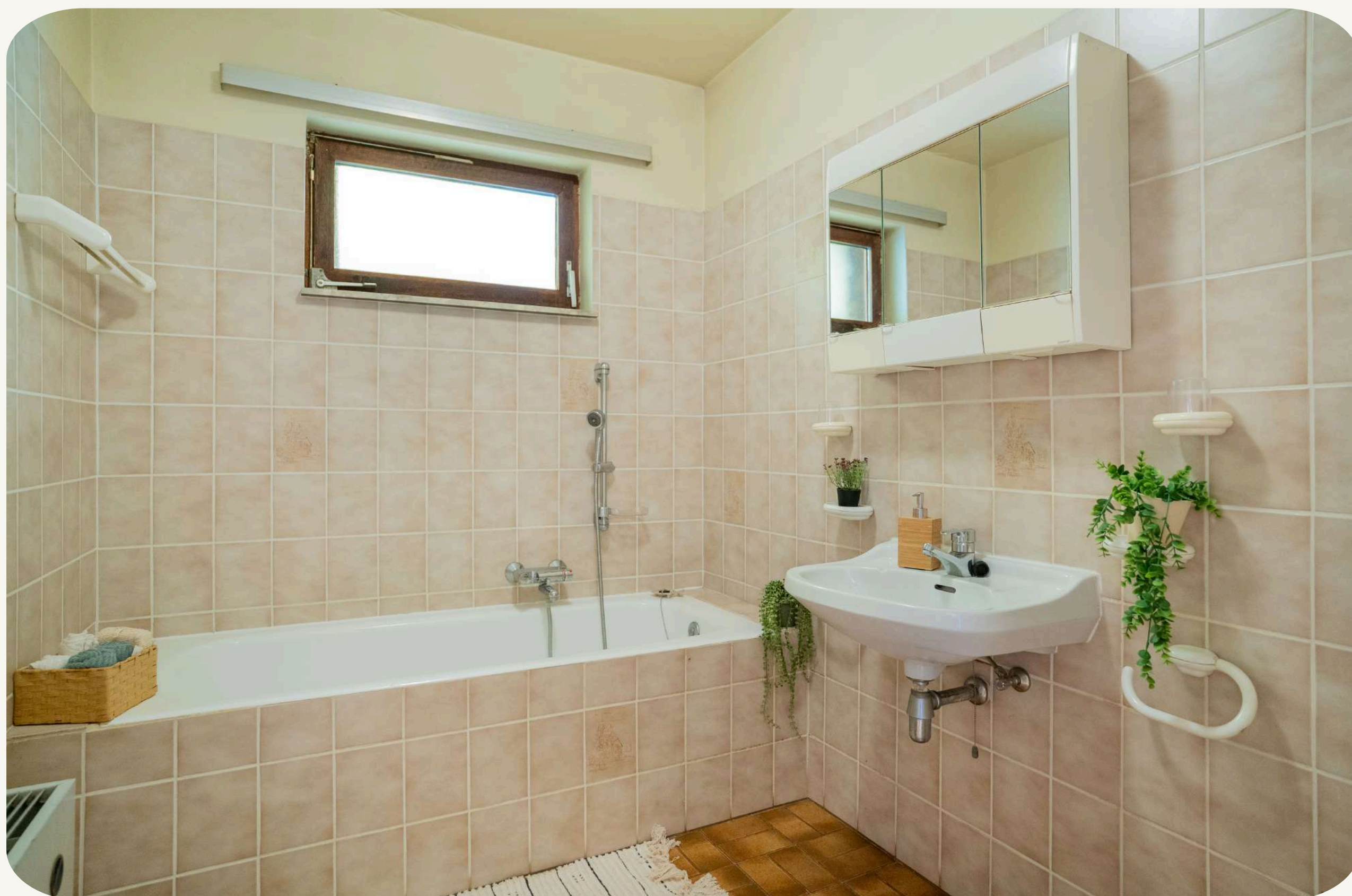
Hauteur sous-plafonds : 2,57 m

- Etat général : bon
- Sol : carrelage tons beige rosé
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Réfrigérateur et congélateur encastré (d'époque)
- Four encastré
- Hotte extraction extérieure
- Cuisine en chêne - plan de travail en imitation granit
- Taque vitrocéramique
- Crédence carrelée beige
- Lave vaiselle

Etage 0 : rez-de-chaussée - Cuisine



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



Superficie : 5,10 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,57 m

- Etat général : bon
- Sol : carrelages
- Mur : carrelages + peinture
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 0 : rez-de-chaussée - Véranda

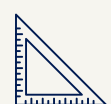


Superficie : 14,40 m²

Hauteur sous-plafonds moyenne : 2,66 m

- Etat général : bon
- Sol : carrelage tons beige rosé
- Mur : brique de façade + peinture
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui
- Ouverture sur jardin

Etage 1 : Chambre 1

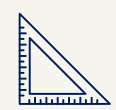


Superficie : 12,20 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,33 m

- Etat général : bon
- Sol : balatum
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 1: Chambre 2

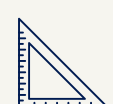


Superficie : 13,20 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,33 m

- Etat général : bon
- Sol : balatum
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 1 : Chambre 3



Superficie : 18,70 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,33 m

- Etat général : bon
- Sol : balatum
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 1 : Chambre 4

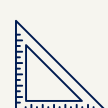


Superficie : 14,20 m²

Hauteur sous-plafonds : 2,33 m

- Etat général : bon
- Sol : balatum
- Mur : papier peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Etage 1 : Salle de douche

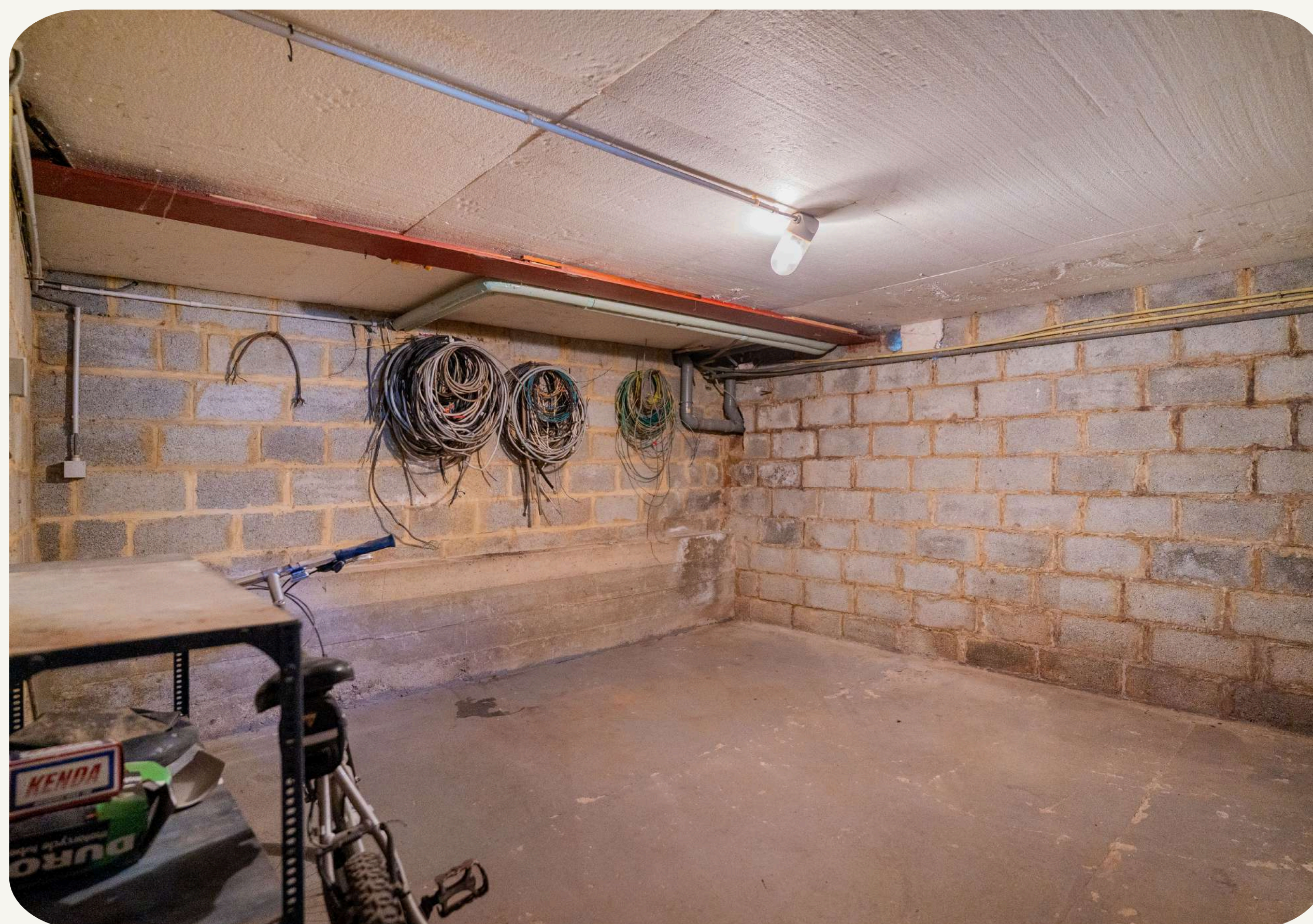


Superficie : 6,50 m²

Hauteur sous-plafonds : 2.33 m

- Etat général : bon
- Sol : ballatum
- Mur : papier-peint
- Eclairage : oui
- Espace chauffé : oui

Sous-sol : Garage et cave



Autres : Détails

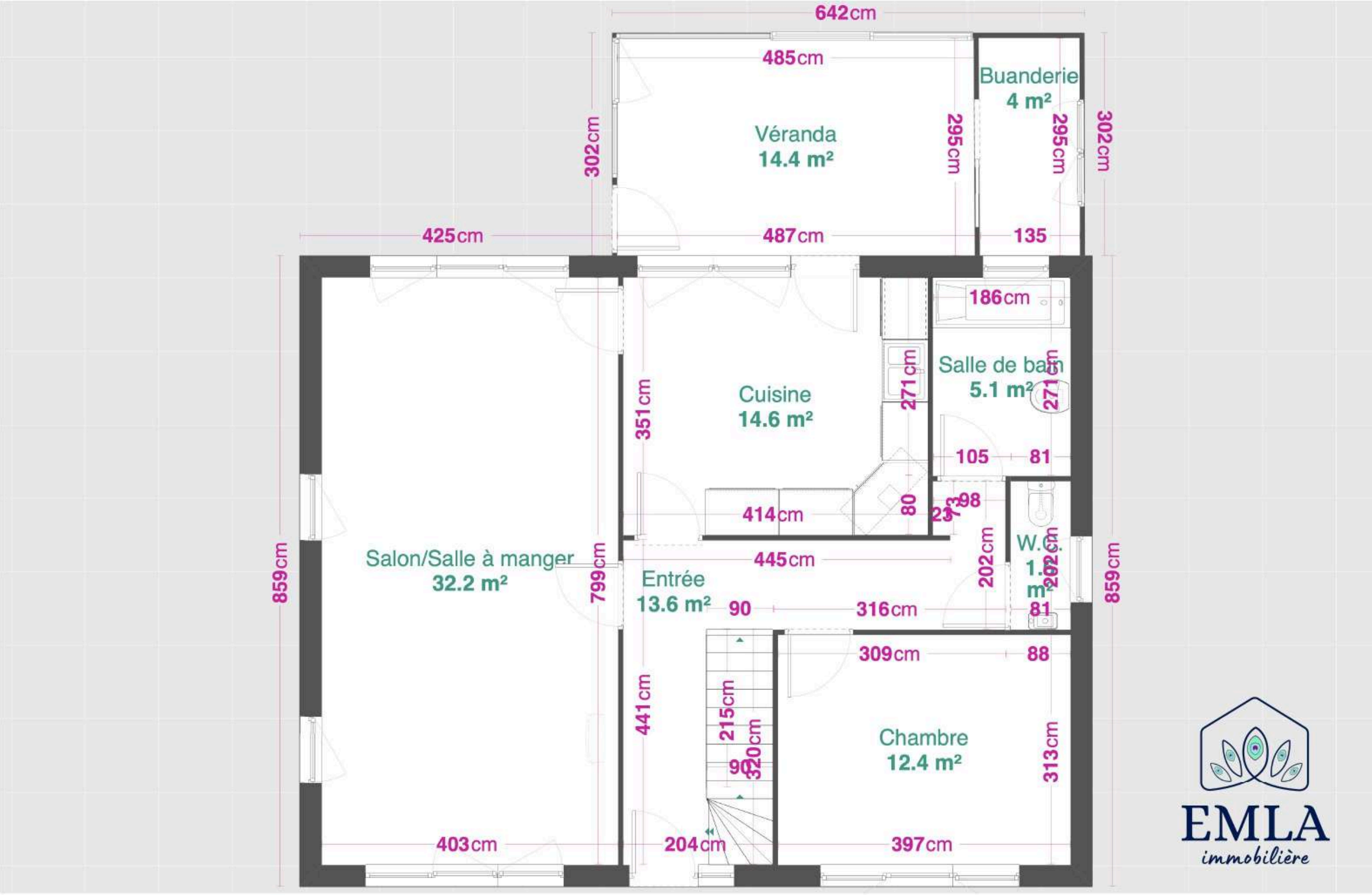




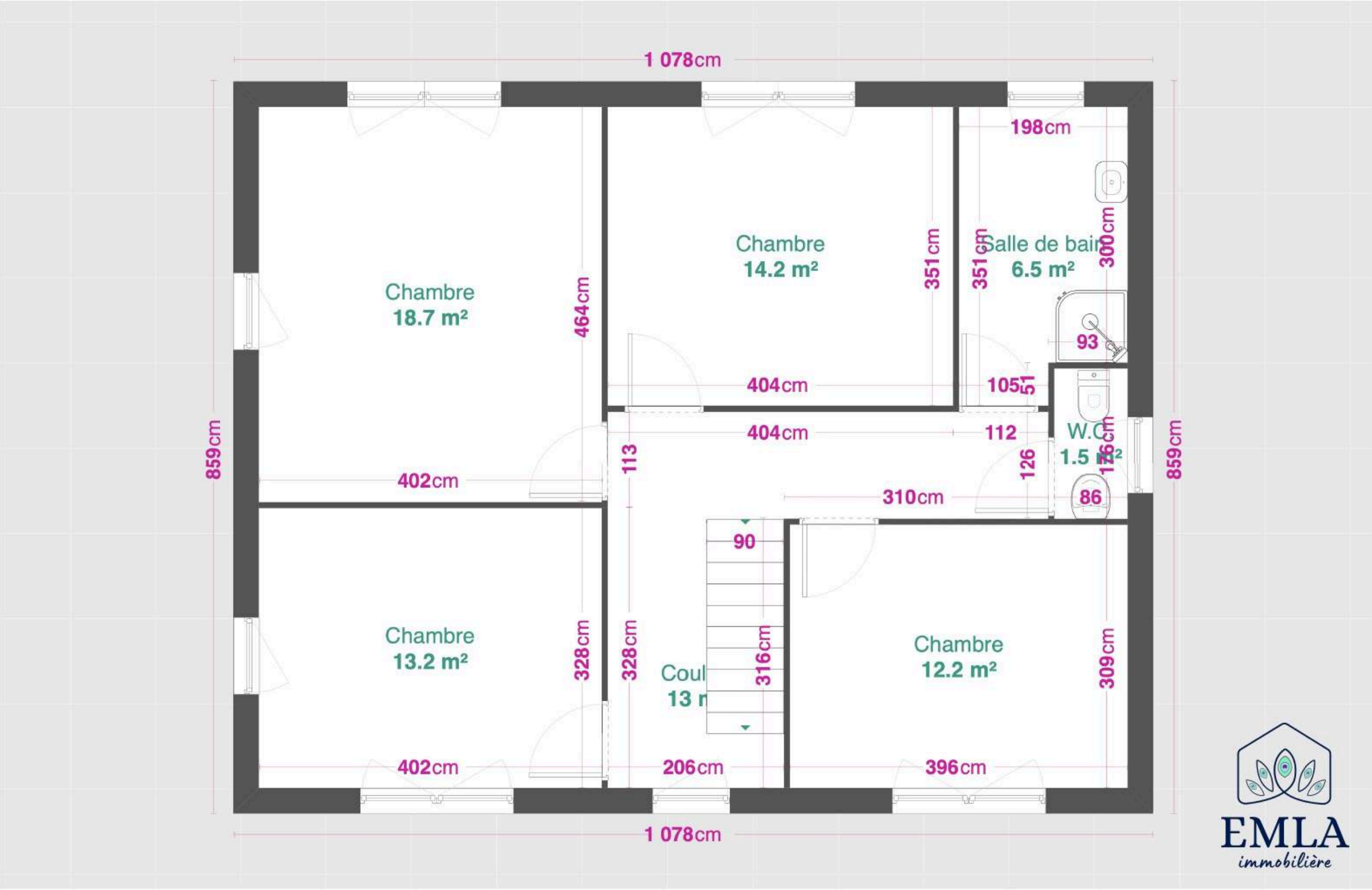
Informations techniques

- Chaudière au mazout 2004 Saint-Roch
- Citerne à mazout contenance 2500L
- Production d'eau chaude via la chaudière
- Poêle à bois dans le séjour
- Electricité : mono-horaire, non conforme
- Châssis double vitrage bois d'époque
- Toiture tuiles béton (Sneldek) d'époque
- Descentes d'eau de pluie état global bon
- Construction datant de 1975

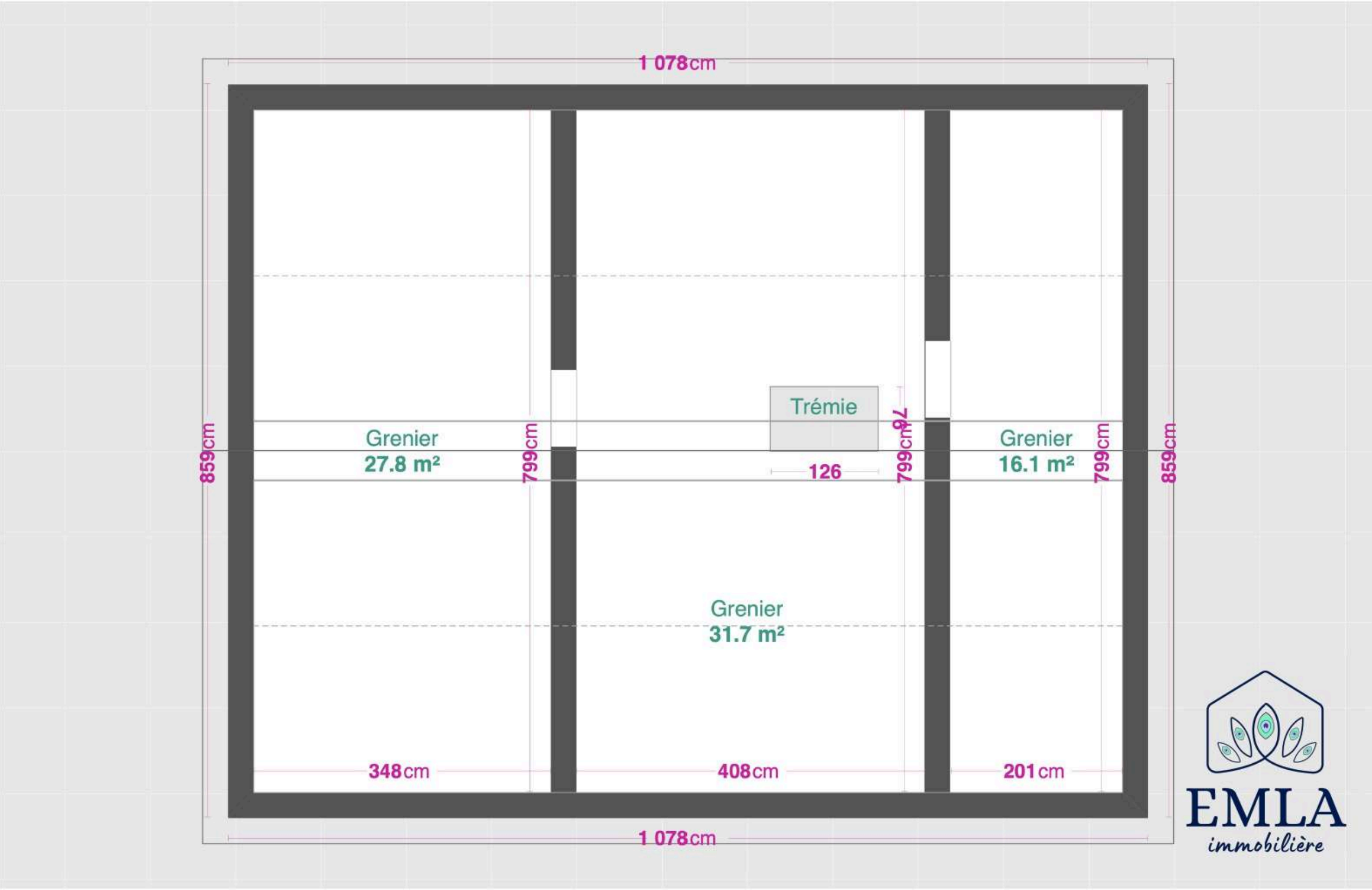
Plans



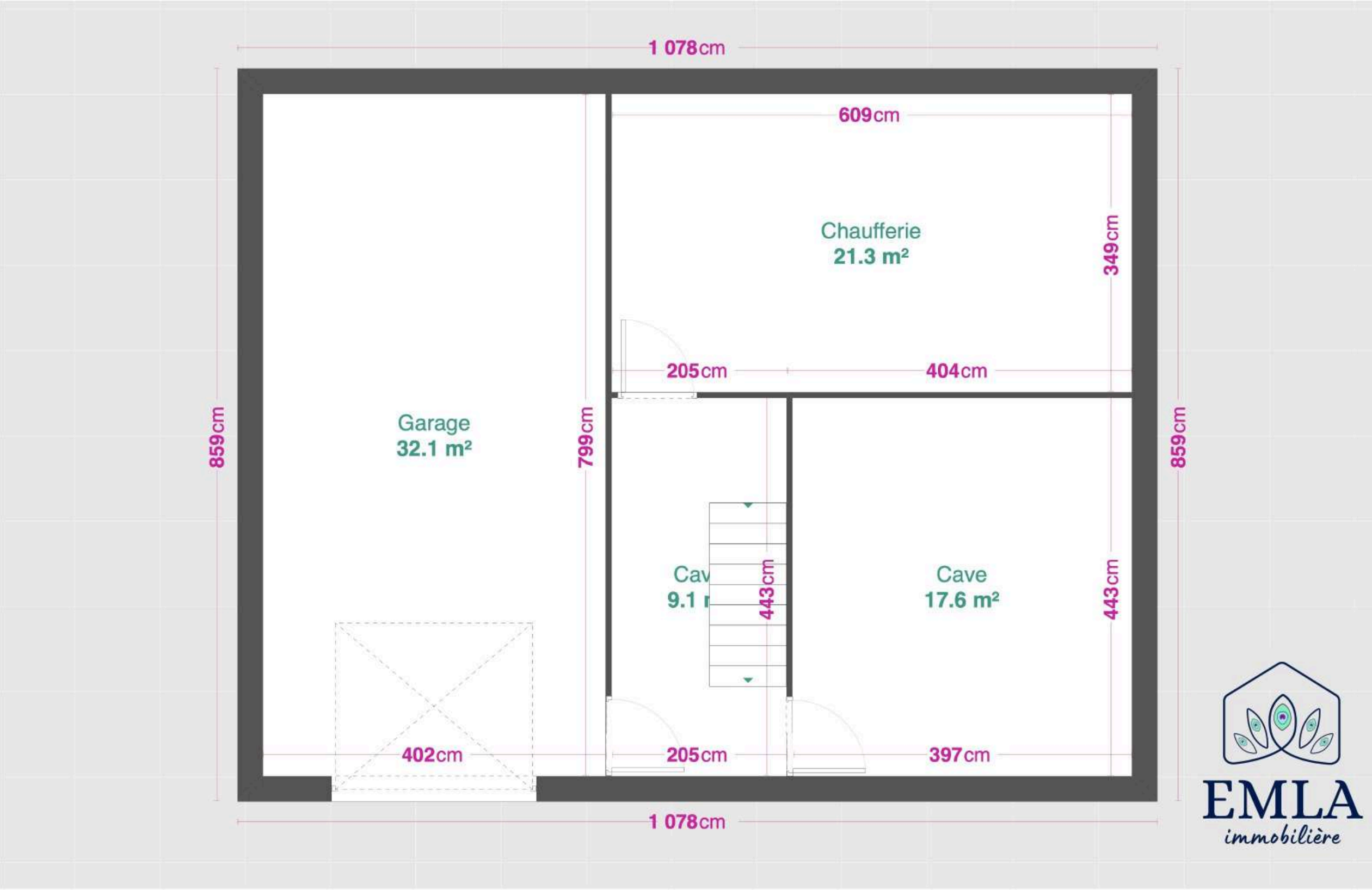
Plans



Plans



Plans



Situation - services à proximité



Hôpital & soins médicaux

CHU Hôpital Mont-Godinne (7 min - 4,3 km)



Pharmacie

Pharmacie Familia - Godinne (8 min - 5,1 km)



Magasins divers & alimentation

Carrefour Market Profondeville (6 min – 3,4 km)

Delhaize Profondeville (9 min – 7 km)

Intermarché Anhée (14 min – 10,6 km)



Commerces et services

Restaurant - Les 7 Meuses (3 min - 1,4 km)

Centre de Profondeville (8 min – 6,4 km)

Centre-ville de Namur (29 min – 16,4 km)



Écoles & établissements d'enseignement

École communale de Rivière (4 min – 2 km)

Collège de Burnot (2 min – 1,2 km)



Sport & fitness

Centre sportif de la Hulle de Profondeville (9 min – 5,7 km)

Dance Creators - Club de danse à Burnot (2 min - 1 km)



Loisirs et nature

Les Jardins d'Annevoie (7 min – 4,5 km)

Les bords de Meuse et le RAVeL (3 min – 1,7 km)



Transports en commun

Arrêt de bus a 2 min - 1,2 km



Accès aux grands axes

E411 à 17 min - 11,8 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