



*La clé des maisons*  
- Immobilière Anne Durand -

# Maison Falmignoul



# À VENDRE

## 450.000 €

Aux Roches 10 - 5500 Falmignoul

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 m<sup>2</sup> 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.



|                                     |                    |                     |                     |                       |     |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----|
| Surface Habitable (M <sup>2</sup> ) | 180 m <sup>2</sup> | Surface Au Sol      | 1182 m <sup>2</sup> | 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 | 25 m <sup>2</sup>   | 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.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

Prix: 450 000€ sous réserve d'acceptation du propriétaire

Documents téléchargeables sur :

<https://www.lacledesmaisons.be/fr/bien/a-vendre/maison/5500-dinant/7871572>

📞 Infos et visites : Anne 0496/12 64 40



E Spec: 216 KWh/m<sup>2</sup> E Totale: 40596 KWh/m<sup>2</sup>/an Code unique: 20260423036568 Emission CO<sub>2</sub>: 53 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Votre contact  
Durand Anne

0496/12 64 40 [info@lacledesmaisons.be](mailto: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 Préemption    | Non            | Affectation Urbanistique | zone habitat rurale | Intimation En Justice    | Non                |
|                        |                | 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                  | douche et bain | 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 |
| Charge Véhicules Électriques | oui |                              |         |                      |     |

## Terrain & Communication

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