



WWW.INWEE.BE



3



1



203 m<sup>2</sup>

RUE DES FONDS, 3

5170 LUSTIN

435.000 €



# Votre agent immobilier

Vous souhaitez vendre ou louer votre bien ? Acheter une maison ou une villa ? Louer un appartement ?  
Rencontrez Célia...

À l'origine d'Inwee se trouve Célia ! Conseillère immobilier durant plusieurs années dans de grandes agences immobilières de Belgique, c'est la volonté d'offrir plus aux clients et de créer une agence centrée sur l'humain qui lui a donné l'idée de lancer sa propre entreprise à Profondeville, dans la région de Namur. Agréée IPI depuis 2013, elle met à votre disposition son expertise dans le courtage et le conseil immobilier.



CÉLIA BOVRISSE  
Agent immobilier

✉ info@inwee.be

📞 +32 (0) 476 41 90 70

# Description



Dans le village de Lustin, lui-même dans la commune de Profondeville, nous vous proposons à la vente cette élégante maison 4 façades qui est idéale pour une vie dans un quartier calme tout en restant à proximité de facilités. Les champs et les bois environnants permettent de belles balades à pied, ou à vélo et Namur se trouve à environ 20 minutes en voiture. Vous trouverez facilement ce dont vous aurez besoin ou envie aux alentours (supermarchés, boucheries, boulangeries, etc.).

Passez la porte d'entrée pour arriver dans cette chaleureuse maison construite fin 1800 et rénovée. Elle est composée comme suit: Rez : cuisine/salle à manger ( $24\text{m}^2$ ), salon principal ( $25.44\text{m}^2$ ), salon 2 ( $38.82\text{m}^2$ ), balcon ( $4.02\text{m}^2$ ).

Au 1er étage, se trouvent deux chambres spacieuses ( $25.80\text{m}^2$  et  $16.16\text{m}^2$ ), la salle de bains ( $4.46\text{m}^2$ ), une mezzanine donnant vue sur le salon 2 ( $22.53\text{m}^2$  et  $15.58\text{m}^2$ ).

Au second, se trouve une très grande chambre ( $42.90\text{m}^2$ ).

Au rez-de-jardin, se trouvent 3 caves ainsi que la chaufferie.

Notre coup de cœur ? Le deuxième salon aménagé dans l'ancienne grange ainsi que sa mezzanine aux nombreuses possibilités !

## Informations globales

Etat général : Très bon  
Surface habitable : 203.73 m<sup>2</sup>  
Surface totale : 307.29 m<sup>2</sup>  
Nombre de façades : 4  
Nombre d'étages : 4  
Nombre de pièces : 14  
Nombre de chambre(s) : 3  
Nombre de salle de bains : 1



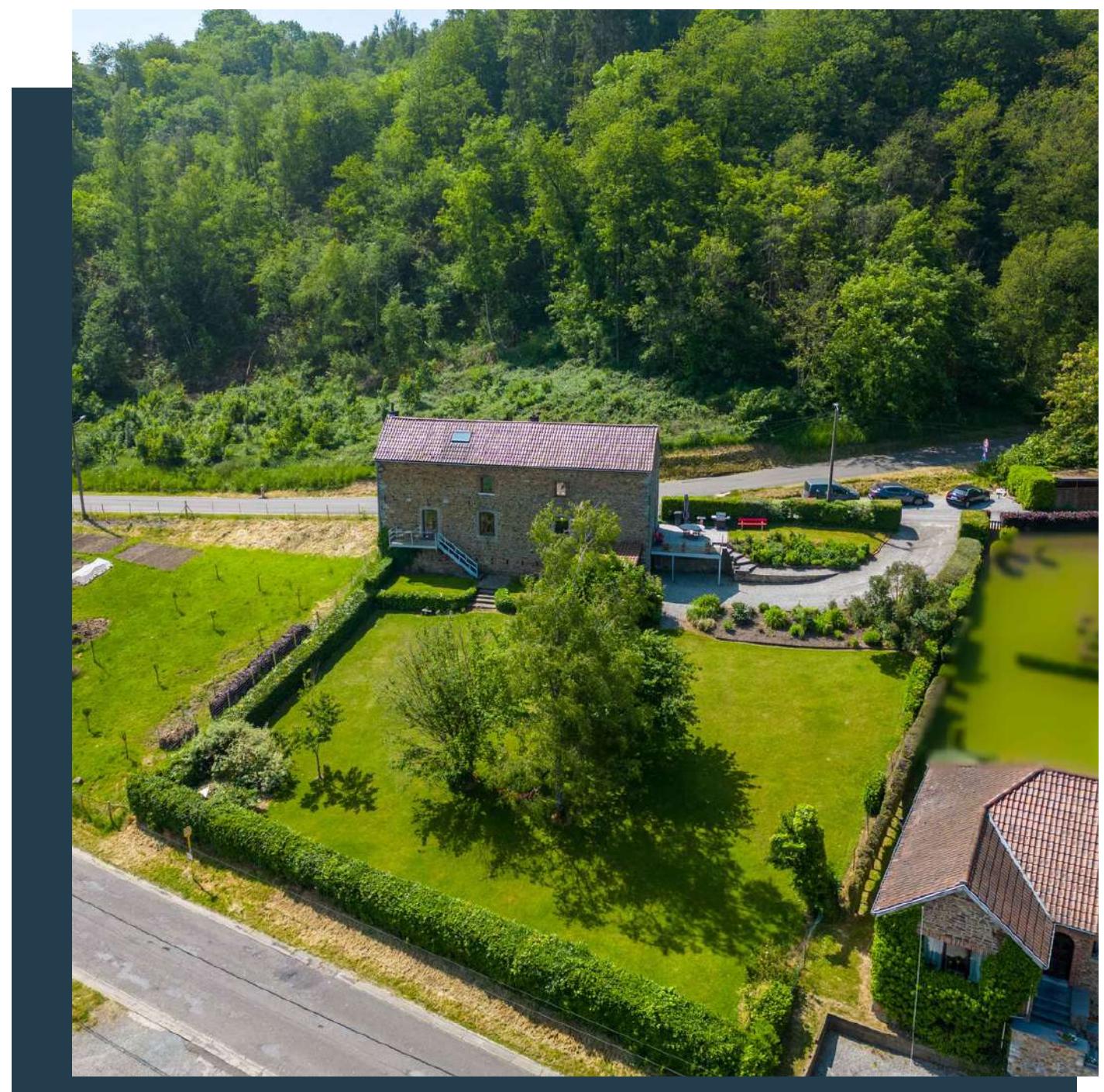
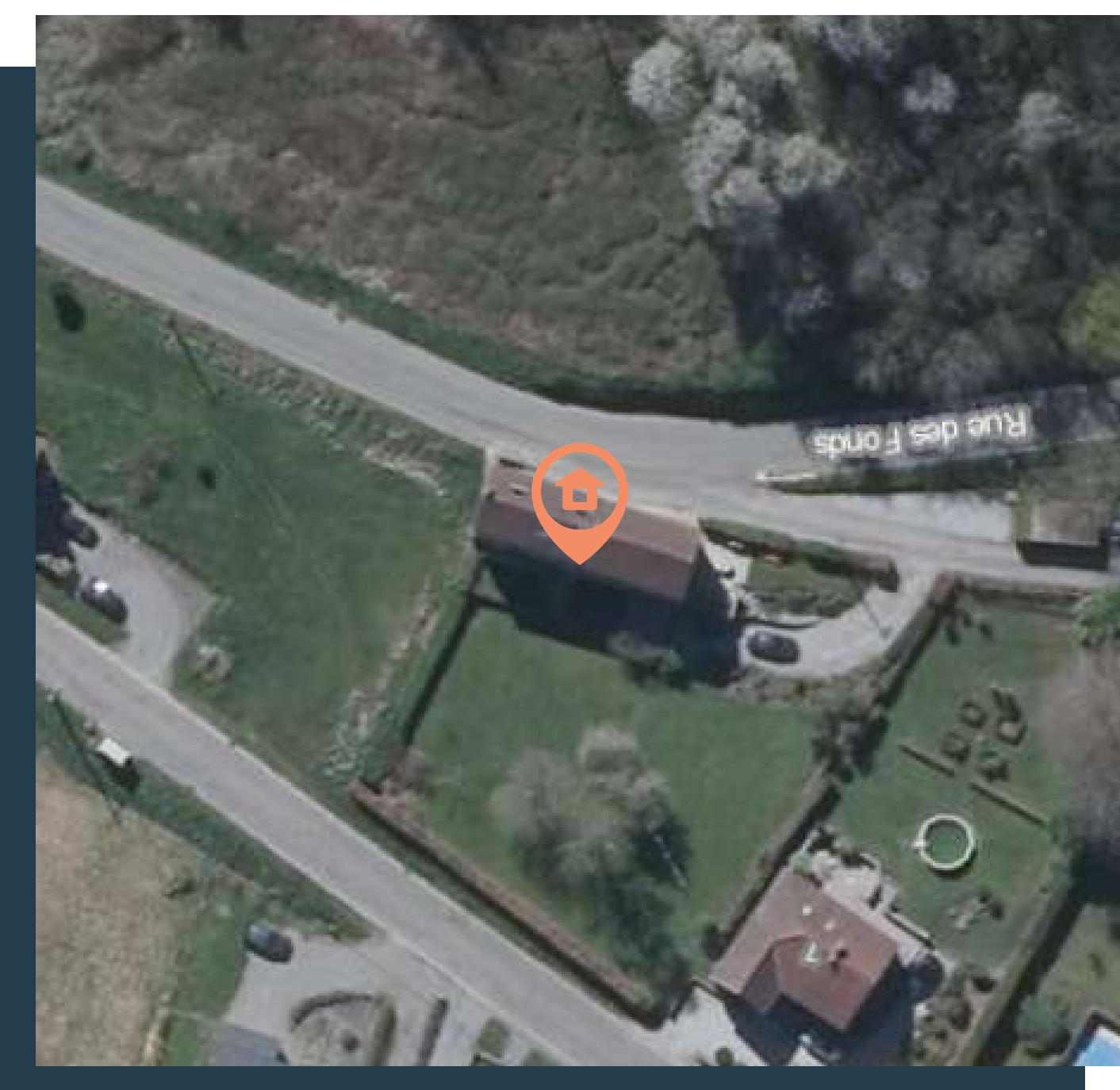
## Informations énergétiques et techniques

- E totale : 72.738 kWh/an
- Espec : 281 kWh/m<sup>2</sup>.an
- N° PEB : 20230502016651
- Revenu cadastral : 607 €
- Matériaux de construction : Pierre de pays
- Châssis : Double vitrage bois sauf porte en aluminium double vitrage, salon et porte de la cuisine en PVC double vitrage
- Type de chauffage : Chaudière mazout + convecteur mazout dans la grange - Cuve de ~1500L à la cave (Chaudière Viessman ~5 ans)
- Type de toiture : Tuiles, refaite en 1990 et charpente redressée
- Isolation en toiture : Laine de roche + plancher
- Electricité : Non conforme, bi-horaire
- Assainissement : Fosse septique en bas du terrain + surplus égouts



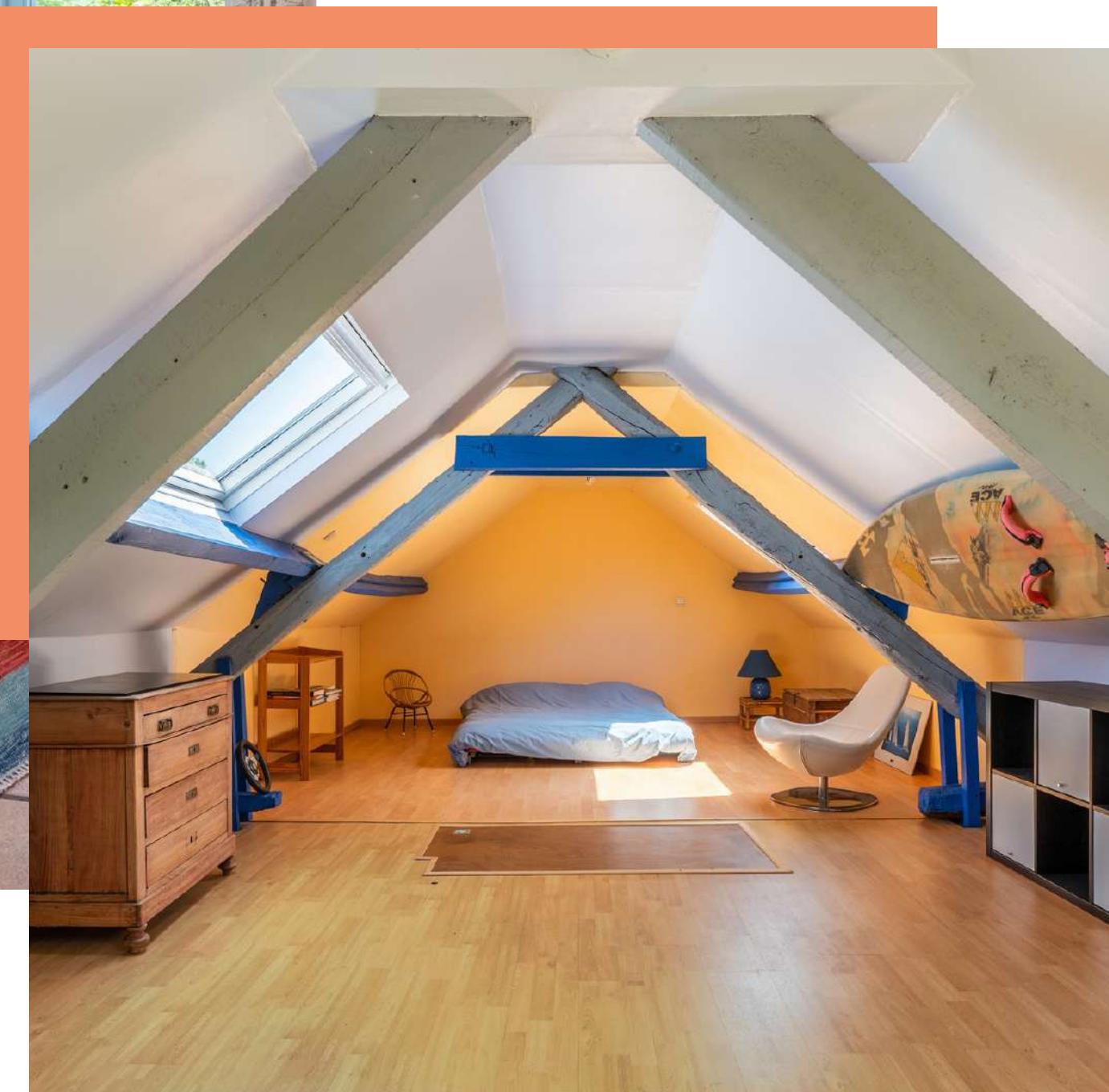
# Descriptif extérieur

- Type de bien : Magnifique maison 4 façades en pierre de pays avec vue dégagée construite fin 1800 et rénovée entre 1998 et aujourd'hui
- Nombre de façades : 4
- Longueur de la façade : 19 m
- Profondeur construction : 5.15 m
- Superficie de la parcelle : 1351 m<sup>2</sup>
- Orientation du jardin/arrière maison : Nord
- Garage/parking : Parking extérieur 3 places + 2
- Terrasse : En dalles et en bois
- Récupération d'eau : Oui ; petite citerne à eau de pluie ; aérienne pour le jardin



- Bâtiments à moins de 100 m : 2
- Bâtiments à moins de 500 m : 36
- Vue ouverte : Oui
- Terrain arboré : oui
- Terrain clôturé : oui
- Orientation jardin : nord

# Aménagement intérieur



**Rez-de-chaussée 92.25 m<sup>2</sup>**

Cuisine/Salle à manger, Salon principal, Salon aménagé, Balcon

**1er étage 88.17 m<sup>2</sup>**

Hall de nuit, Chambre 1, Chambre 2/Dressing, Salle de bains, Mezzanine (grange aménagée)

**2e étage 42.90 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 (grenier aménagé)

**Sous-sol 83.96 m<sup>2</sup>**

Cave 1, Cave 2, Cave 3, Chaufferie

# Cuisine

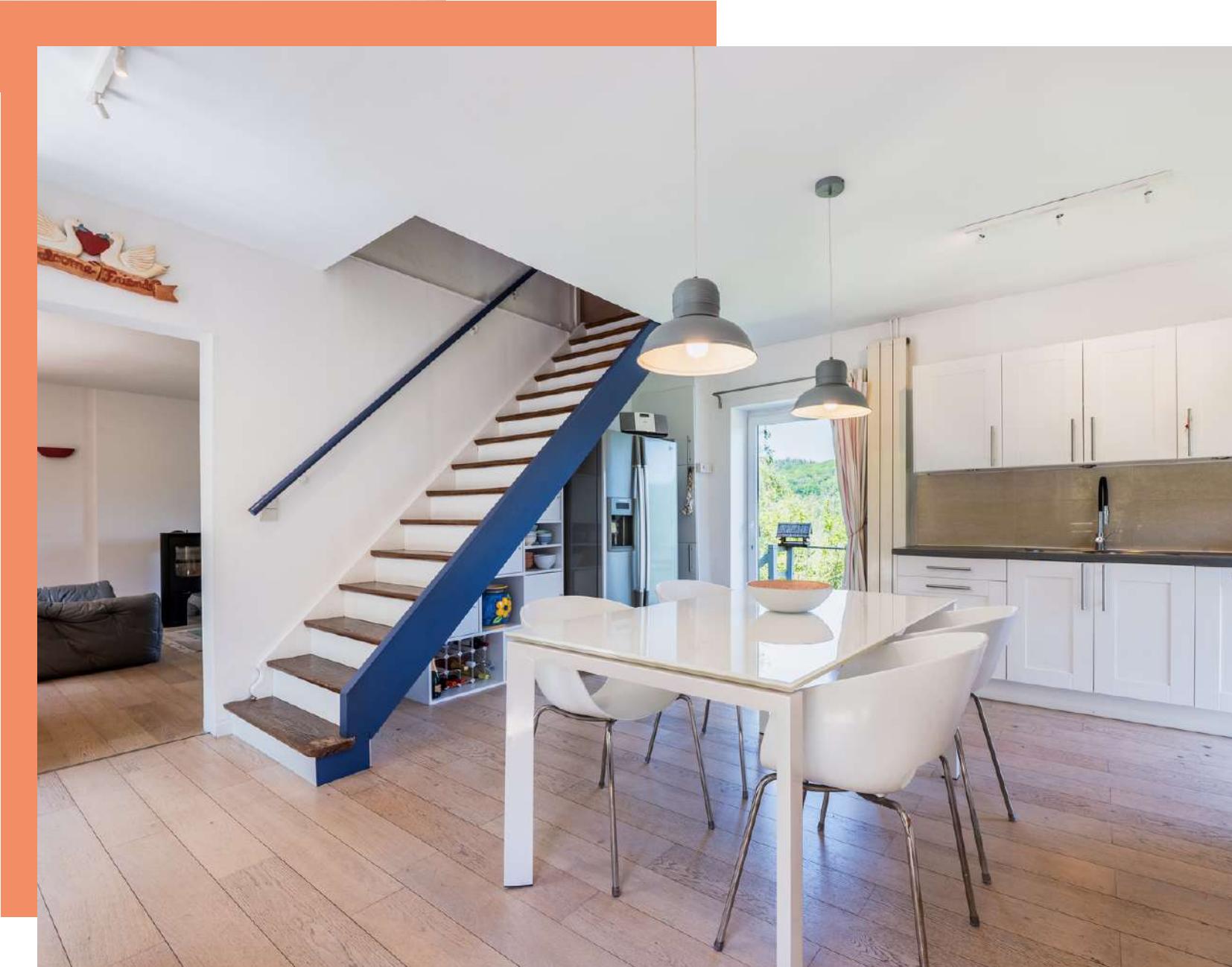
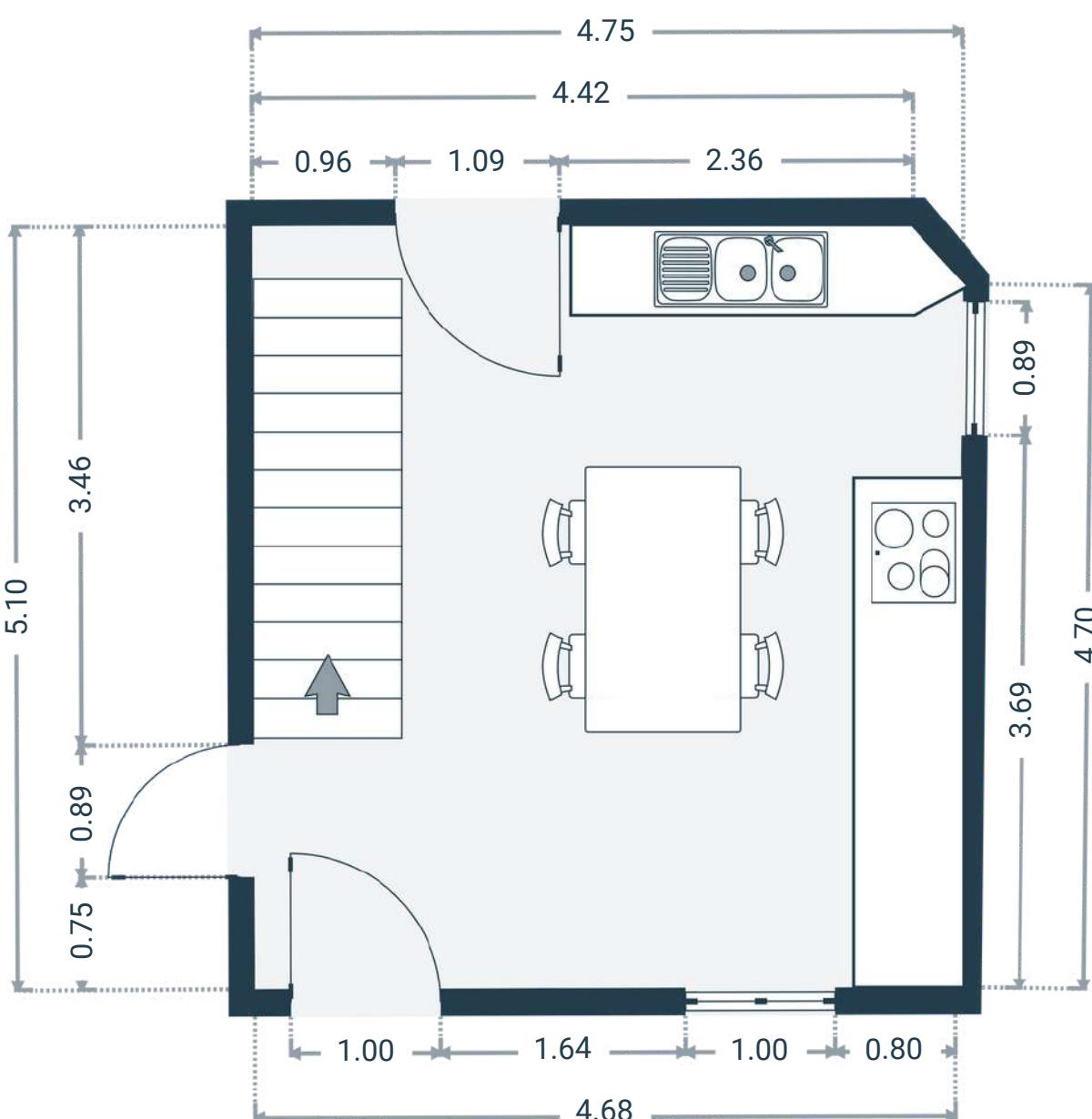
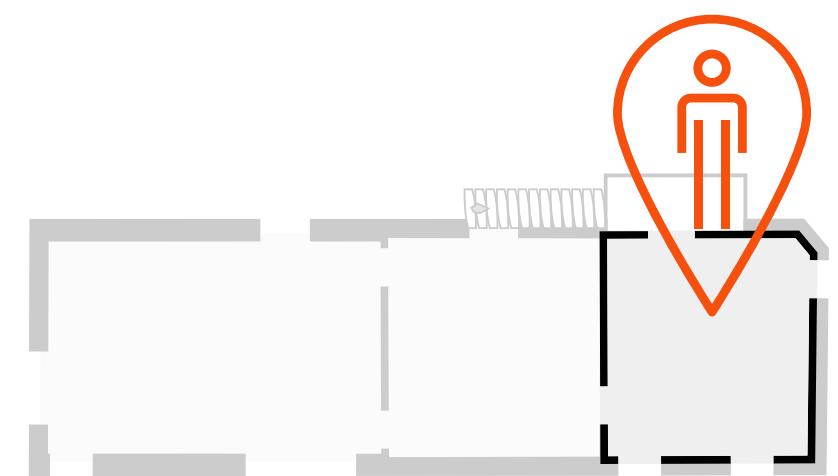
## DIMENSIONS

- Superficie : 24 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.10 m
- Largeur : 4.75 m
- Hauteur sous-plafond : 2.54 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage

REZ-DE-CHAUSSÉE

## ÉQUIPEMENTS

- Type : équipée
- Évier : double avec égouttoir
- Cuisinière : plaques en vitrocéramiques ; Bosch
- Four : Whirlpool ?
- Hotte : extraction extérieure ; Whirlpool
- Réfrigérateur : oui ; LG
- Lave-vaisselle : oui ; Siemens

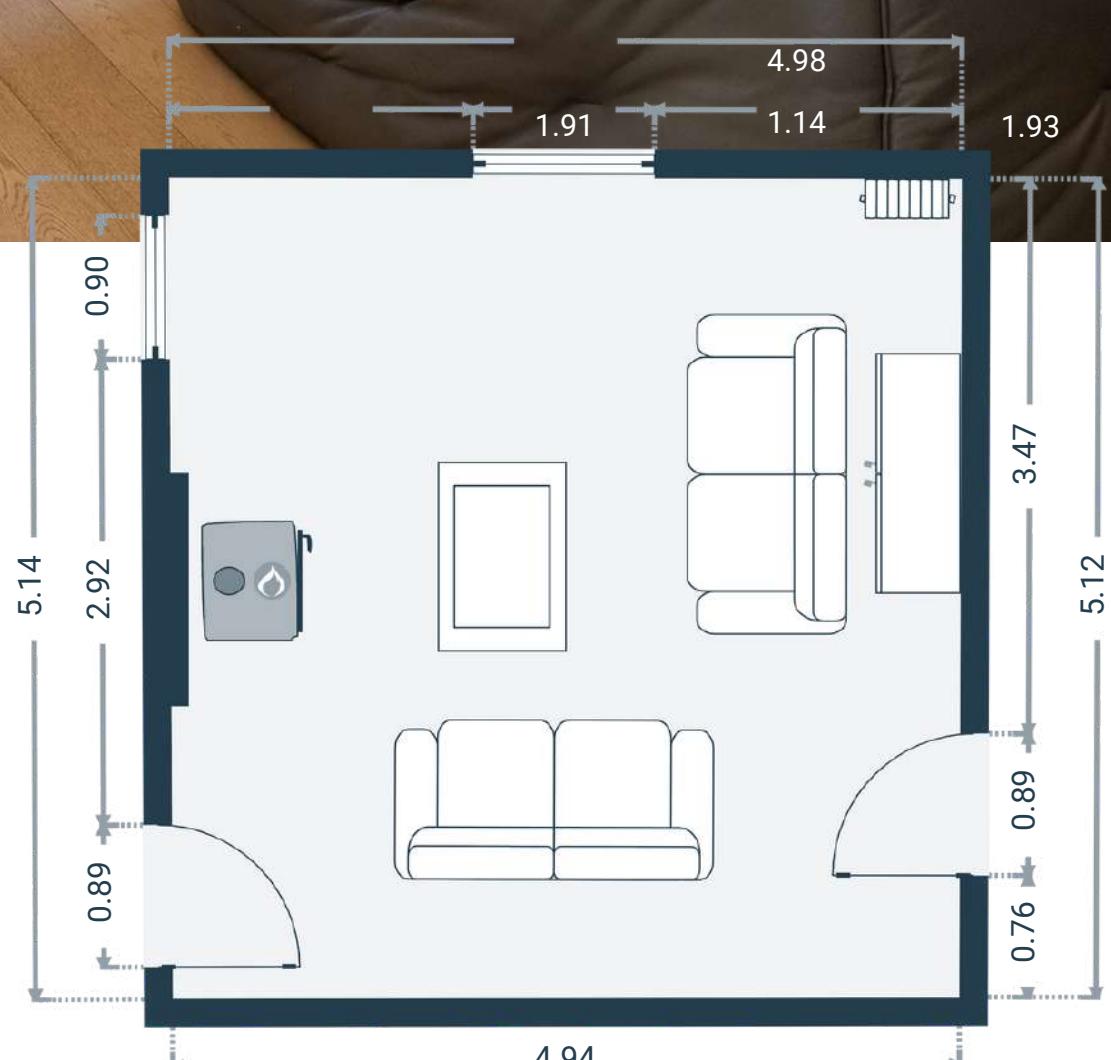
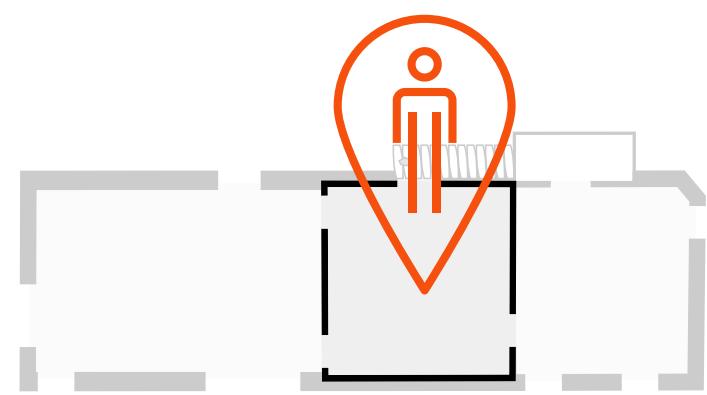


# Salon principal

REZ-DE-CHAUSSÉE

## DIMENSIONS

- Superficie : 25.44 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.14 m
- Largeur : 4.98 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage
- Equipment : poêle à bois



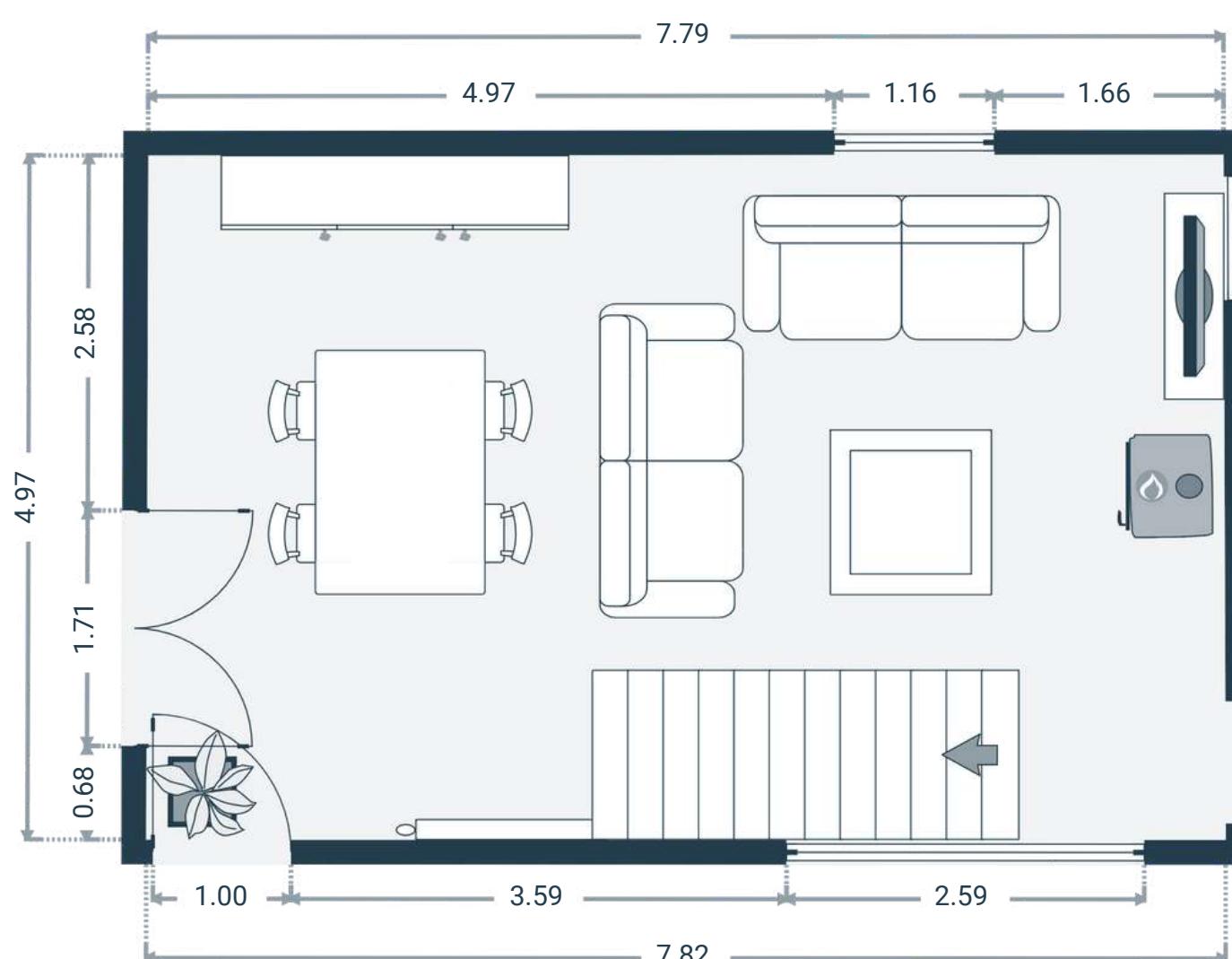
# Salon 2

REZ-DE-CHAUSSÉE

## DIMENSIONS

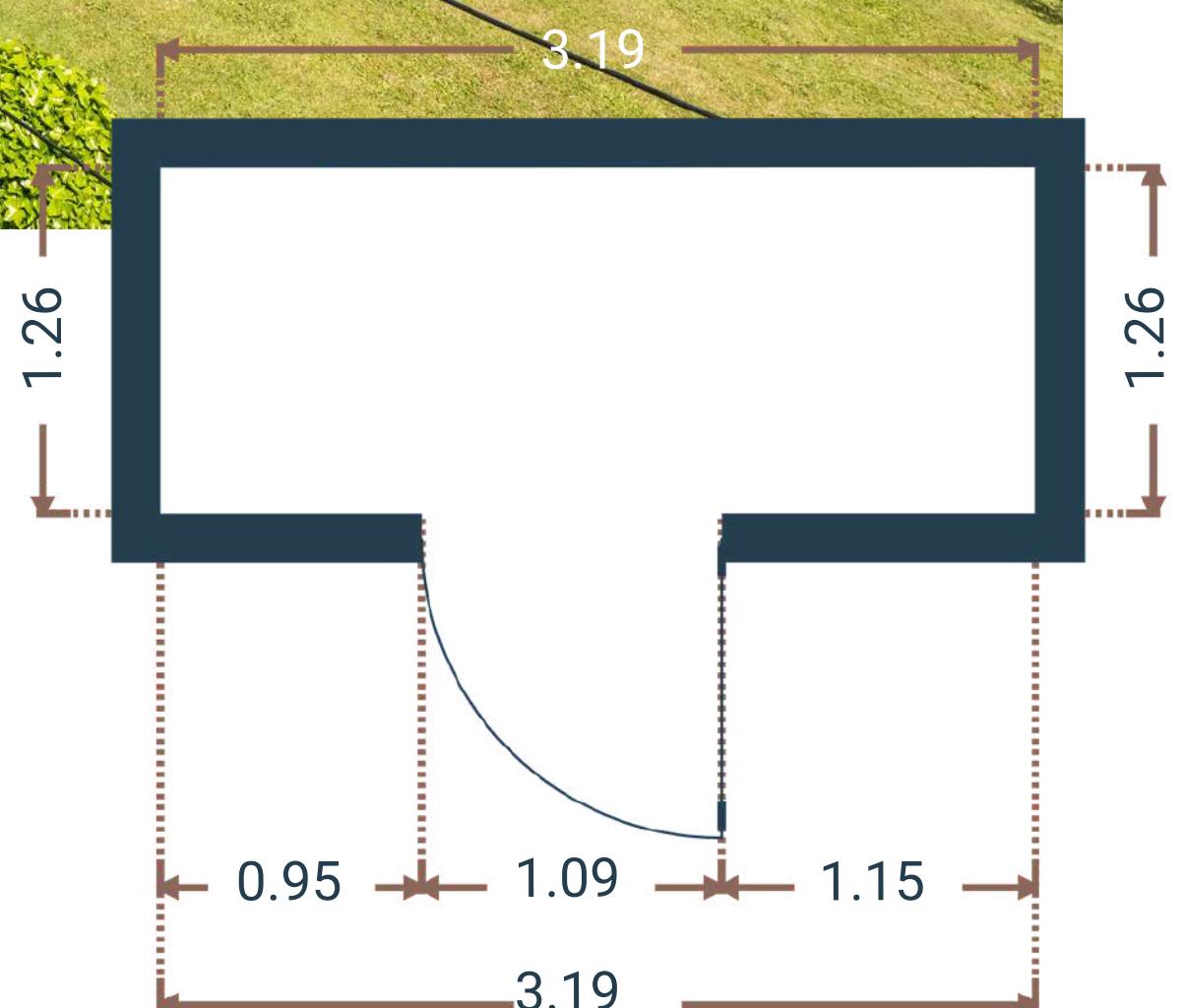
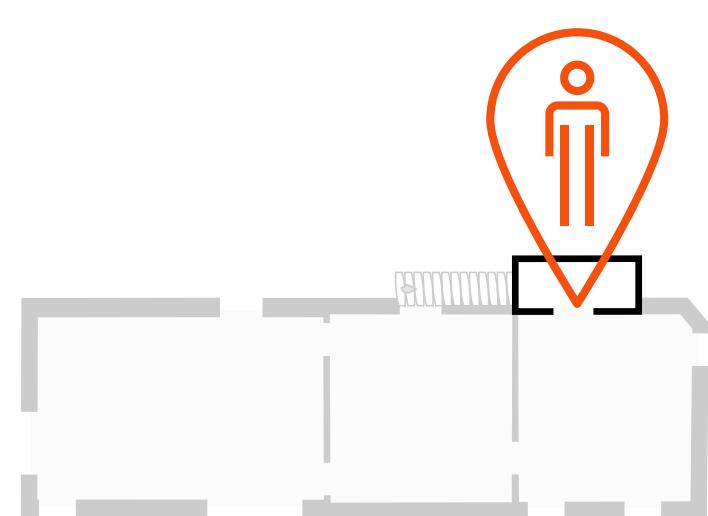
- Superficie : 38.82 m<sup>2</sup>
- Longueur : 7.82 m
- Largeur : 5 m

- Sol : carrelage
- Murs : plafonnage
- Équipements : poêle à bois



### DIMENSIONS

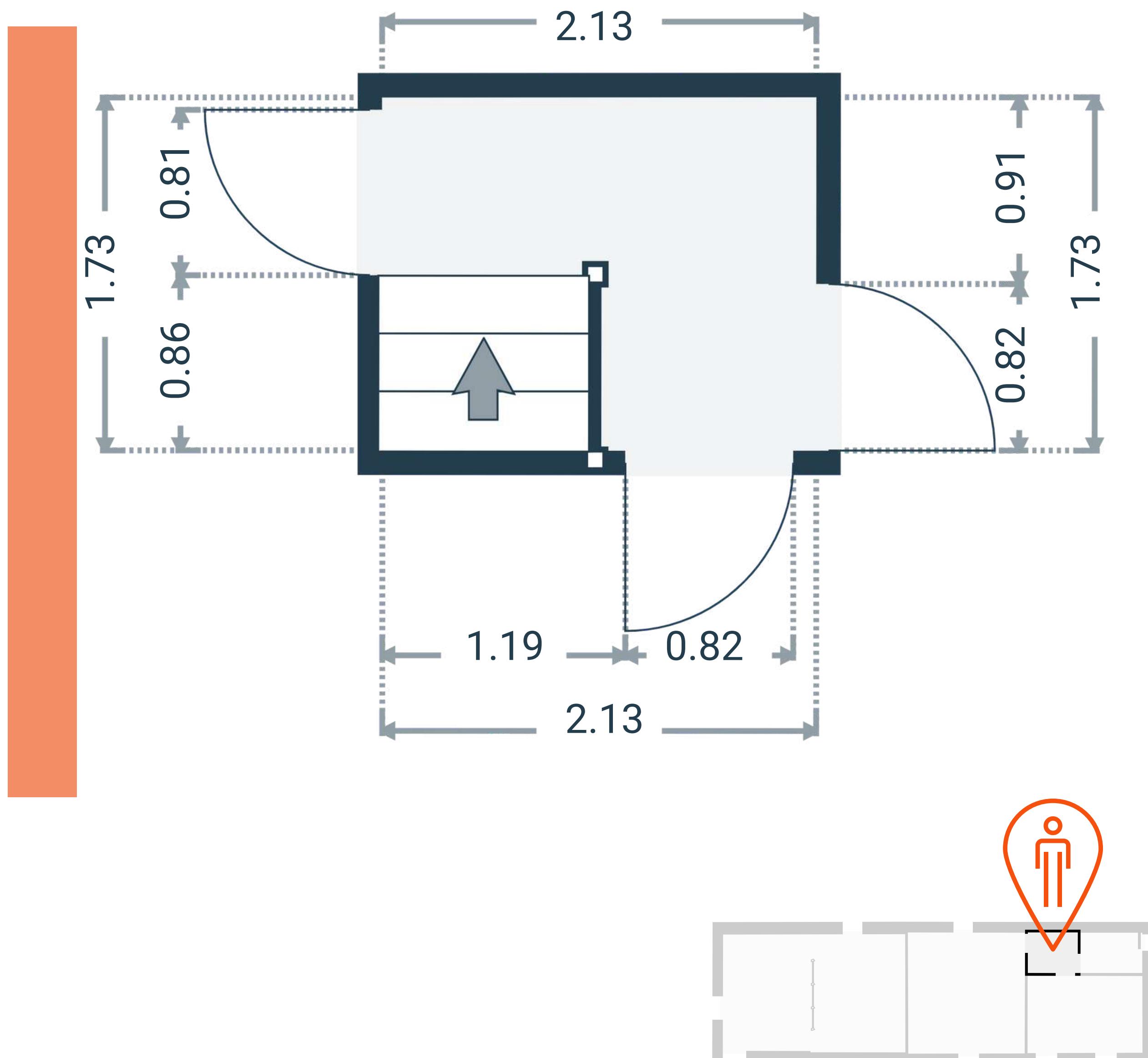
- Superficie : 4.02 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.19 m
- Largeur : 1.26 m
- Sol : bois
- Accès : jardin et parking



# Hall de nuit

## DIMENSIONS

- Superficie : 3.68 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.13 m
- Largeur : 1.73 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage

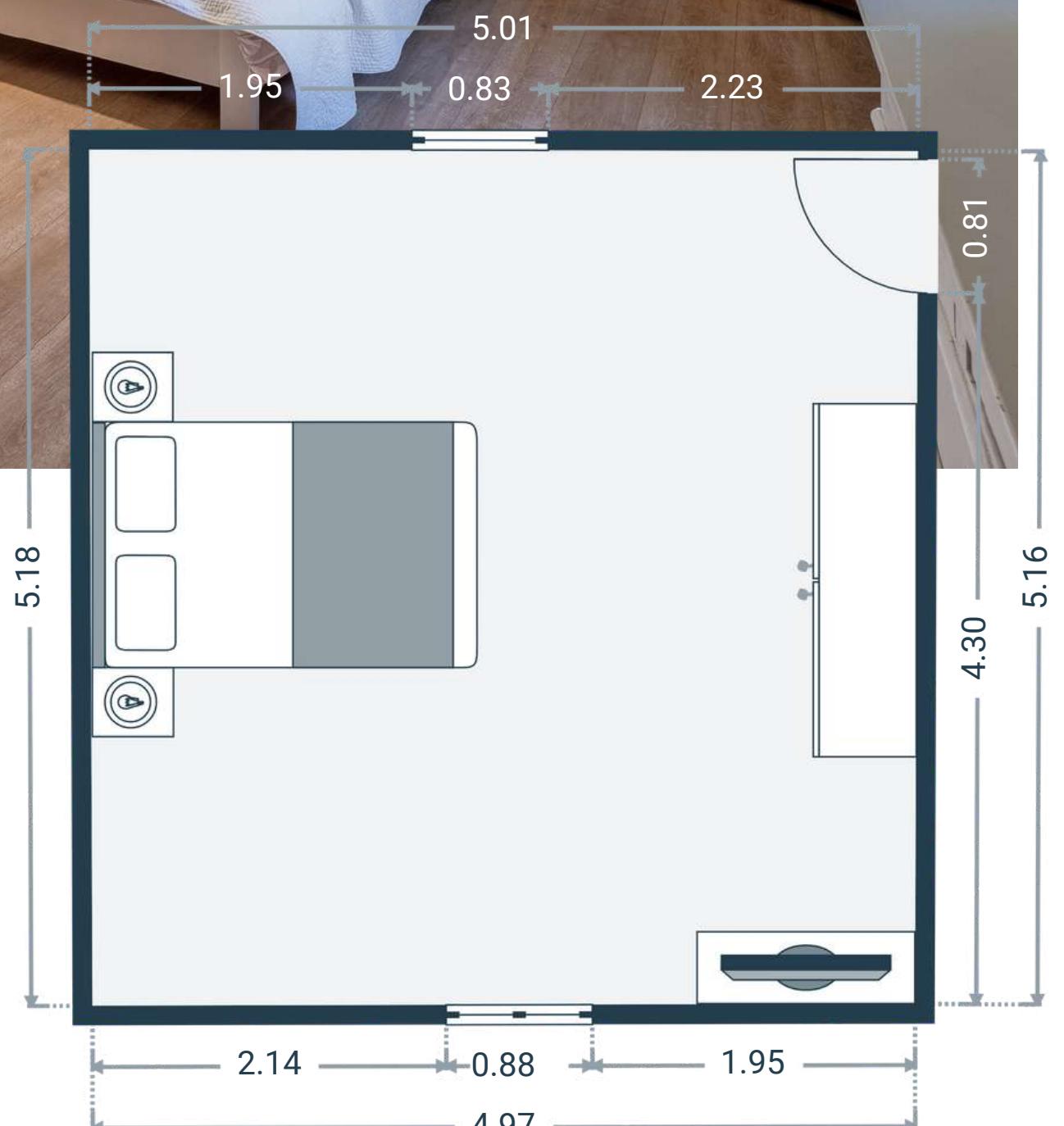
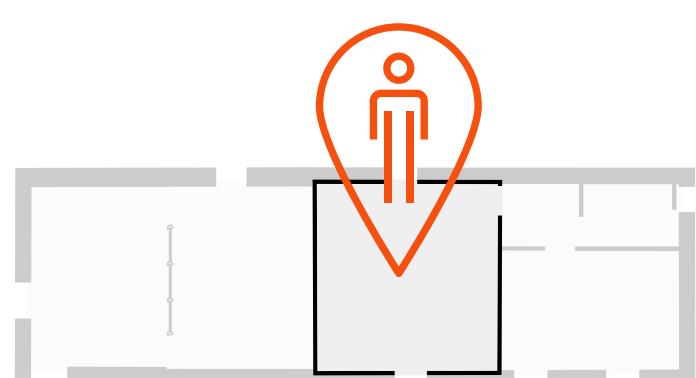


# Chambre 1

## DIMENSIONS

- Superficie : 25.80 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.18 m
- Largeur : 5.01 m

- Sol : parquet
- Murs : plafonnage



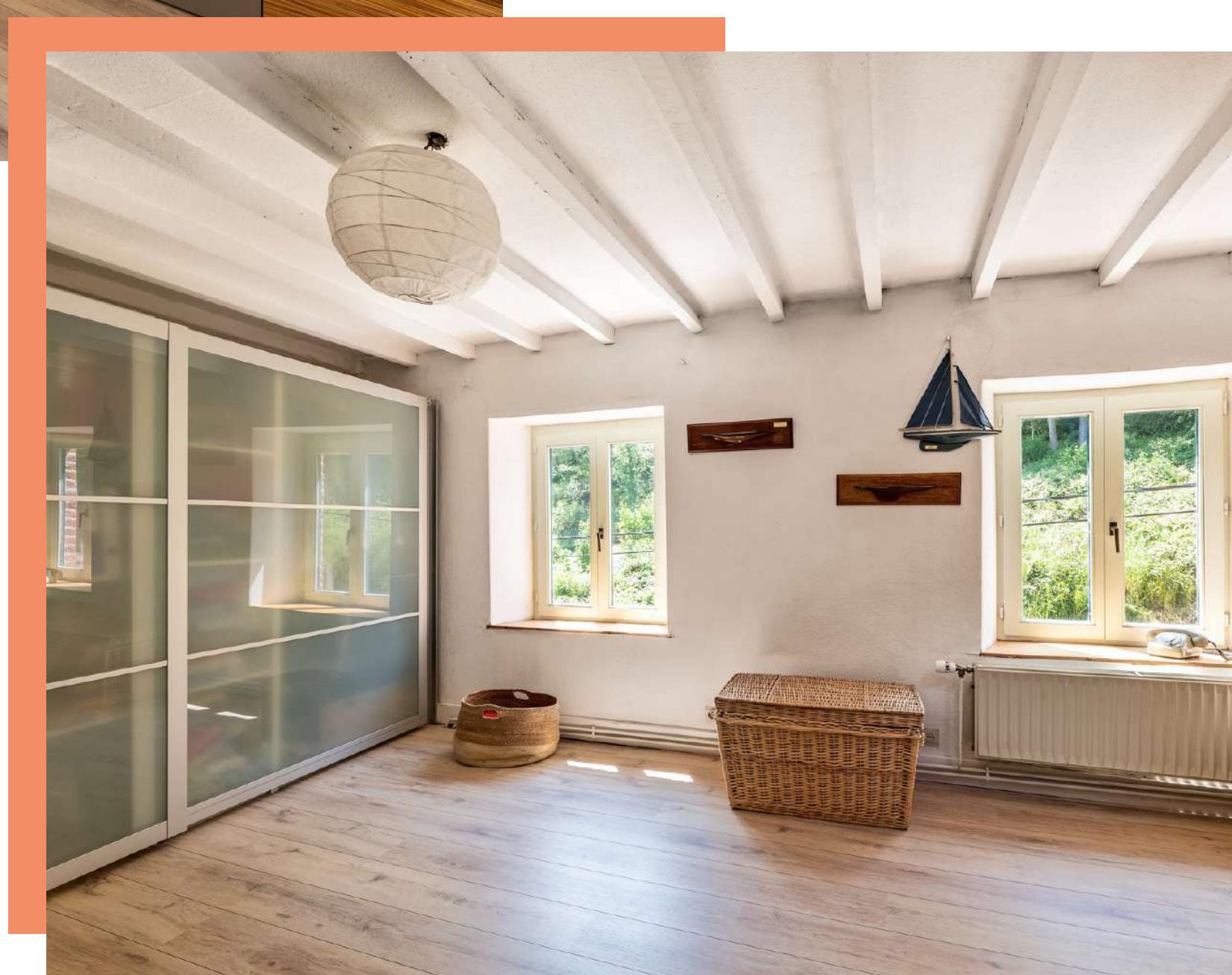
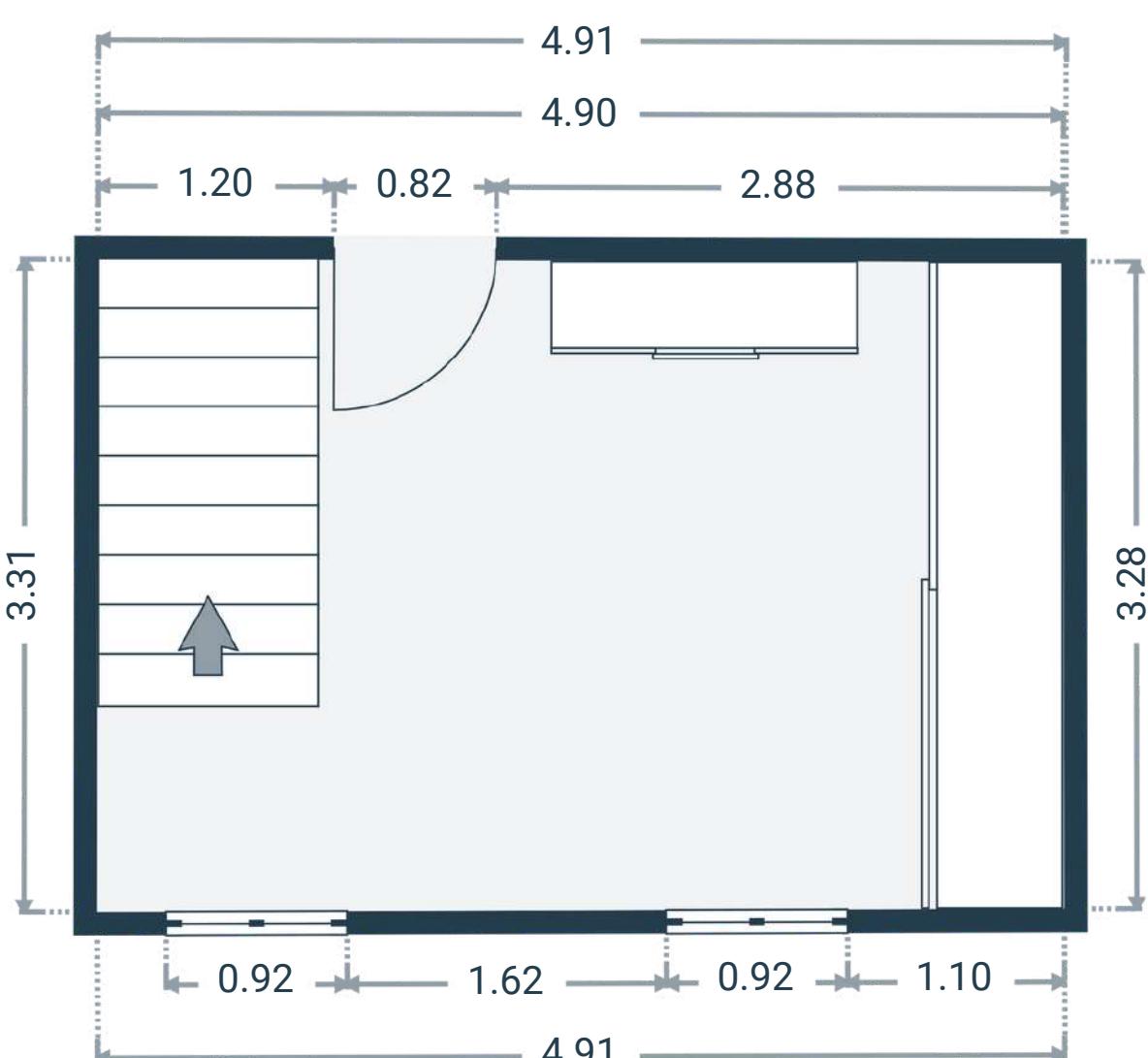
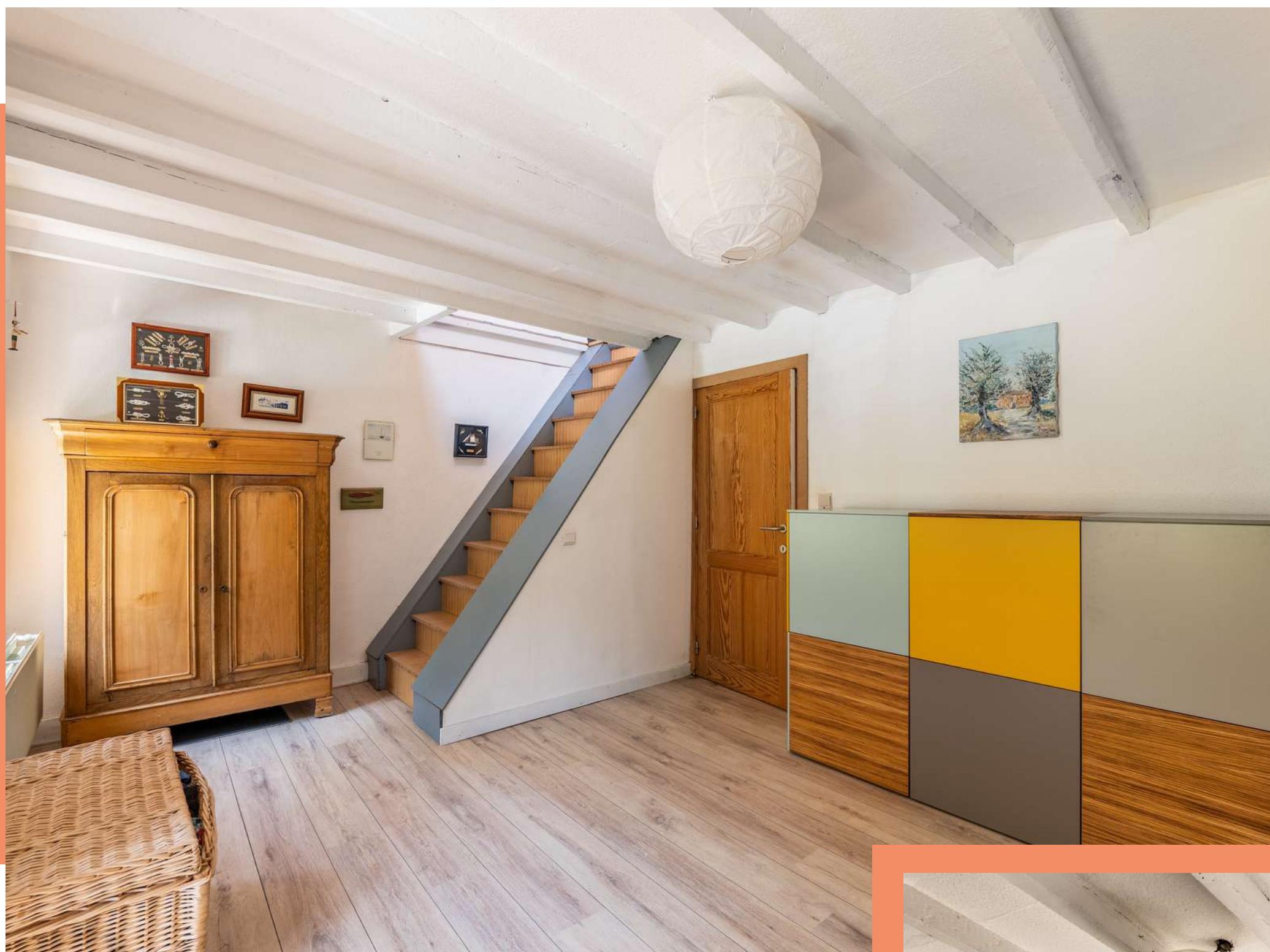
# Chambre 2/dressing

1ER ÉTAGE

## DIMENSIONS

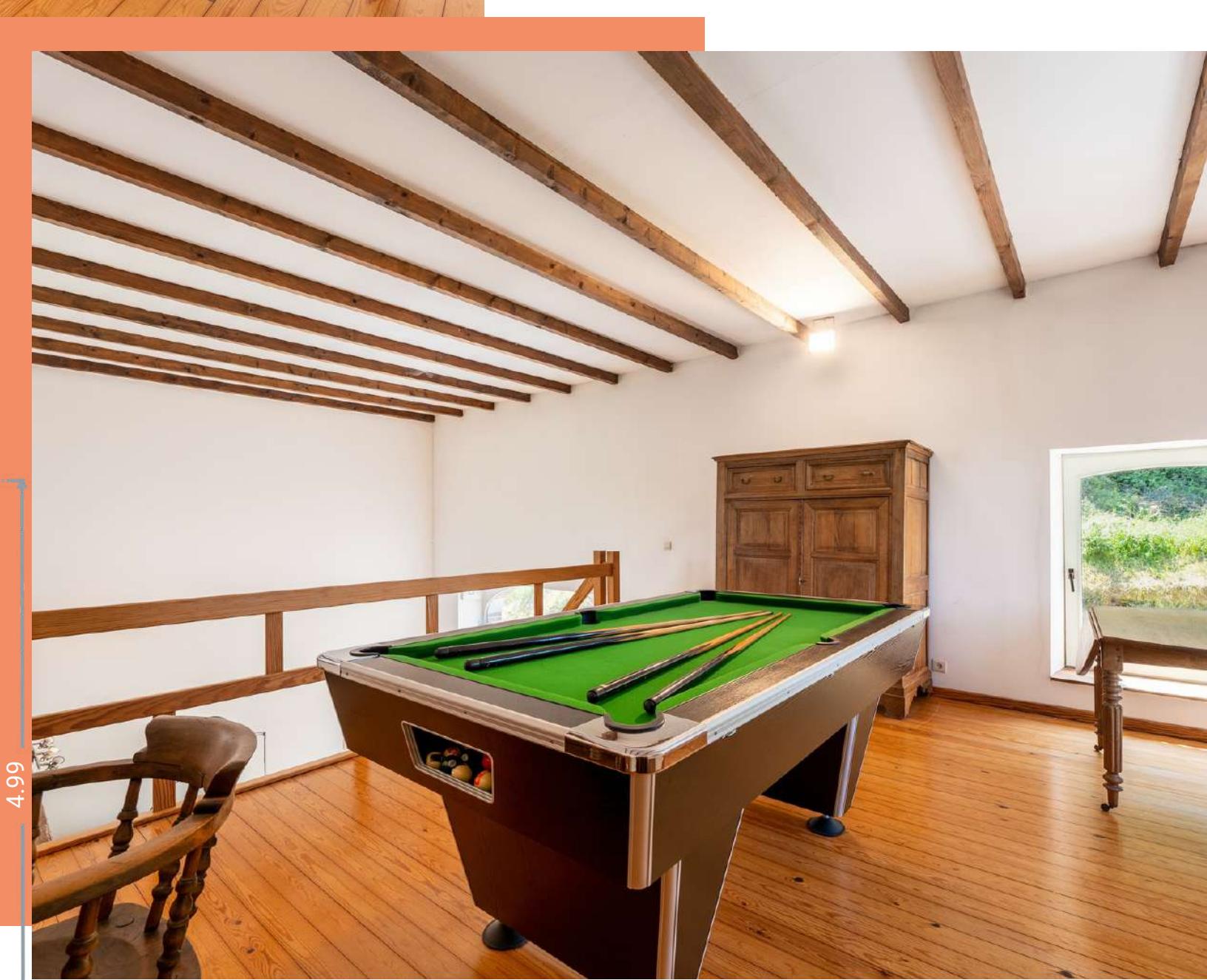
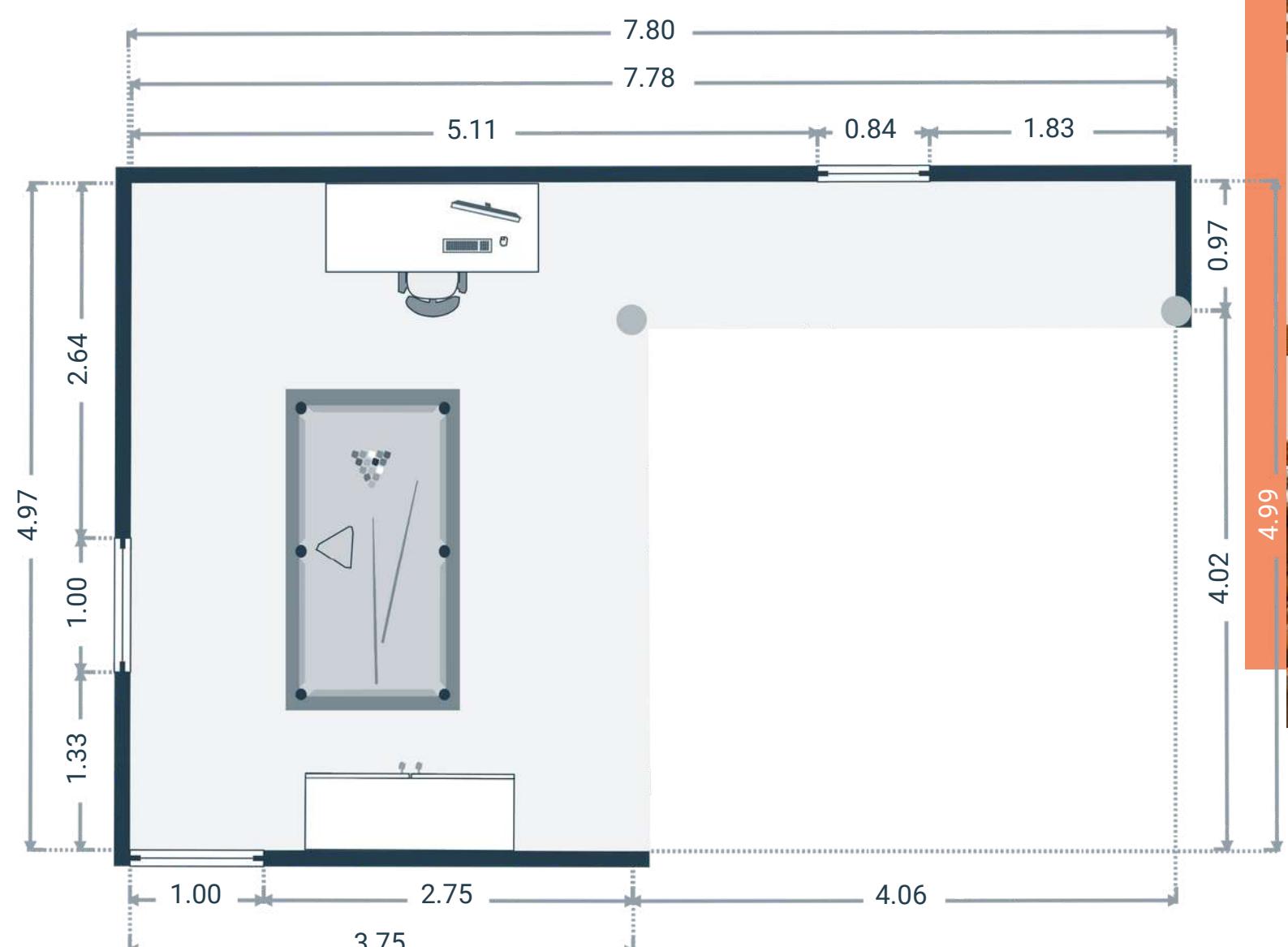
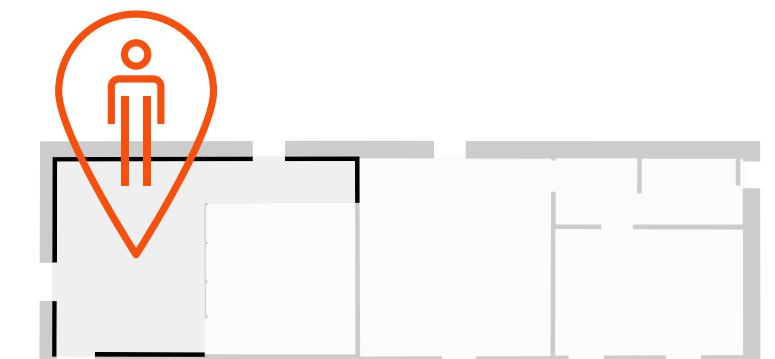
- Superficie : 16.16 m<sup>2</sup>
- Longueur : 4.91 m
- Largeur : 3.31 m
- Hauteur sous-plafond : 2.56 m

- Sol : parquet
- Murs : plafonnage



### DIMENSIONS

- Superficie : 22.53 m<sup>2</sup>
- Longueur : 7.80 m
- Largeur : 4.99 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage

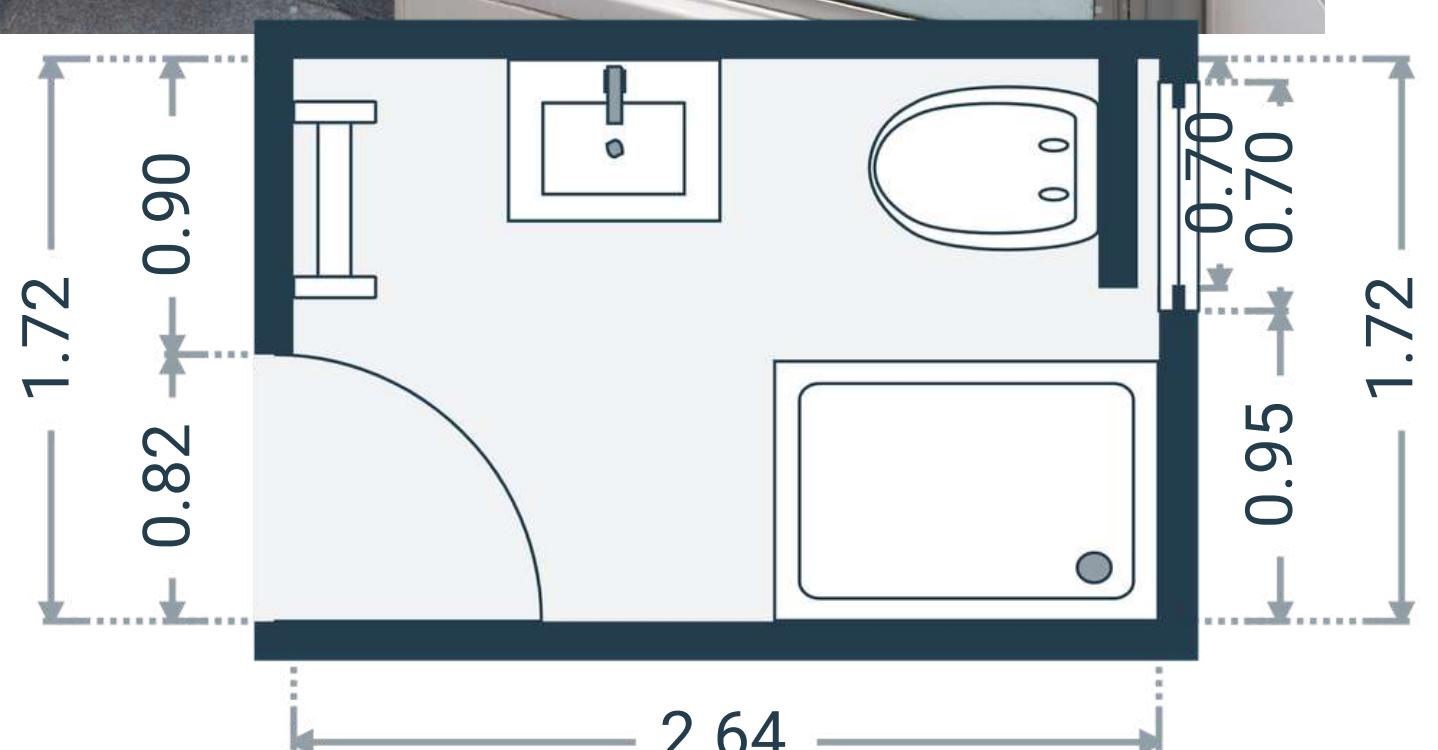


# Salle de bains

## DIMENSIONS

- Superficie : 4.46 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.64 m
- Largeur : 1.72 m

- Sol : carrelage gris
- Murs : carrelage blanc
- Equipment : évier et miroir, douche, wc, commode de rangement



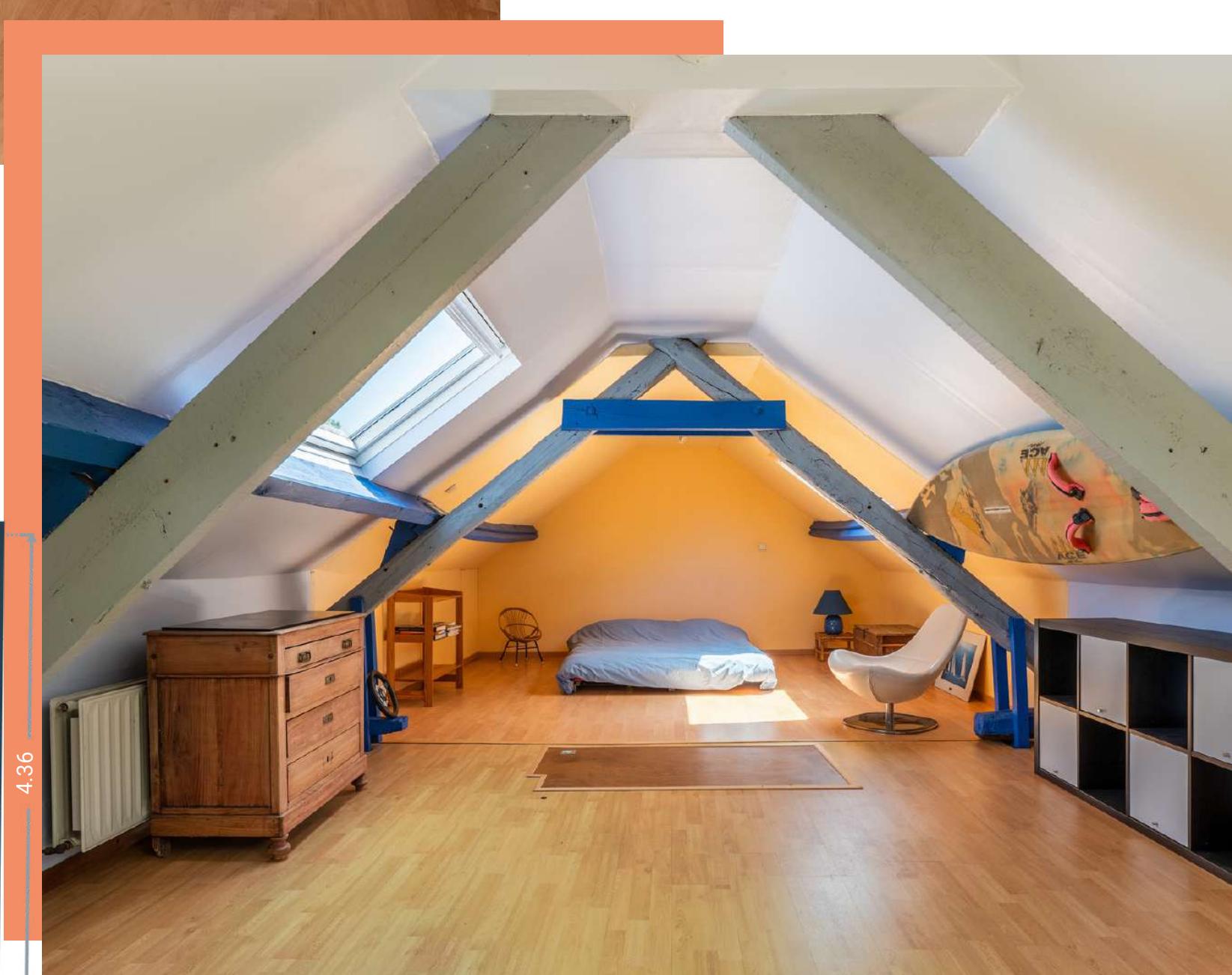
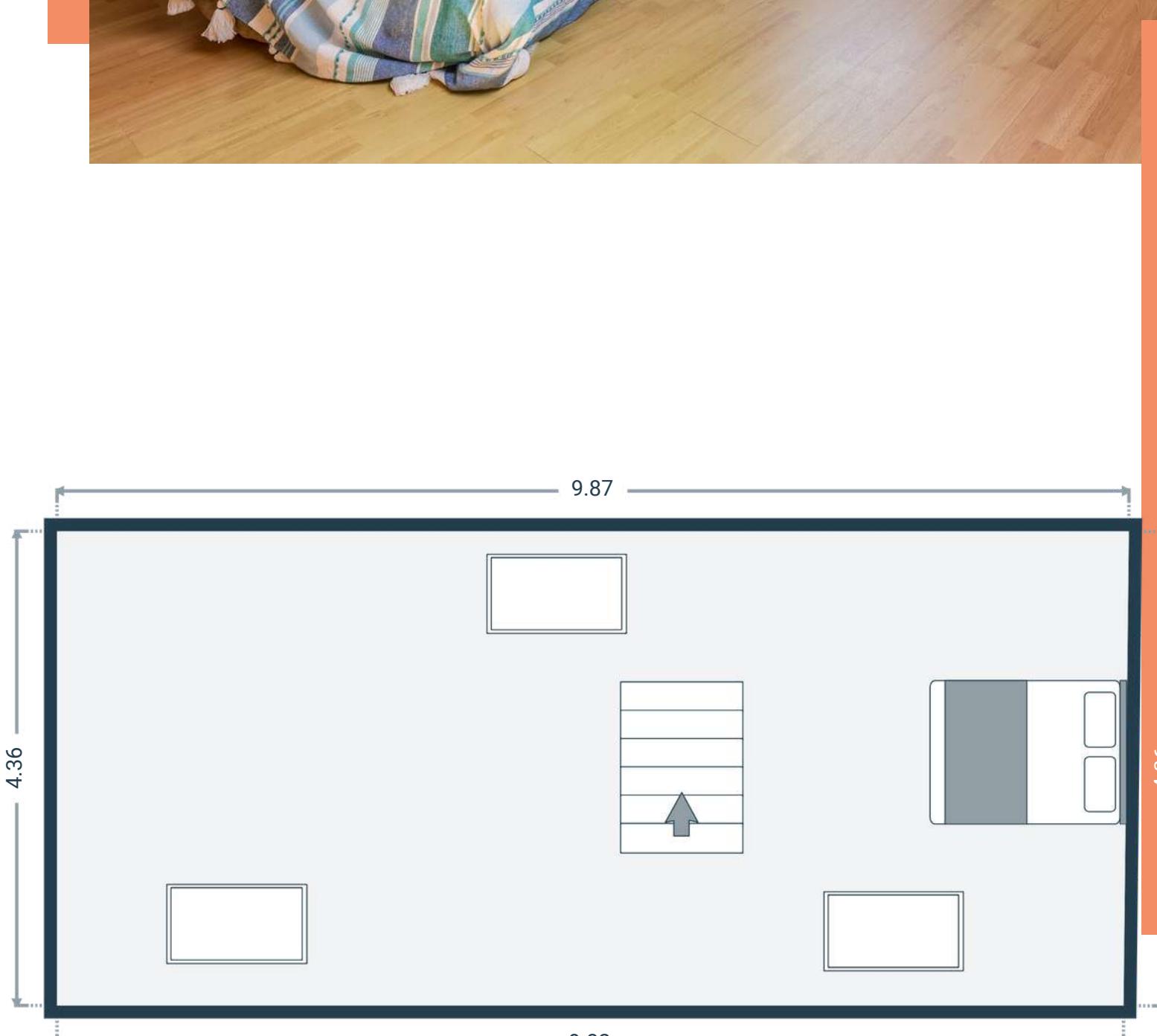
# Chambre 3

2E ÉTAGE

## DIMENSIONS

- Superficie : 42.91 m<sup>2</sup>
- Longueur : 9.87 m
- Largeur : 4.36 m
- Hauteur sous-plafond : variable

- Sol : parquet
- Murs : plafonnage

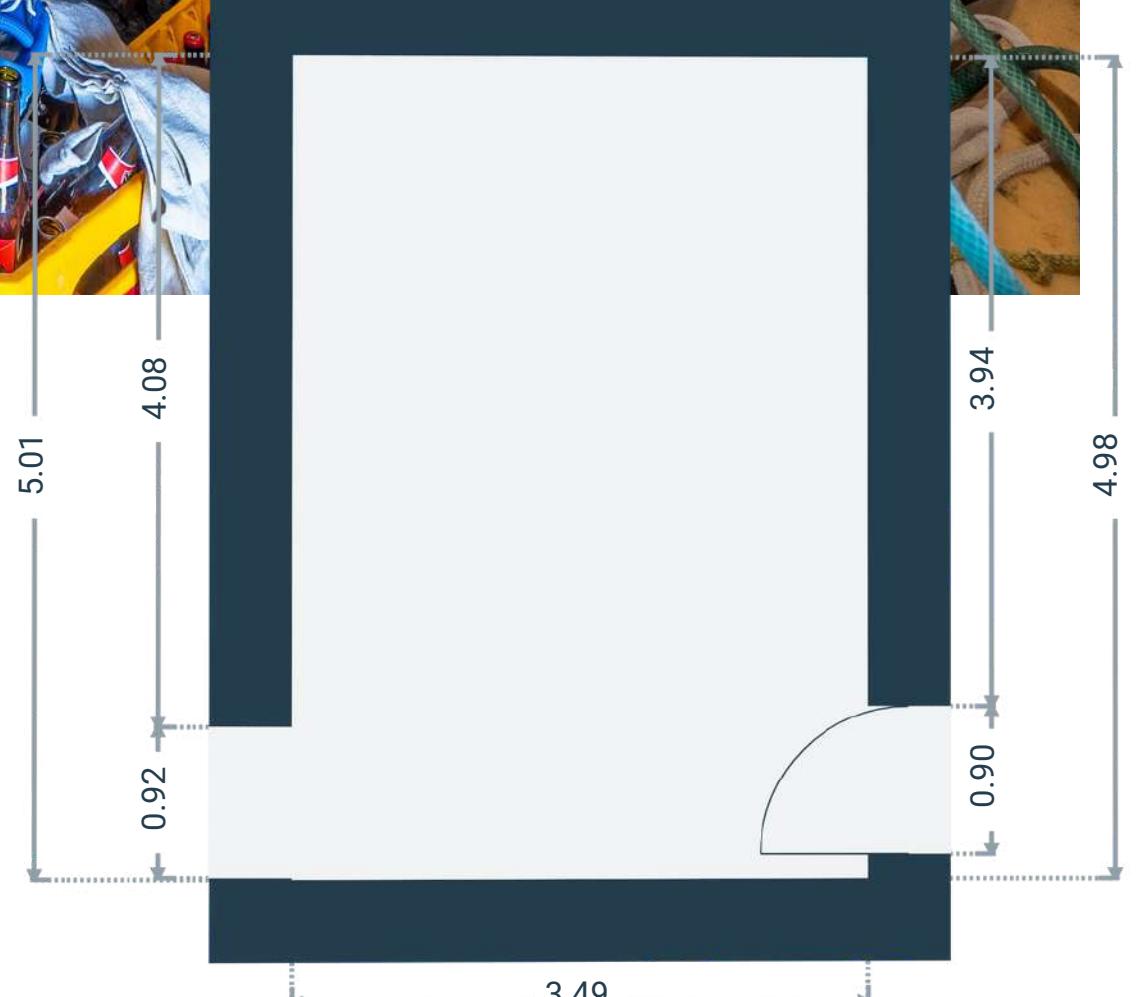
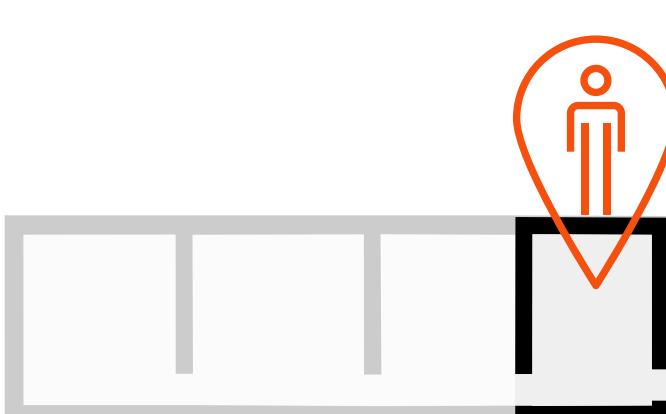
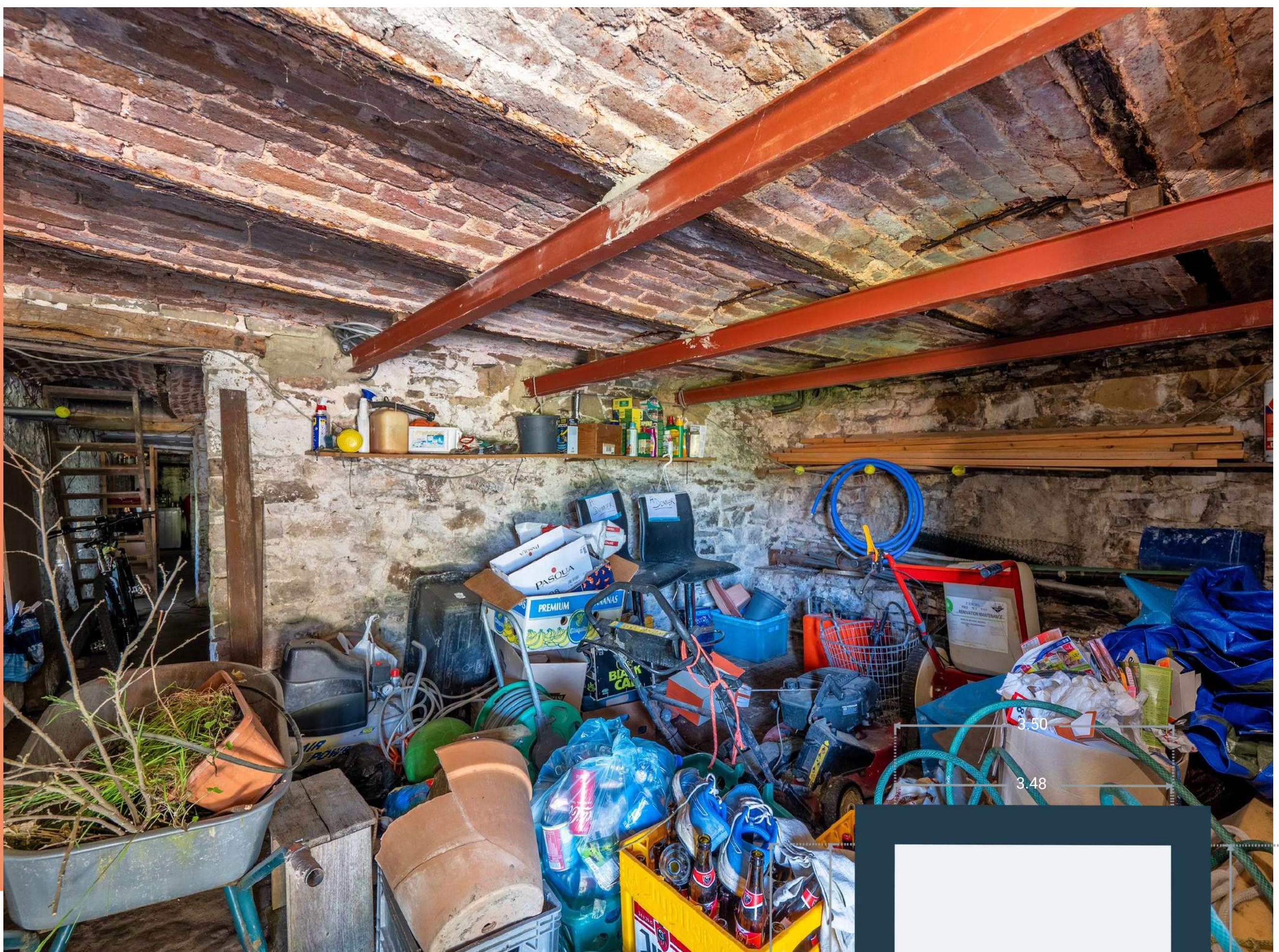


# Cave 1

## DIMENSIONS

- Superficie : 17.41 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.01 m
- Largeur : 3.50 m
- Hauteur sous-plafond : 2.04 m

- Sol : béton
- Murs : pierres

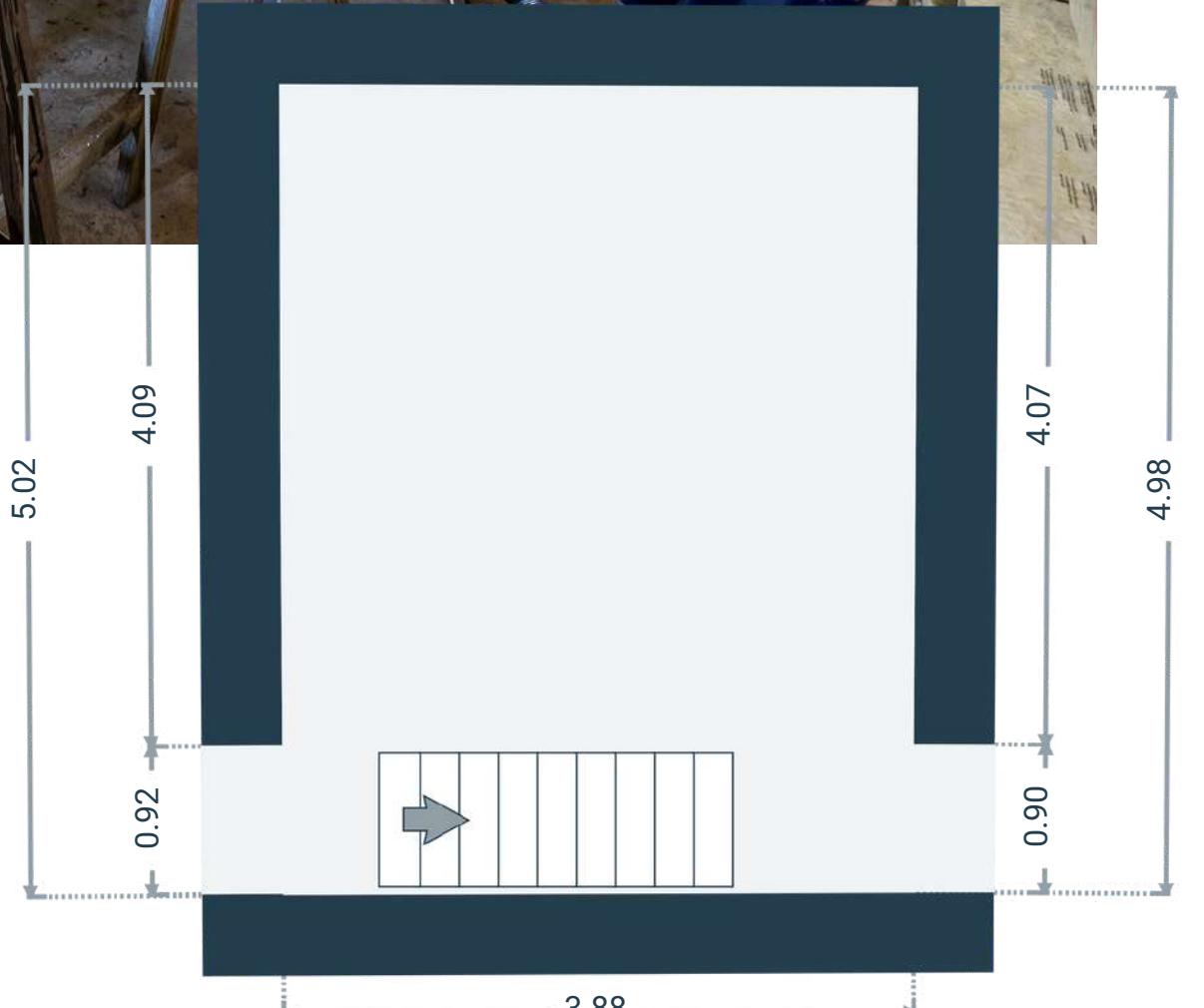
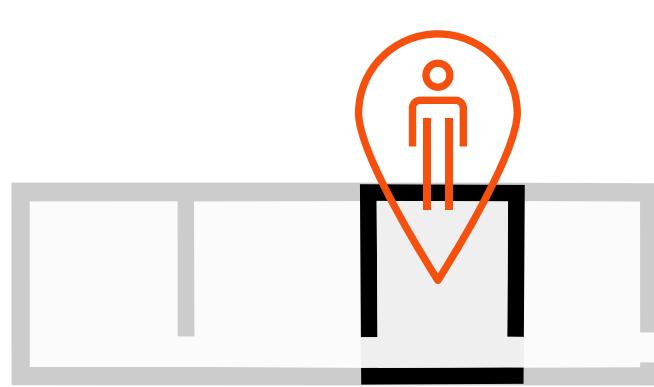
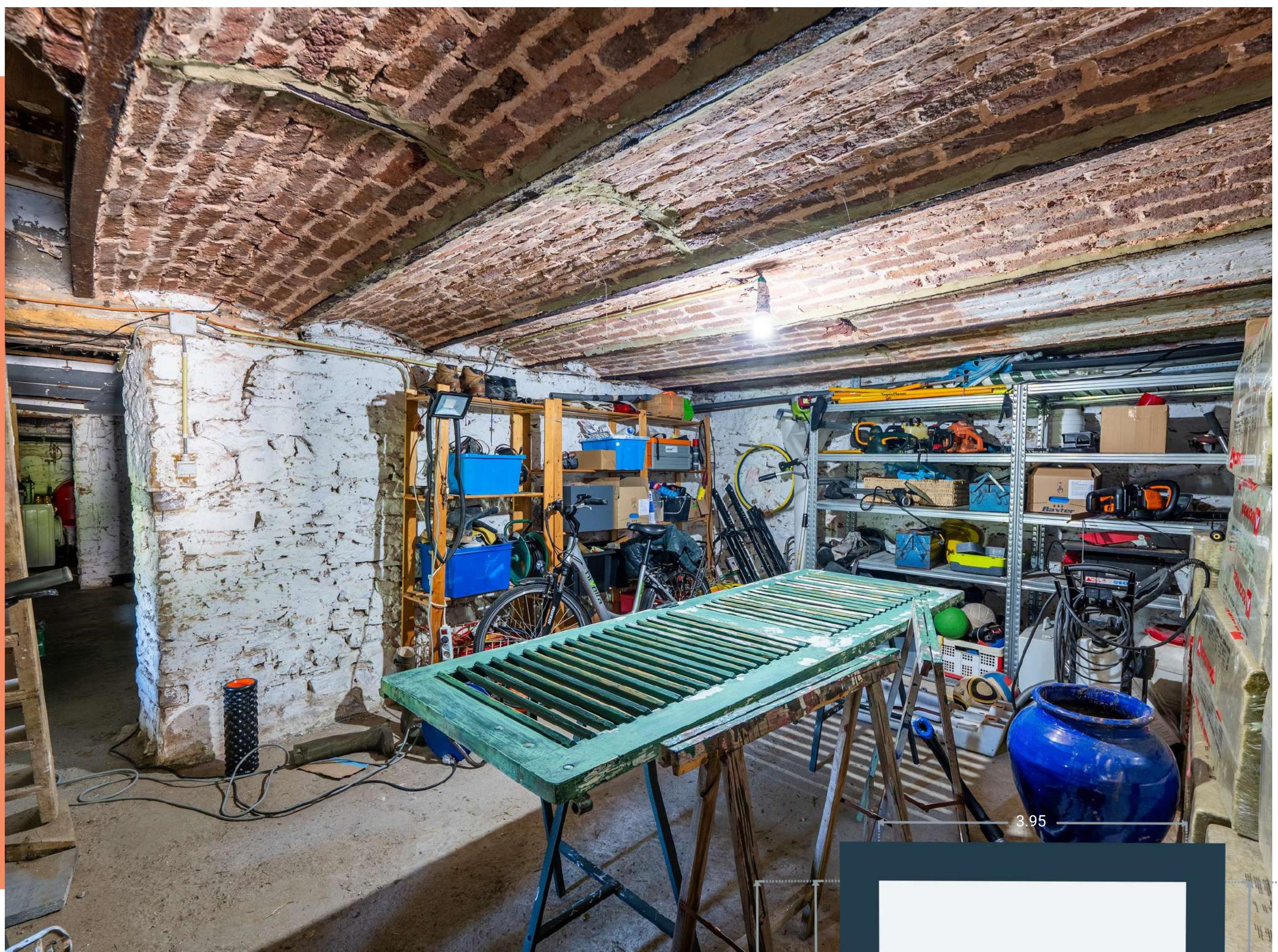


# Cave 2

## DIMENSIONS

- Superficie : 19.57 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.02 m
- Largeur : 3.95 m
- Hauteur sous-plafond : 2.04 m

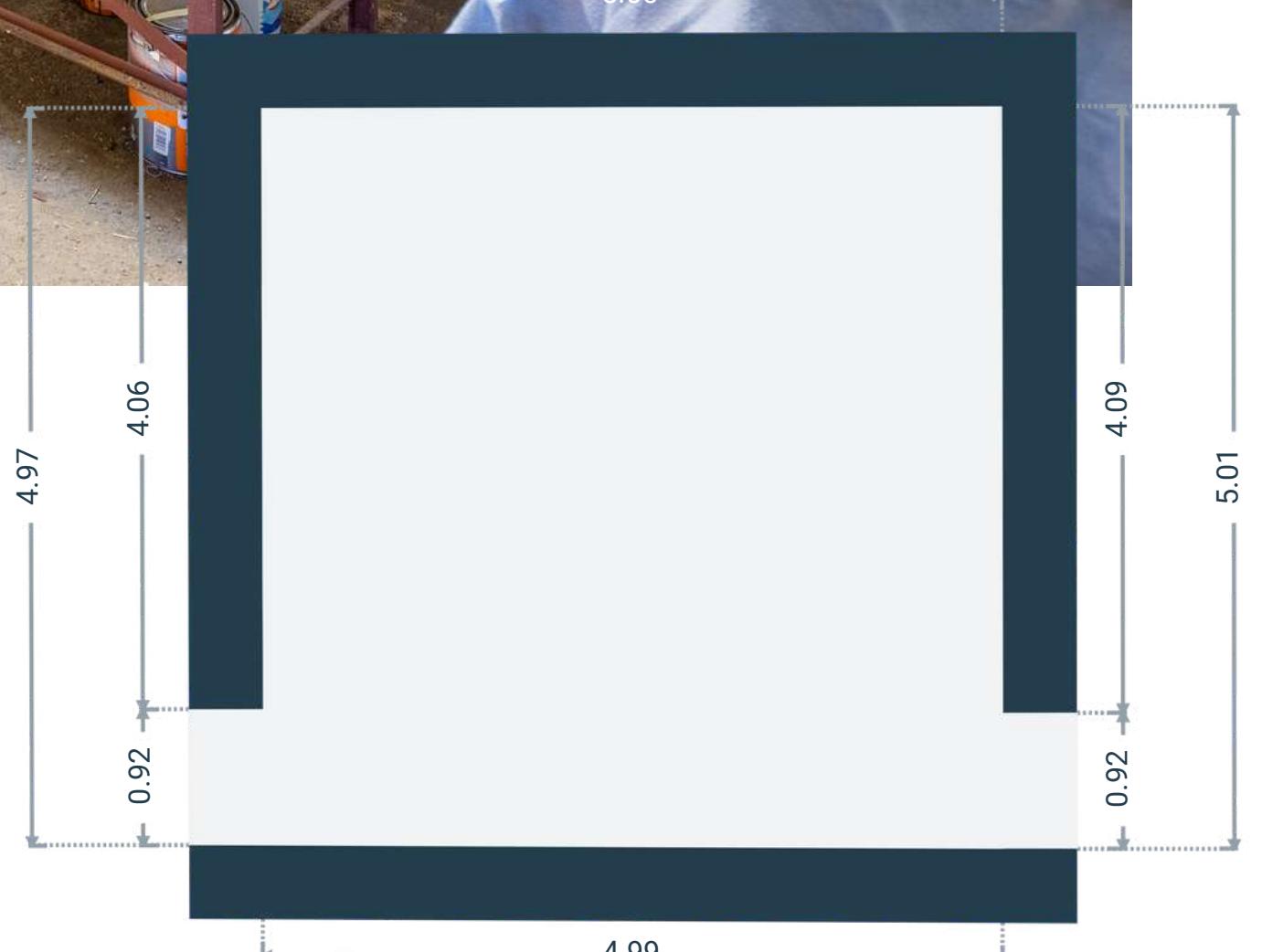
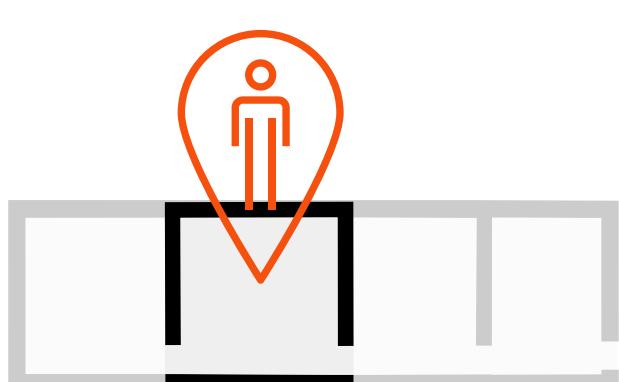
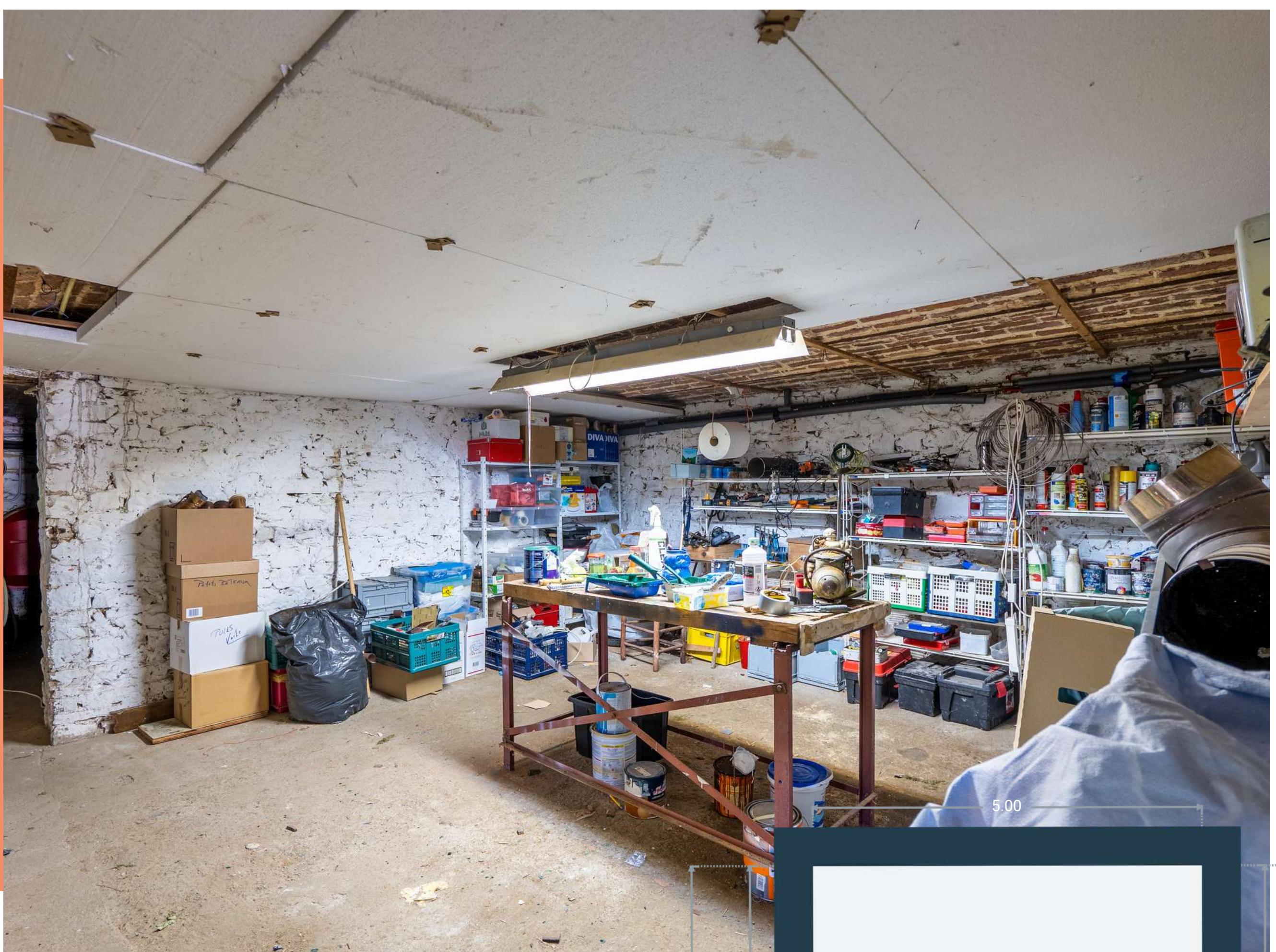
- Sol : béton
- Murs : pierres



# Cave 3

## DIMENSIONS

- Superficie : 24.92 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.01 m
- Largeur : 5 m
- Hauteur sous-plafond : 2.04 m
- Sol : béton
- Murs : pierres

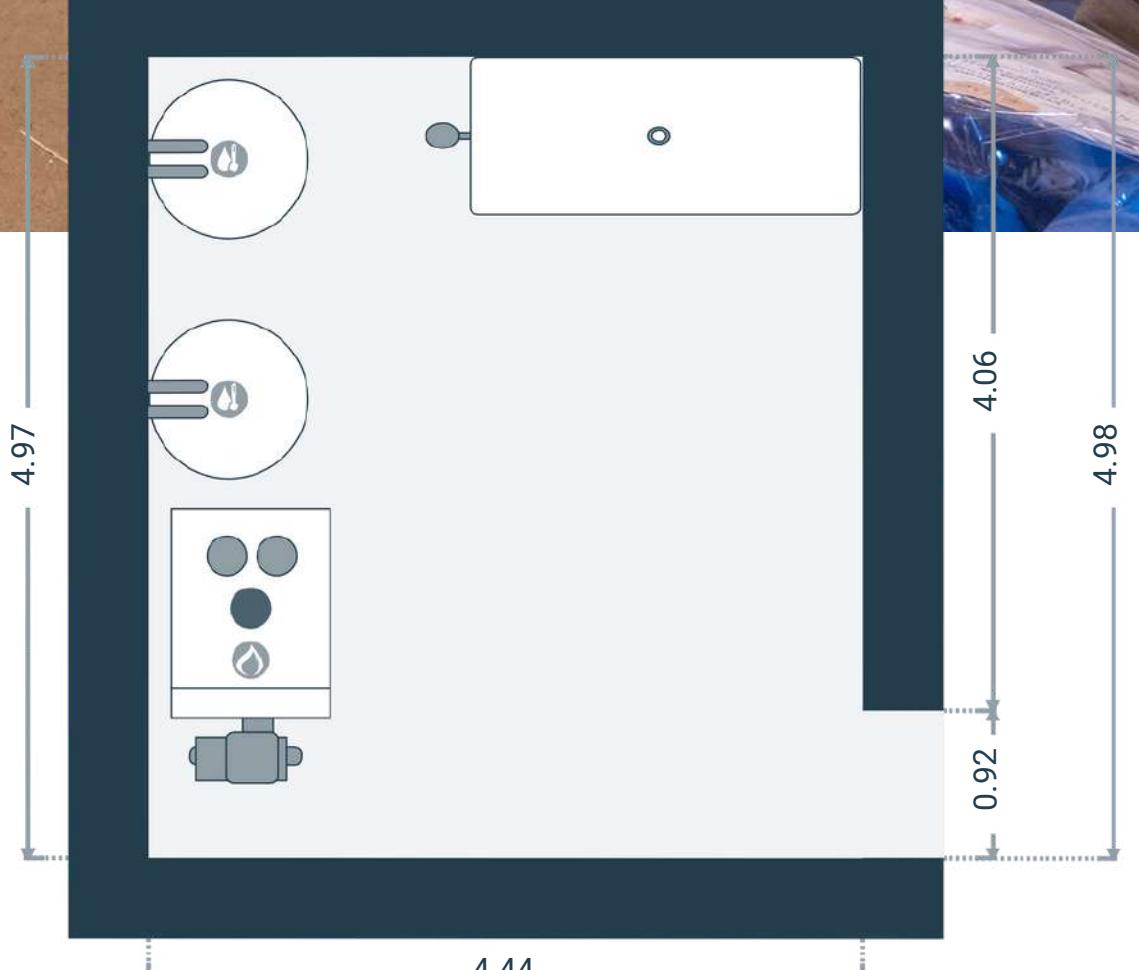
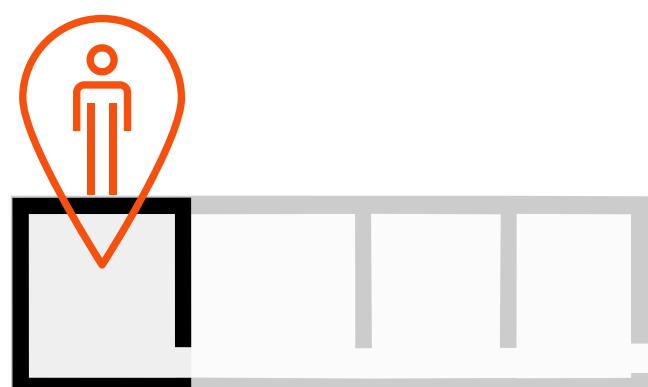
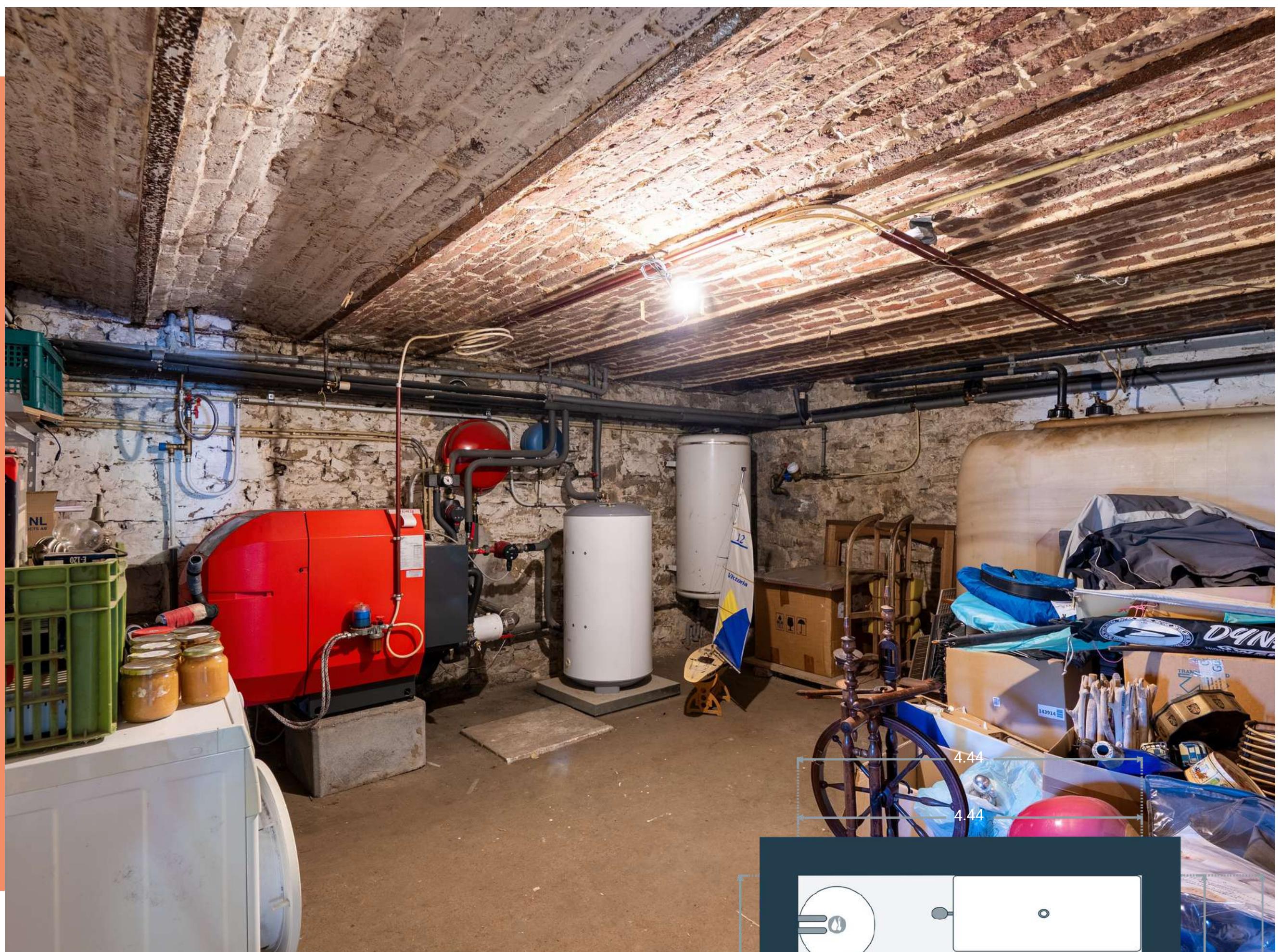


# Chaufferie

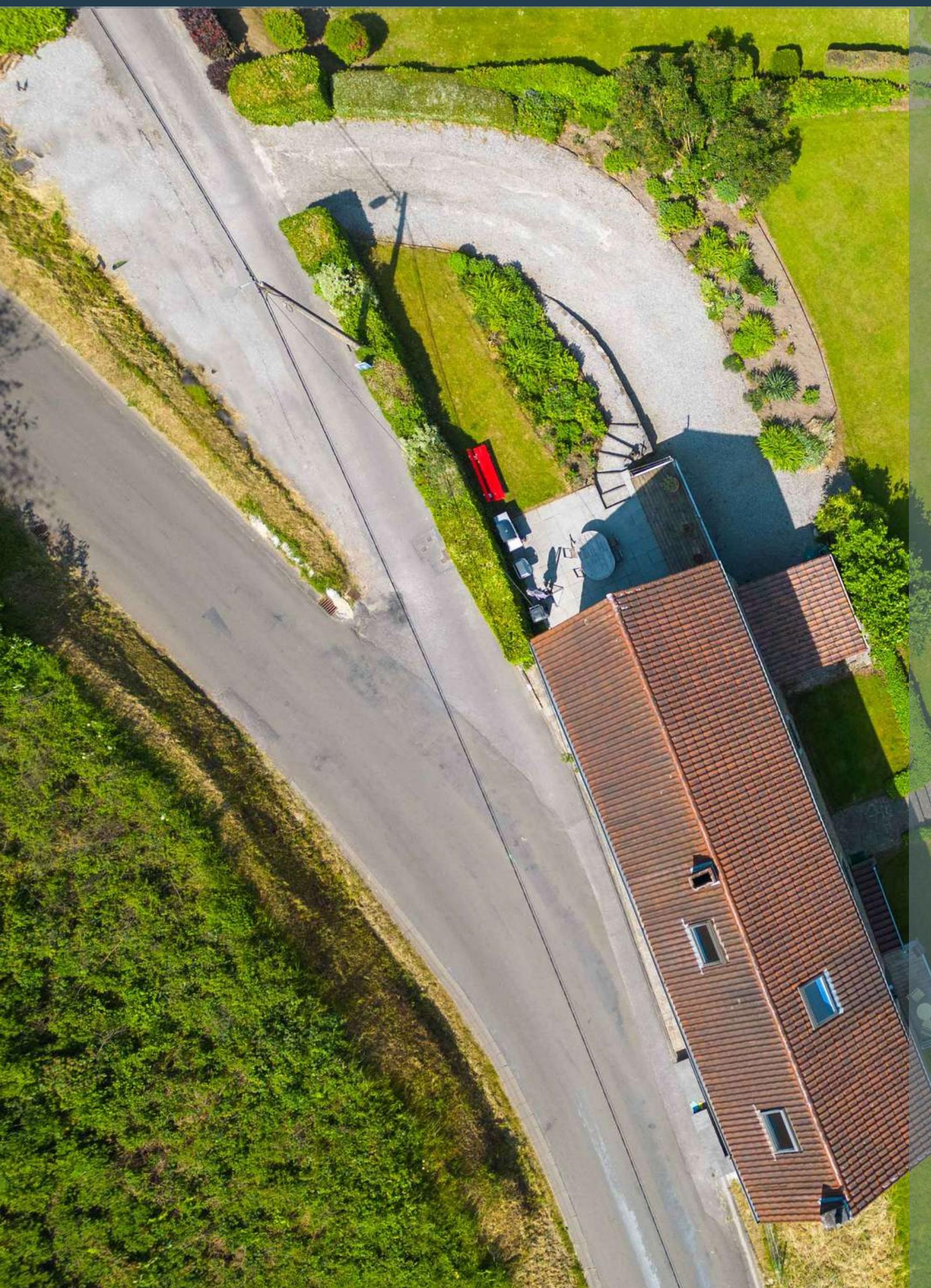
## DIMENSIONS

- Superficie : 22.10 m<sup>2</sup>
- Longueur : 4.98 m
- Largeur : 4.44 m
- Hauteur sous-plafond : 2.04 m

- Sol : béton
- Murs : pierres



# Jardin



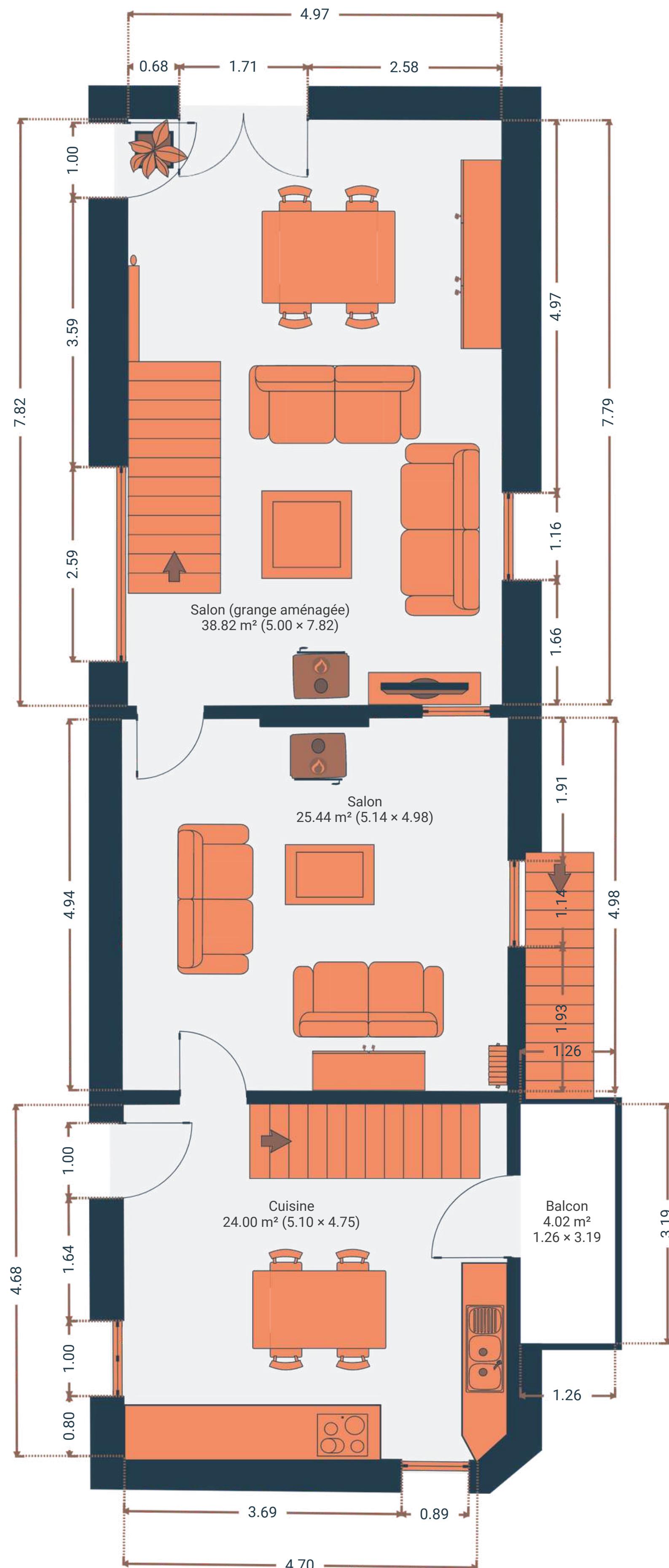
- Arboré : oui
- Clôturé : oui
- Cadre : campagne non-isolée
- Terrasse : Oui, 2 ; en dalles et en bois
- Parking : extérieur ; 3 + 2 places
- Citerne eau de pluie : oui ; aérienne pour le jardin



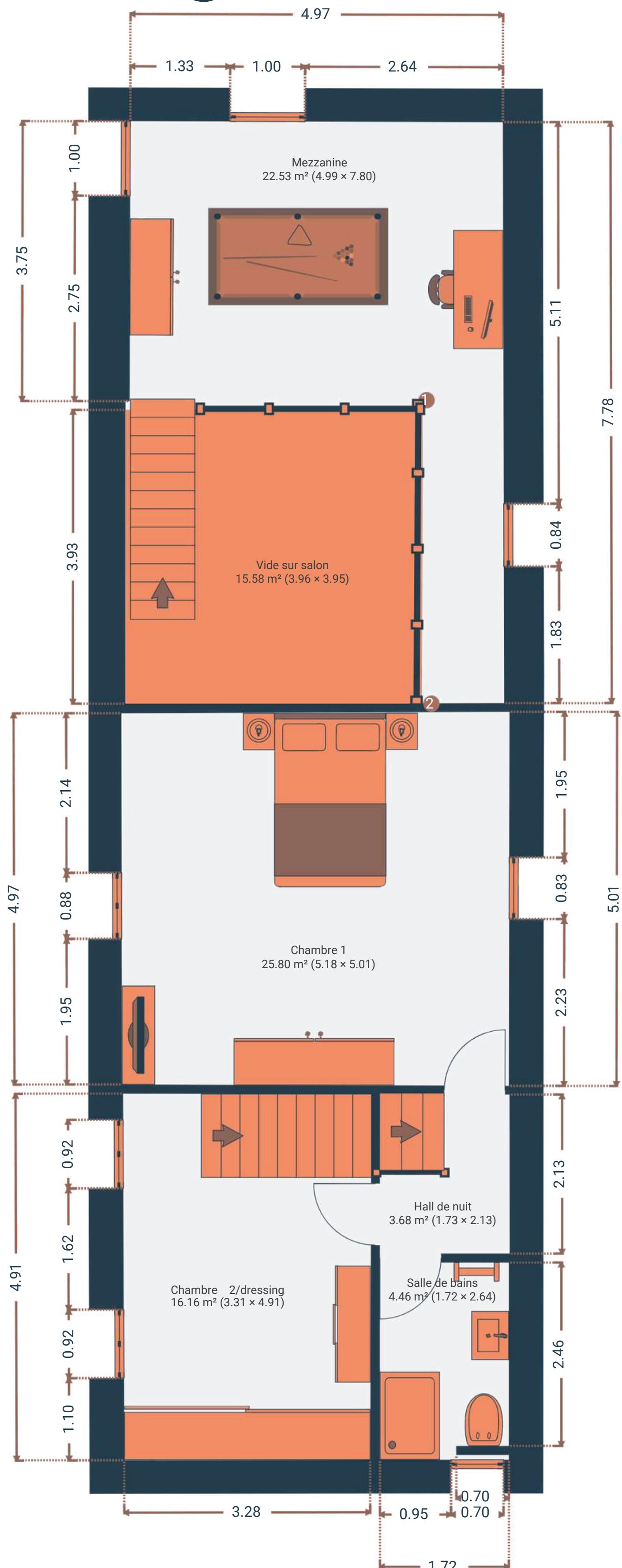
## Jardin



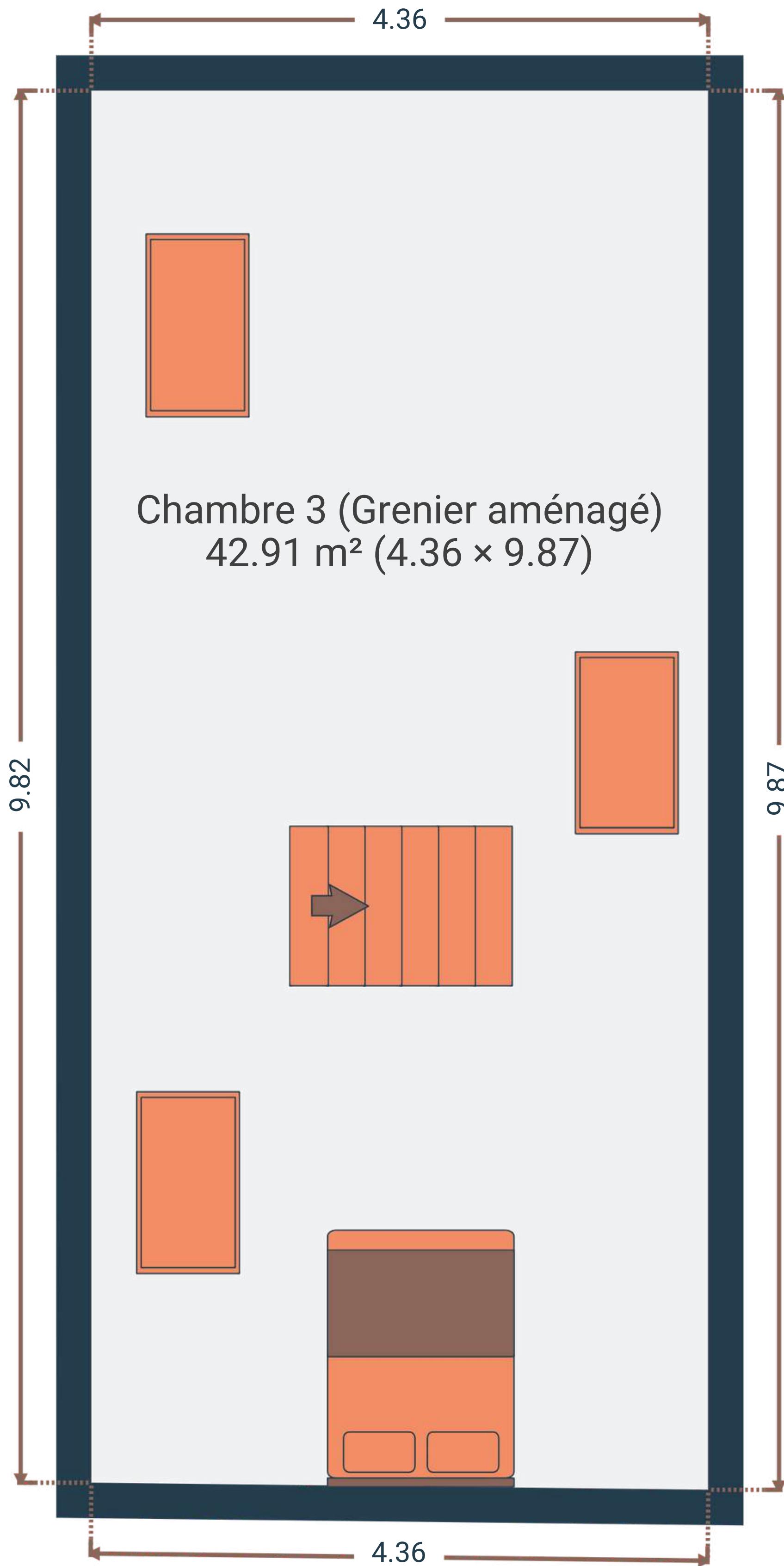
# Plan rez-de-chaussée



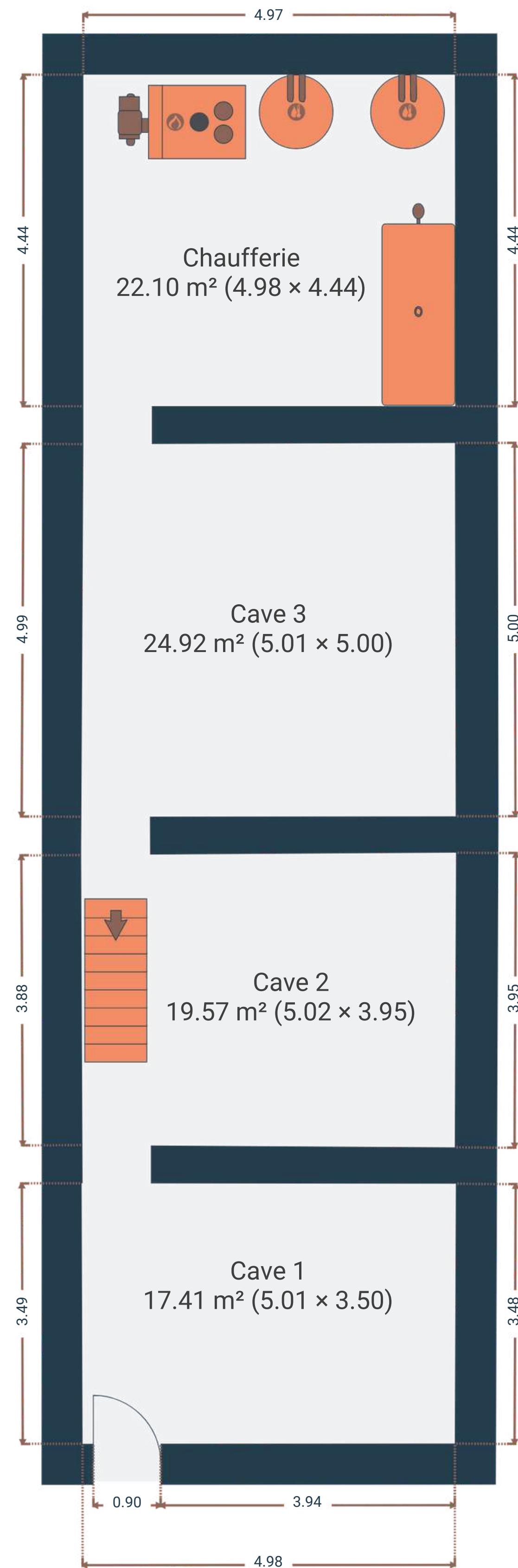
# Plan 1er étage



## Plan 2e étage



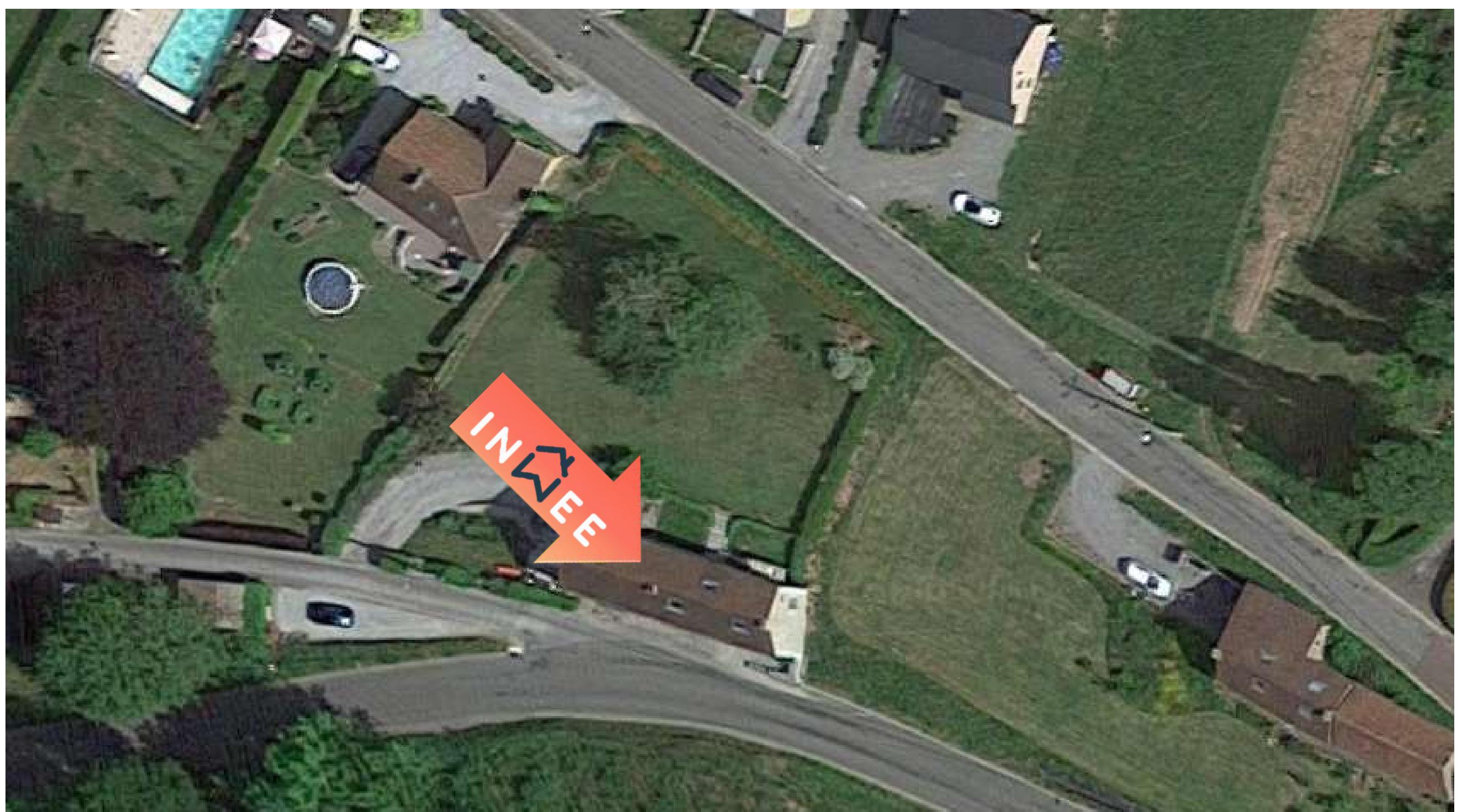
# Plan sous-sol



# Situation

## 61. Niveau d'accessibilité

Ce bien a un niveau d'accessibilité moyen.



## Commodités - Dans un rayon de **5km**

### **10 Épiceries**

- 7 Supermarchés (y compris Carrefour, Colruyt, Carrefour Market, L'épicerie de Lustin, Night & Day, Difalux, Carrefour Express)
- 3 Boulangeries (y compris Le Pain d'Antan, Minne, Johnny Lecire)

### **18 Restaurants/Bars**

- 17 Restaurants (y compris Le 830, Le Lodge, Le d'Arville, Aquaplane, Wok Imperial, Lunch Garden, La Cuisine d'un Gourmand, Café de la Gare, Don Dino, L'Ô à la Bouche)
- 1 Bar (y compris Le Central )

### **2 Banques**

- 2 Banques (y compris BNP Paribas Fortis, ING )



VENTE  
LOCATION



MISE EN  
VALEUR



HOME  
STAGING



BOX  
STAGING



VIRTUAL  
STAGING



MARKETING  
IMMOBILIER



ÉVALUATIONS

# Nos services

Notre spécialité ?

*Créer le coup de cœur pour votre bien !*

Une agence toujours à vos côtés et qui anticipe vos besoins, vous en rêvez ? Nous aussi ! C'est pourquoi nous mettons tant de cœur à bien **vous comprendre**, vous et votre projet immobilier. Chez Inwee, **anticiper vos besoins** passe par une analyse soutenue de votre situation, une réelle organisation mais aussi et surtout, par un **dialogue enrichissant et authentique**. Que vous soyez un propriétaire qui souhaite vendre ou louer son bien ou un futur acheteur ou locataire, notre objectif premier est de créer avec vous **une relation de confiance**. Ensemble, partons à la recherche du véritable coup de cœur !

## Vendre un bien ou le mettre en location

*Vous souhaitez vendre ou louer votre bien immobilier ?*

Notre équipe située à Profondeville (dans la Province de Namur) vous accompagne dans vos différentes démarches. Nous sommes à votre entière disposition pour évaluer avec vous les différentes conditions et possibilités qui s'offrent à vous. Nous vous apportons **nos conseils** et vous rassurons dans vos décisions pour **une vente ou une location rapide et efficace**.



 +32 (0) 476 41 90 70

 Rendez-vous sur [www.inwee.be](http://www.inwee.be)

 [info@inwee.be](mailto:info@inwee.be)