



**399 000 €**

# Réf. 2022-25  
Rue de la gagire 22 - 4950 Waimes



234 m<sup>2</sup>



4



1

## Superbe villa 4 chambres



## DESCRIPTION

Superbe villa de style architectural atypique dessinée par Luc Jeunejean, confortable, très lumineuse et très bien équipée  
Situation touristique de tout premier ordre dans un environnement pittoresque, calme et verdoyant dans une des plus belles régions du pays, commerces, écoles primaires et secondaires à Thirimont et Waimes – à deux pas de nombreuses promenades, au cœur de nombreux attraits naturels et touristiques

#### DESCRIPTION

**Sous-sol** : cave

**Rez-de-chaussée** : hall d'entrée desservant le living, le bureau et le garage; vaste living lumineux donnant accès à la terrasse avec espace salon (cassette à bois encastrée) , véranda donnant accès au jardin, cuisine équipée, hall de nuit desservant trois belles chambres à coucher, salle de bains équipée

**1er étage** : mezzanine, une grande chambre à coucher

**Extérieur** : parking privé en façade avant, terrasse, jardin fleuri et arboré, marre

#### PARTICULARITES

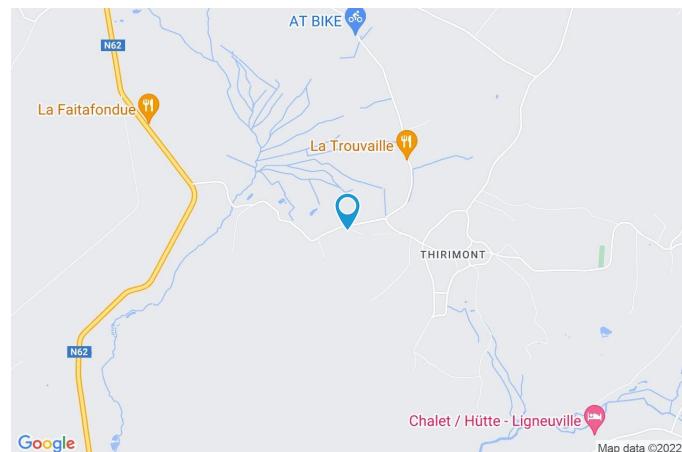
- Cuisine équipée: nombreux meuble (töller), une taque vitro 4 zones, four, hotte, évier, frigo avec congélateur, lave-vaisselle
- Salle de bains équipée carrelée mur et sol : meuble lavabo sur mesure avec miroir éclairé, douche, wc
- L'ensemble du rez-de-chaussée est carrelé, la chambre de l'étage sur parquet flottant
- Châssis de fenêtres en méranti double vitrage équipant l'ensemble
- Chauffage électrique par le sol, poêle à pellet et cassette à bois
- Compteur électrique bi-horaire
- Installation photovoltaïque de 18 panneaux produisant 4.500 kwh/an
- Possibilité d'acquérir en option un terrain à bâtir contigu au jardin de ±1.200 m<sup>2</sup> avec une dépendance sur 1 étage (30 m<sup>2</sup>) pour 97.000 €

#### MODALITES

- Visites sur rendez-vous avec l'agence

## Coordonnées du bien

Rue	Rue de la gagire
N°	22
CP	4950
Ville	Waimes
Pays	Belgique
Latitude	50.389629
Longitude	6.086604



## PEB

PEB No. : 20220812016353  
E totale : 61547  
Espec : 328



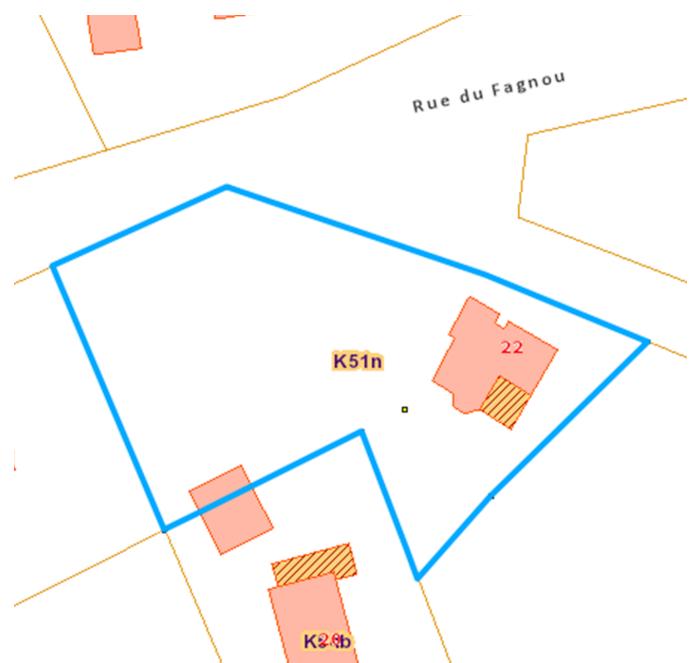
## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-est
➤ Déclivité	
▶ Largeur de la façade	12.00 m
▶ Surface bâtie au sol	169.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	62 m
▶ Surface de la parcelle	1450 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	65.00 m

Informations provenant du site du cadastre

## Informations financières

Revenu cadastral	1108 €
------------------	--------



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	186.85 m <sup>2</sup>
Surface totale	233.8 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
	Villa



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain droit)	Parking (terrain avant)	Place(s) 1
Aménagé pelouse	Terrasse (terrain arrière)	
Déclivité	Sol bois	
Jardin (terrain gauche)	Éclairage	
Aménagé pelouse	Orientation nord-ouest	
Déclivité		
Jardin (terrain arrière)		
Aménagé pelouse		
Déclivité		

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	177 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, véranda, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, bureau, garage, wc	
1er étage	41 m <sup>2</sup>
Chambre 4, mezzanine	
Sous-sol	17 m <sup>2</sup>
Cave	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



superficie : 11.77 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.30 m

Largeur : 3.13 m

Accès

Jardin

Sol

Carrelage

Porte

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Vitrée

Éclairage

Au plafond

Double

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 10.55 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 2.96 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type  
sans ouverture

Chauffage

Cassette à bois

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

4 m

Prise télédistribution

Oui

Éclairage

Mural

Rez-de-chaussée

Séjour



superficie : 39.59 m<sup>2</sup>

Longueur : 8.55 m

Largeur : 6.02 m

Accès

Terrasse

Éclairage

Spots encastrés

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type  
battants coulissants

Chauffage

Par le sol

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

3

Hauteur sous-plafond

5,2 m

Rez-de-chaussée

Cuisine



☒ superficie : 6.91 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.69 m

Largeur : 2.58 m

Hauteur sous-plafond	2,4 m	Lave-vaisselle	
Prise(s) électrique(s)	2	Classique	
Type	Équipée	BOSCH	
Évier		Four	
Simple		À air pulsé	
Inox		Autre	
Plaque de cuisson	Électrique	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit
Frigo		Sol	Carrelage
Encastré		Éclairage	Au plafond
BOSCH		Chauffage	Par le sol

Rez-de-chaussée

Véranda



☒ superficie : 7.13 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.77 m

Largeur : 1.50 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type  
sans ouverture

Sol

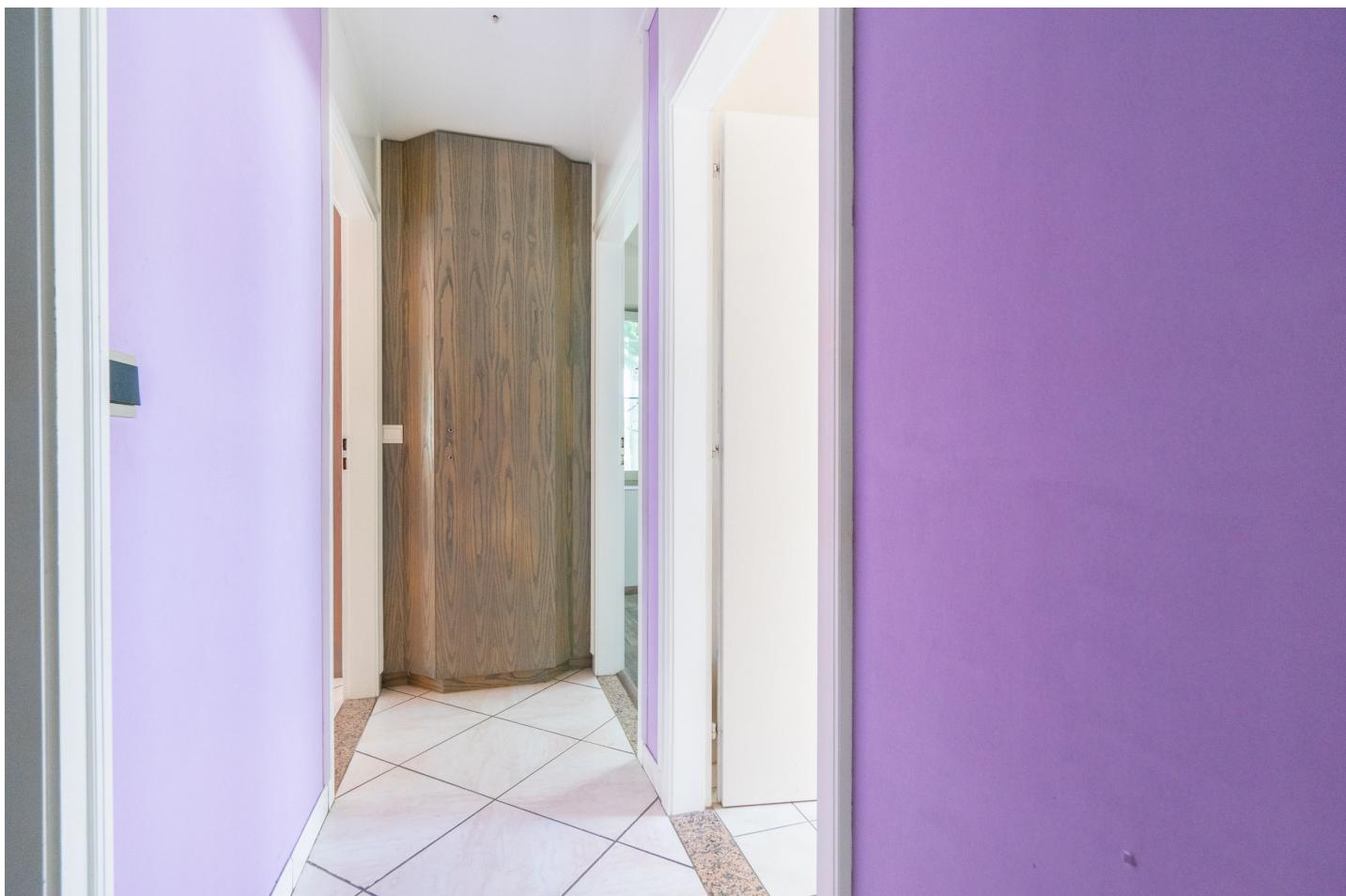
Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Rez-de-chaussée

Hall de nuit



☒ superficie : 3.45 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.66 m

Largeur : 0.94 m

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Éclairage

Au plafond

Rez-de-chaussée

Chambre 1



superficie : 15.92 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.20 m

Largeur : 3.22 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
type fenêtre de toit

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Carrelage

Placard

Portes battantes

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée

Chambre 2



☒ superficie : 12.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.60 m

Largeur : 3.12 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Type de plafond

Éclairage

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Plafond mansardé

Spots encastrés

Radiateur électrique

6

Rez-de-chaussée

Chambre 3



superficie : 10.74 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.18 m

Largeur : 2.57 m

Avec évier	Oui	Type de plafond	Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit	Éclairage	Spots encastrés
Sol	Carrelage	Chauffage	Radiateur électrique
Hauteur sous-plafond	2,4 m	Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée

Salle de bains



☒ superficie : 4.36 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.57 m

Largeur : 1.70 m

Hauteur sous-plafond	2,4 m	Lavabo	Simple
Prise(s) électrique(s)	1	Éclairage	Au plafond
Type	Douche	Chauffage	Radiateur électrique
Douche	Carrelage + porte	Sol	Carrelage
WC	Suspendu		

Rez-de-chaussée

Bureau



superficie : 21.68 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.79 m

Largeur : 3.74 m

Accès	Jardin	Sol	Carrelage
Porte		Type de plafond	Plafond mansardé
Vitrée		Hauteur sous-plafond	2,3 m
Double		Éclairage	Mural
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants sans ouverture	Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée

Garage



superficie : 30.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.19 m

Largeur : 5.39 m

Nombre de voitures	1	Sol	Carrelage
Porte		Hauteur sous-plafond	3,6 m
À ouverture électrique		Type de plafond	Plafond mansardé
Vitrée		Éclairage	Au plafond
Simple		Prise(s) électrique(s)	2
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type sans ouverture		

Rez-de-chaussée

Wc



☒ superficie : 1.49 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.68 m

Largeur : 0.89 m

WC  
Lavabo  
Sol

Classique  
Simple  
Carrelage

Hauteur sous-plafond  
Éclairage  
Chauffage

2,3 m  
Mural  
Radiateur électrique

1er étage

Chambre 4



superficie : 22.84 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.98 m

Largeur : 3.82 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
type fenêtre de toit

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Quick-Step

Chauffage

Radiateur électrique

Hauteur sous-plafond

2,3 m

Prise(s) électrique(s)

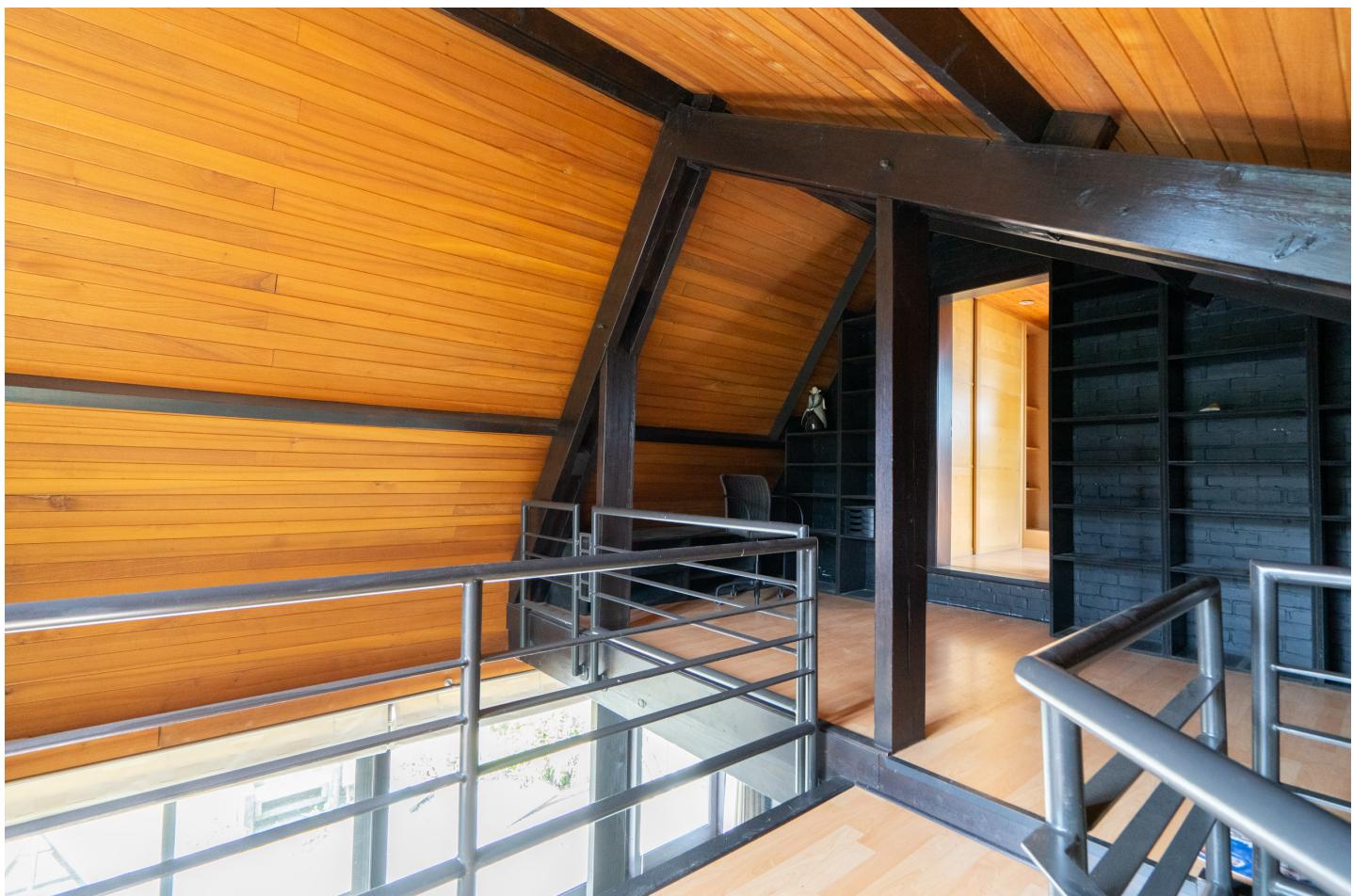
2

Type de plafond

Plafond mansardé

1er étage

Mezzanine



superficie : 17.73 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.09 m

Largeur : 5.31 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type battants

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Quick-Step

Escalier

Hauteur sous-plafond

2,8 m

Bois

Type de plafond

Plafond mansardé

En colimaçon

Sous-sol

Cave



☒ superficie : 16.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.56 m

Largeur : 2.54 m

Sol Carrelage

Hauteur sous-plafond 2,2 m

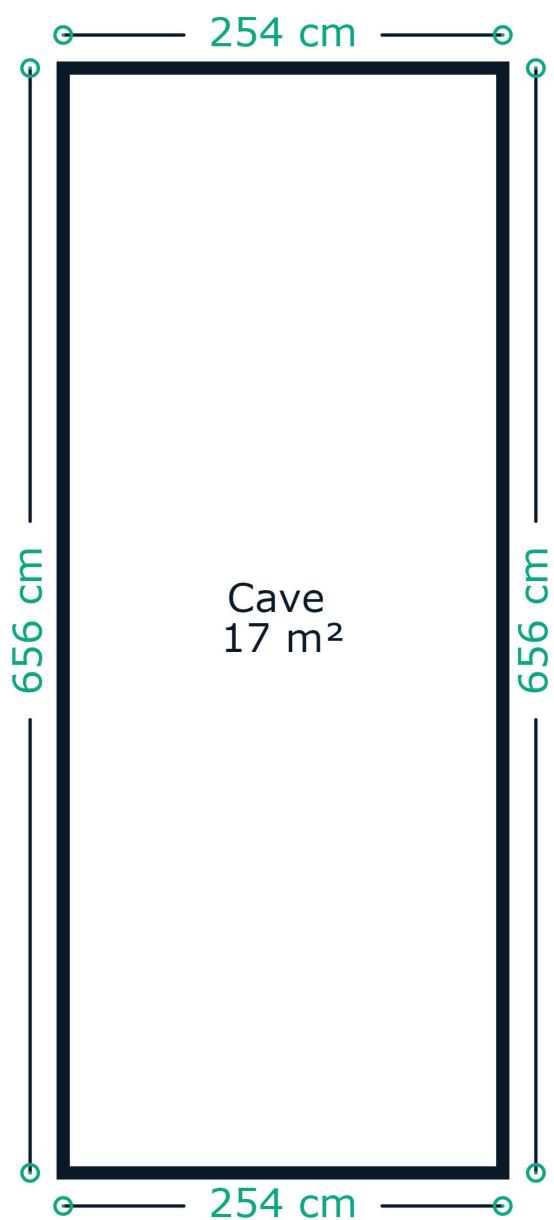
Éclairage Au plafond

Prise(s) électrique(s) 5

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	6.30 m	3.13 m	11.77 m <sup>2</sup>
Salon	3.84 m	2.96 m	10.55 m <sup>2</sup>
Séjour	8.55 m	6.02 m	39.59 m <sup>2</sup>
Cuisine	2.69 m	2.58 m	6.91 m <sup>2</sup>
Véranda	4.77 m	1.50 m	7.13 m <sup>2</sup>
Hall de nuit	3.66 m	0.94 m	3.45 m <sup>2</sup>
Chambre 1	5.20 m	3.22 m	15.92 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.60 m	3.12 m	12.69 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.18 m	2.57 m	10.74 m <sup>2</sup>
Salle de bains	2.57 m	1.70 m	4.36 m <sup>2</sup>
Bureau	5.79 m	3.74 m	21.68 m <sup>2</sup>
Garage	6.19 m	5.39 m	30.31 m <sup>2</sup>
Wc	1.68 m	0.89 m	1.49 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 4	5.98 m	3.82 m	22.84 m <sup>2</sup>
Mezzanine	6.09 m	5.31 m	17.73 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	6.56 m	2.54 m	16.64 m <sup>2</sup>
Total			233.8 m <sup>2</sup>

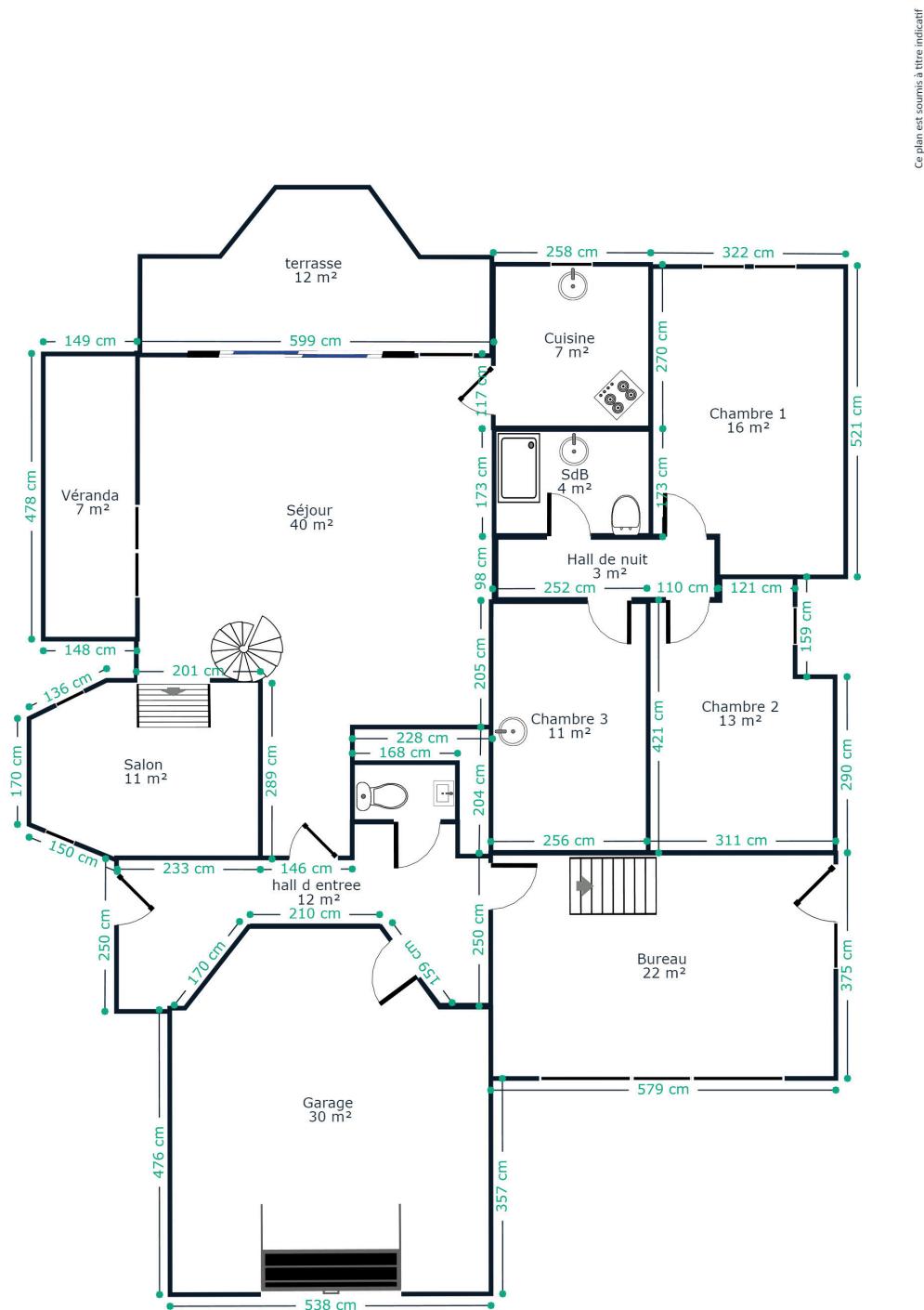
Plan - Sous-sol



Ce plan est soumis à titre indicatif



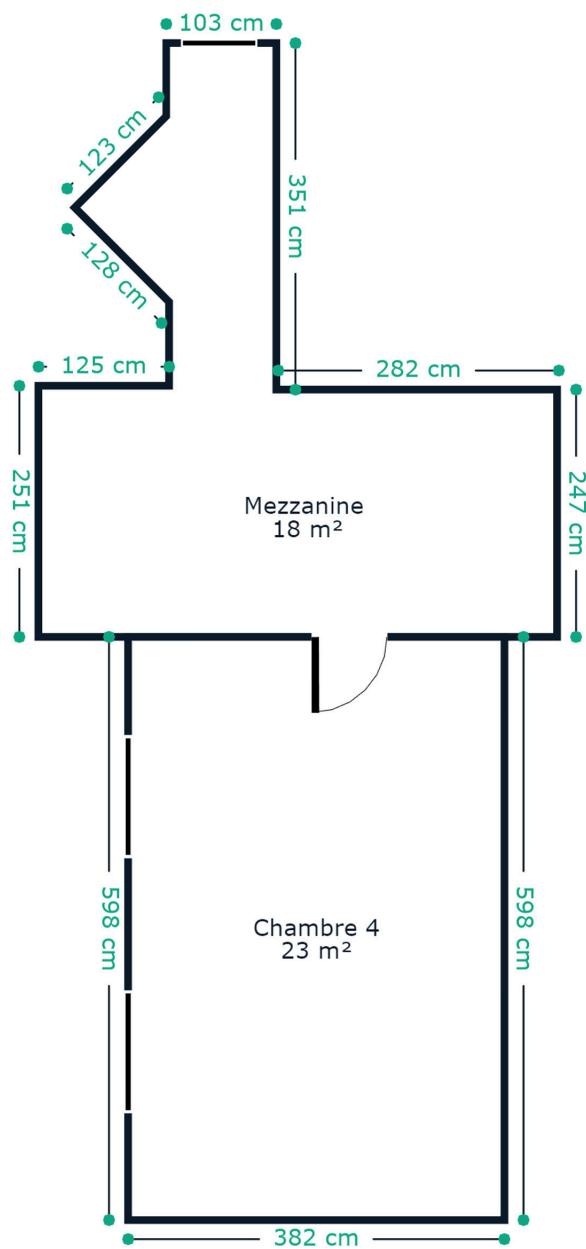
Plan - Rez-de-chaussée



Ce plan est soumis à titre indicatif



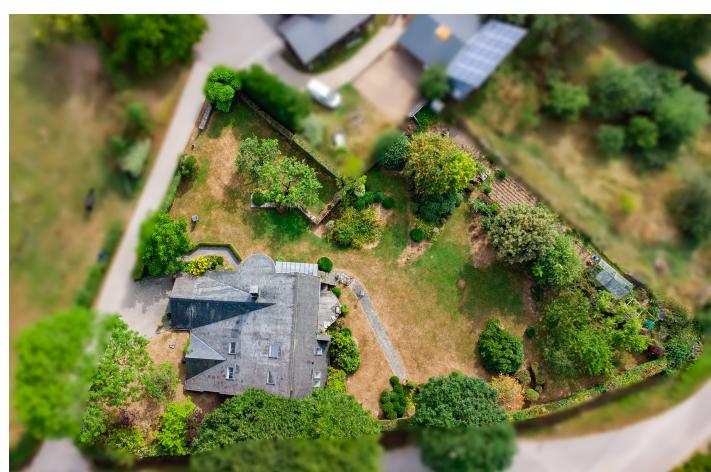
Plan - 1er étage



Ce plan est soumis à titre indicatif



## Extérieur



## Extérieur



## Technique

---

Zingueries Zinc  
Couverture Ardoises

Matériaux façade Brique  
Etat Bon

Châssis  
Double  
Pvc  
Noir

Chauffage  
Central  
Électrique  
Par le sol  
Poêle à bois  
Poêle à pellet  
TV Prise tv

## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	15000 m
Accès autoroutier	10000 m



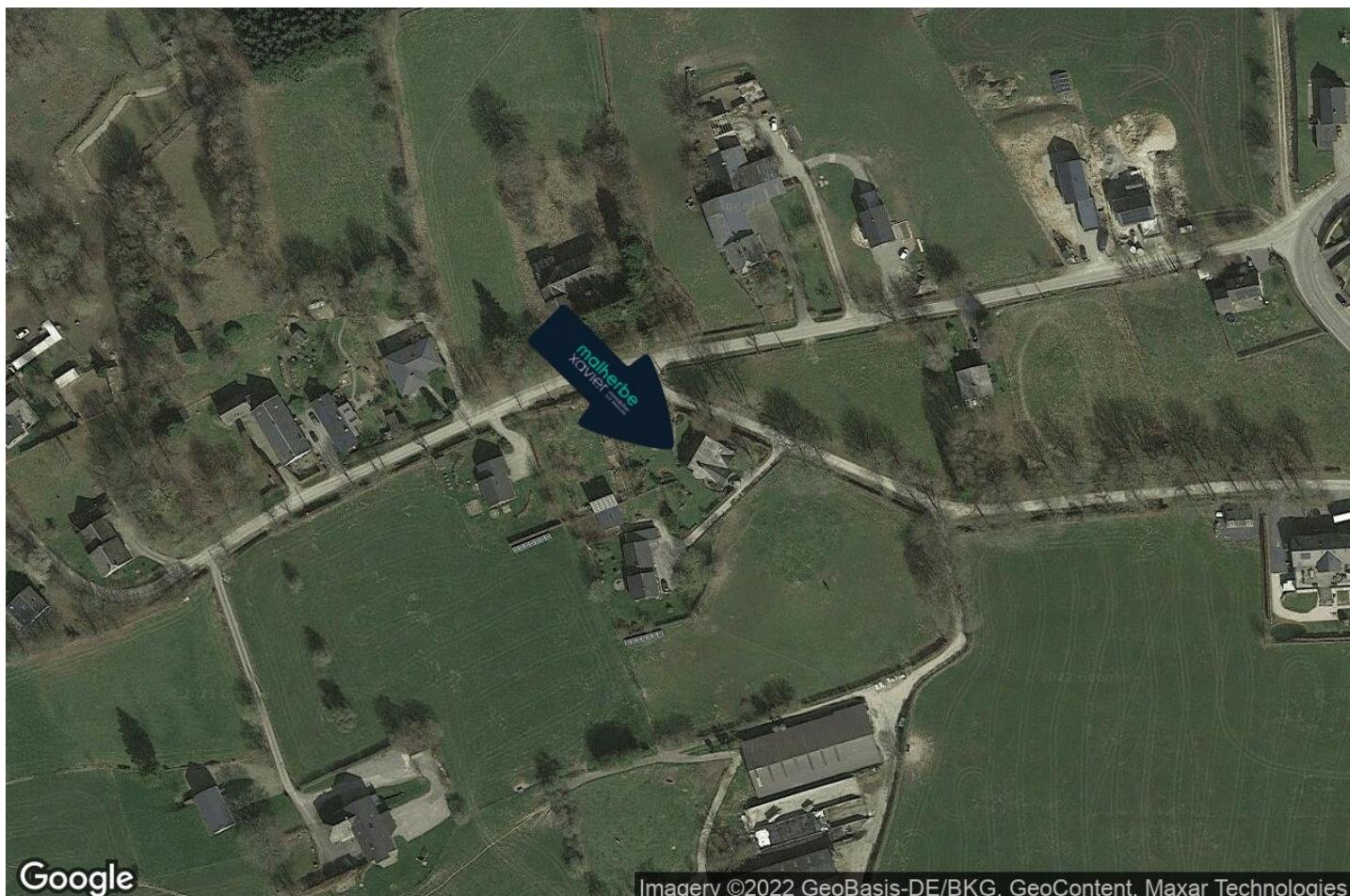
### ÉCOLES

Waimes, Ecole Thirimont	465 m
-------------------------	-------

### POINTS D'INTÉRÊTS

Bureau de poste	454 m
Box Aux Letters Bpost	
Médecin	855 m
Adelheid Reike Médecin Généraliste Waimes	
Physiothérapeute	1937 m
Waky Fitness, Coaching & Paramedic	1991 m
Baugnez 44 Historical Center	
Église	2263 m
Saint-Donat	
Nourriture	40 m
Fromagerie du Troufleur	
Localité	620 m
Thirimont	
Point d'intérêt	1143 m
AT BIKE	

## Plan situation



- ⌂ Malherbe Xavier - Immobilier
- 📍 Rue de Botrange 79, 4950 Waimes
- ✉️ xavier@mx-immo.be
- 📞 +32 473 55 68 70
- ☑️ N° IPI : 512.855

- 👤 Xavier Malherbe
- ✉️ xavier@mx-immo.be
- 📞 +32 473 55 68 70