



5



2



266 m<sup>2</sup>

RUE BOIS DE GRAUX 55,  
5170 LESVE, PROFONDEVILLE

749.000 €



# 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](mailto:info@inwee.be)

☎ +32 (0) 476 41 90 70





# Description

Fermette en grès du pays, datant de la fin du 19<sup>e</sup> siècle entièrement rénovée dans le respect de son charme avec des matériaux de qualité, aussi beaux qu'atypiques.

Aménagée avec beaucoup de goût, vous serez surpris par la répartition de ses espaces qui comprennent entre autre des mezzanines et la possibilité d'une profession libérale.

Exposition du jardin plein sud, cadre rural et au calme, à deux pas de toutes les facilités tout en étant dans un environnement apaisant.

D'une superficie habitable de 264m<sup>2</sup> elle est composée de 5 belles grandes chambres, deux salles de bains, des espaces de vie confortables, une spacieuse buanderie, un abris de jardin/abris jacuzzi, une splendide terrasse de 70m<sup>2</sup>, etc.

Le jardin comprend, outre son espace d'agrément et de détente, un verger avec de nombreux fruitiers ainsi qu'une pâture où se trouvent aménagés une roulotte (20m<sup>2</sup>) et un Wigwam.

Sont inclus dans la vente et dans le prix : l'ensemble du mobilier, le jacuzzi, la roulotte aménagée (poss. Airbnb), la tente Wigwam avec plancher.

Nous avons totalement craqué pour ses matériaux chaleureux : le parquet, les planchers anciens, les portes en chêne, le tapis de pierre, les murs en grès,... et sa luminosité! Nous avons également adoré l'aménagement du jardin, très naturel et moderne à la fois.

D'un point de vue technique la maison est dotée d'un chauffage central au mazout (chaudière +-20ans) avec citerne de 1500L, d'un poêle au gaz (Dossin), d'un poêle à pellet, châssis double vitrage en PVC (2019), 18 panneaux photovoltaïques placés en juin 2022 (prod. 6500Kwh/an), Citerne d'eau de pluie de 3000L, tout à l'égout, isolation pignon + toiture en laine minérale, électricité conforme, Vélux électriques, pan de toiture sud refait en 2011 (ardoises artificielles), etc...

Toutes les facilités à deux pas : Ecole, crèche, pharmacie, professions libérales/médicales, etc ainsi que tous les commerces accessibles à moins de 5minutes en voiture !



## Informations globales

Etat général : Entièrement rénovée (2019)

Surface habitable : 266.29 m<sup>2</sup>

Surface totale : 292.74 m<sup>2</sup>

Nombre de façades : 4

Nombre d'étages : 4

Nombre de pièces : 26

Nombre de chambre(s) : 5

Nombre de salle de bains : 2

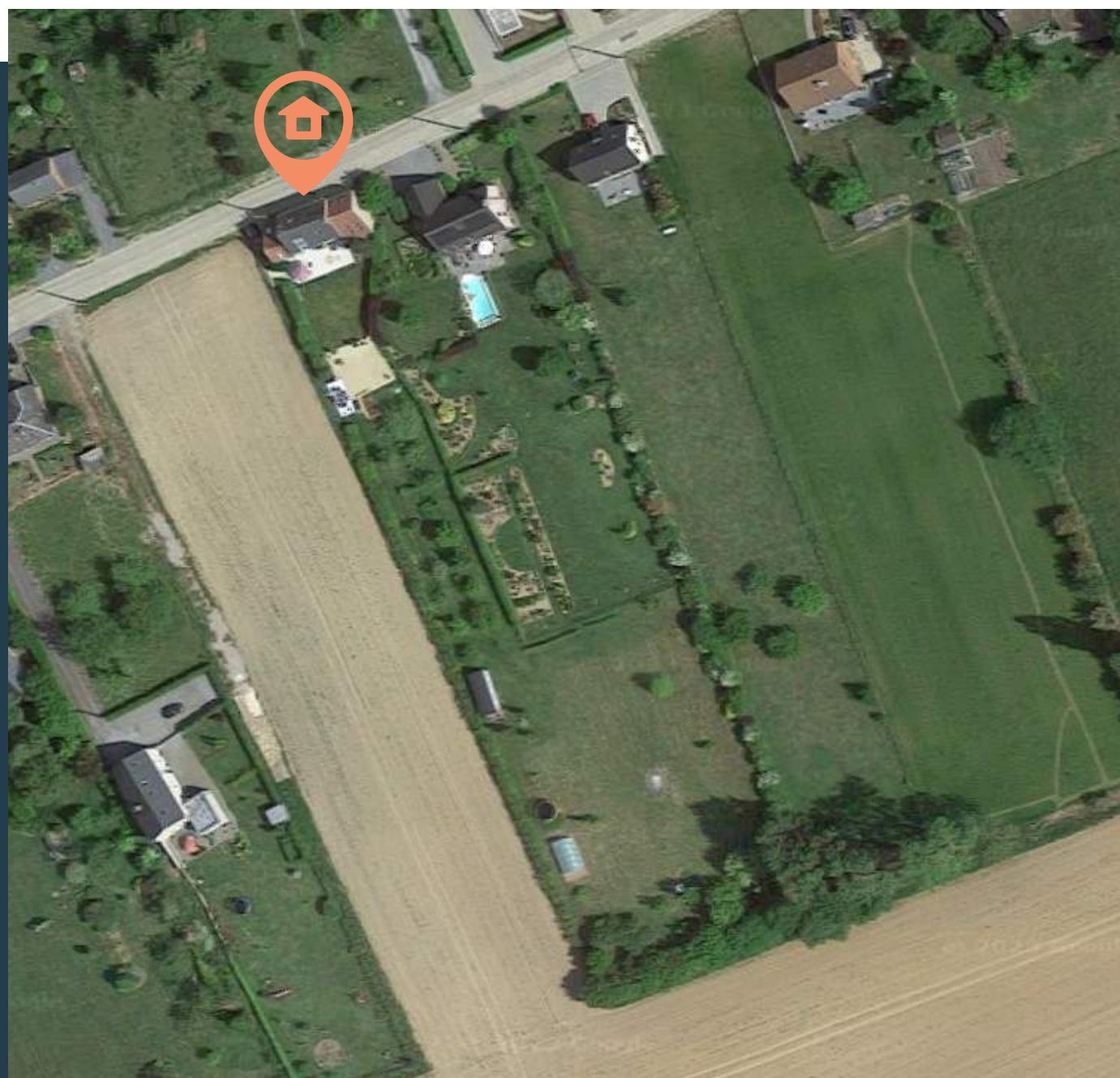
## Informations énergétiques et techniques

- E totale : 254 kWh/an
- Espec : 69019 kWh/m<sup>2</sup>.an
- N° PEB : 20230915014459
- Revenu cadastral : 720 €
- Châssis : PVC (2019) double vitrage + Vélux électriques
- Type de chauffage : Chauffage central au mazout (chaudière +-20ans) avec citerne de 1500L + poêle au gaz (Dossin) + poêle à pellet
- Production d'énergie : 18 panneaux photovoltaïques placés en juin 2022 (prod. 6500Kwh/an)
- Type de toiture : Ardoises artificielles et tuiles
- Isolation : pignon + toiture en laine minérale
- Citerne d'eau de pluie : Citerne d'eau de pluie de 3000L
- Électricité : conforme
- Assainissement : Égouts



# Descriptif extérieur

- Type de bien : Fermette en grès du pays datant de la fin du 19<sup>e</sup> siècle entièrement rénovée
- Nombre de façades : 4
- Longueur de la façade : 17 m
- Profondeur construction : 8.4 m
- Superficie de la parcelle : 4999 m<sup>2</sup>
- Orientation du jardin/arrière maison : Nord-est
- Garage/parking : 2 places
- Terrasse : Oui ; en carrelage



- Bâtiments à moins de 100 m : 10
- Bâtiments à moins de 500 m : 52
- Distance de la rue : 0.8 m
- Vue ouverte : Oui

- Terrain arboré : oui
- Terrain clôturé : oui
- Orientation jardin : sud

# Aménagement intérieur



## Rez-de-chaussée 117.05 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée, Salle à manger, Salon, Cuisine, Chaufferie, Toilettes, Hall et salon 2

## 1er étage 111.50 m<sup>2</sup>

Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Chambre 4, Salle de bains 1, Salle de bains 1, Buanderie, couloir, Mezzanine

## 2e étage 33.73 m<sup>2</sup>

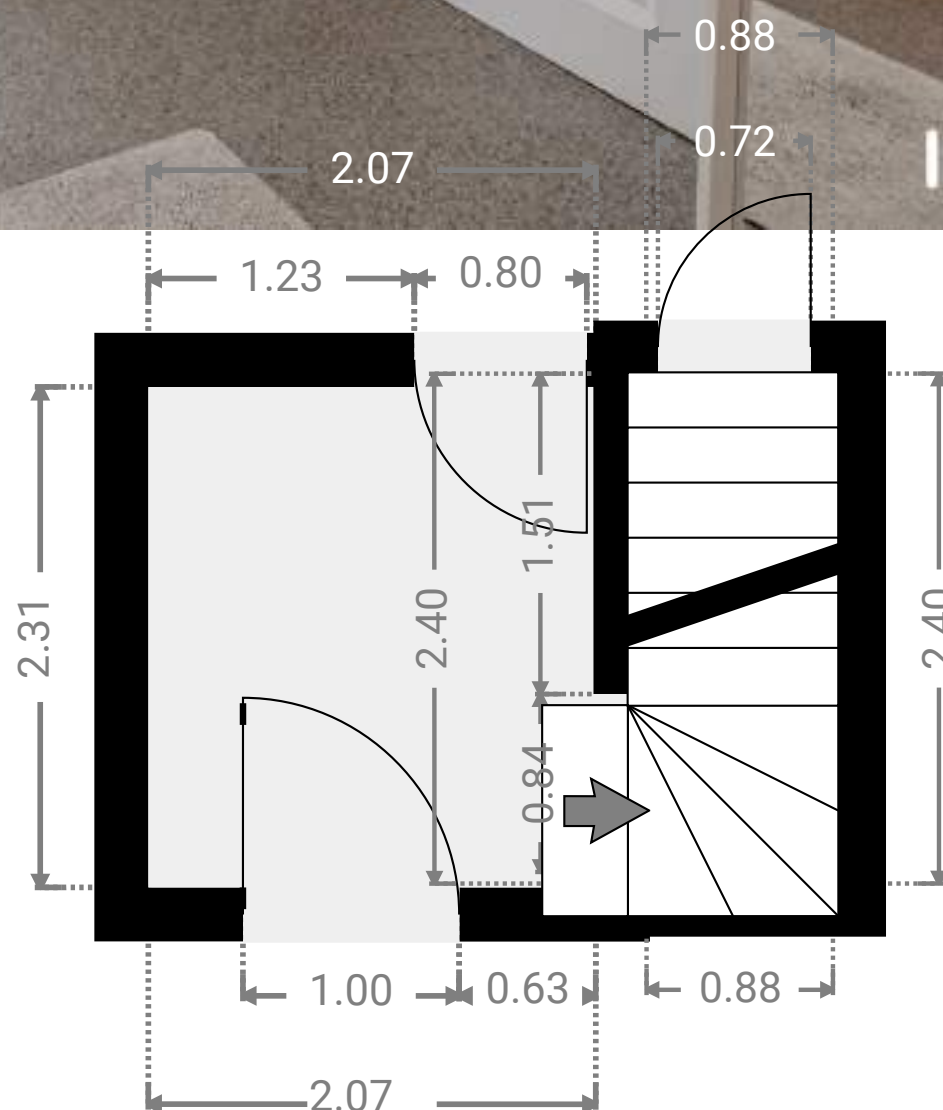
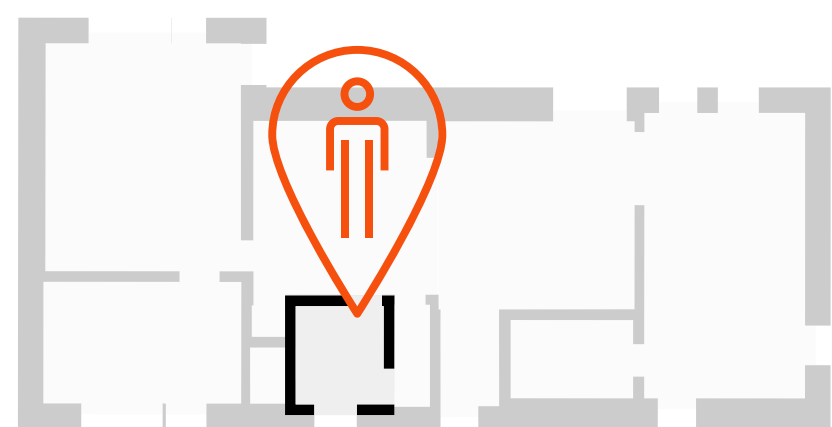
Chambre 5, Mezzanine (ch.4)

## Sous-sol 26.45 m<sup>2</sup>

Cave 1, Cave 2

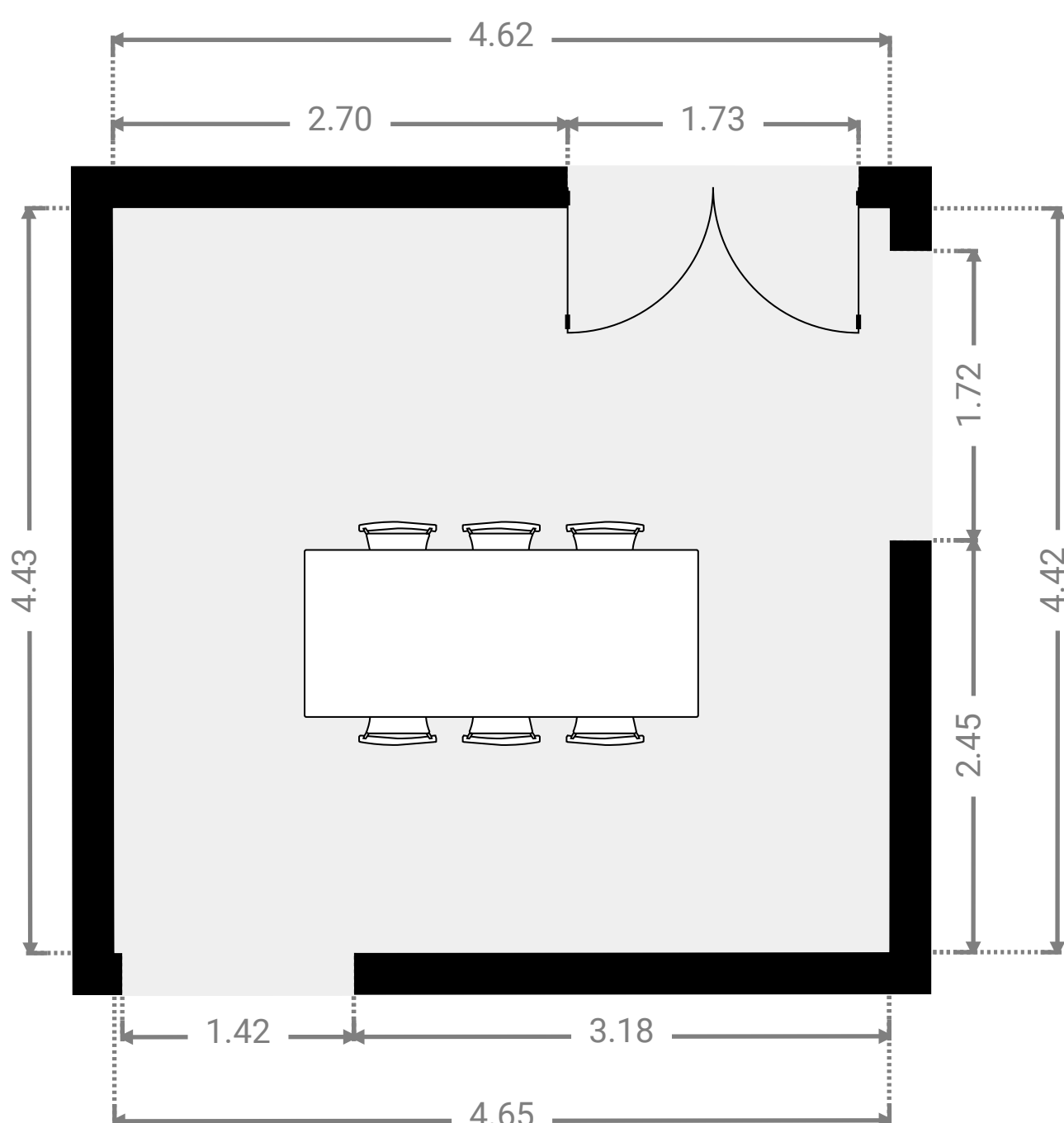
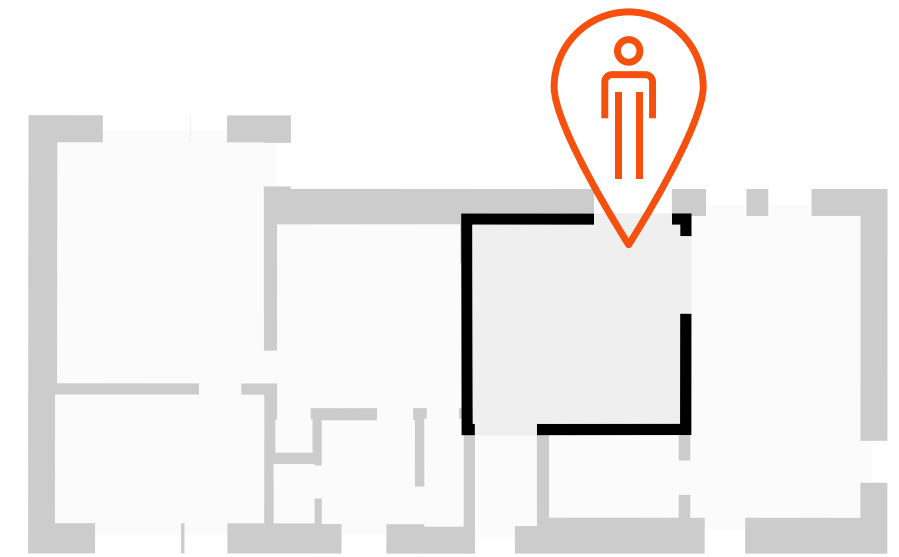
## DIMENSIONS (hors escalier)

- Superficie : 4.78 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.31 m
- Largeur : 2.07 m
- Hauteur sous-plafond : 2.27 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint
- Escalier : quart tournant en bois



### DIMENSIONS

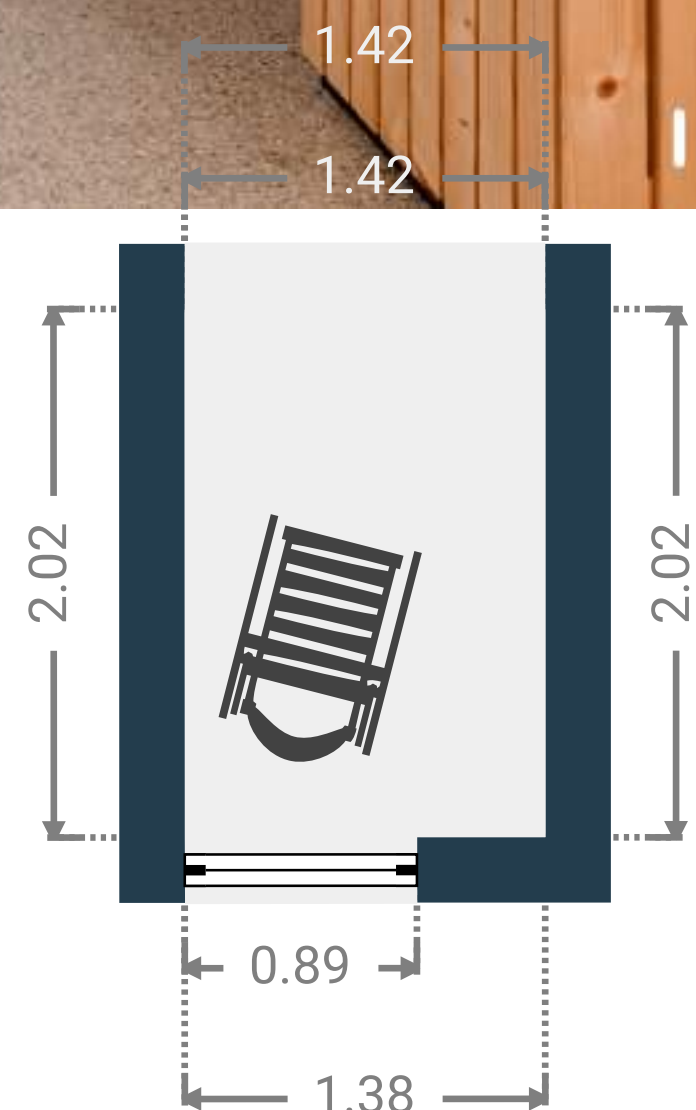
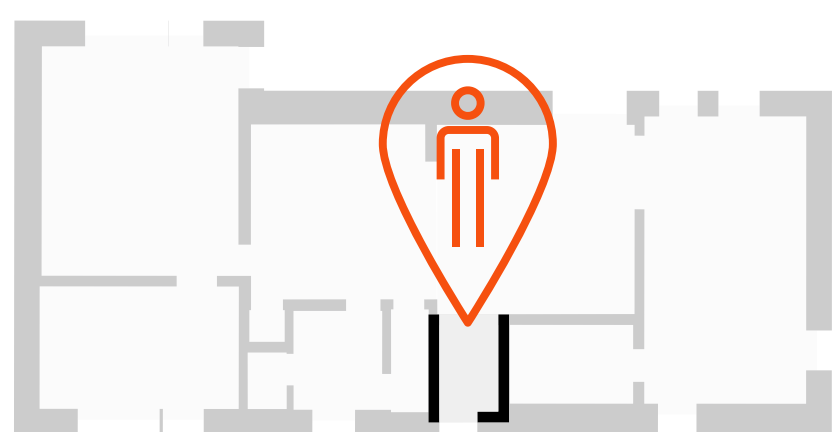
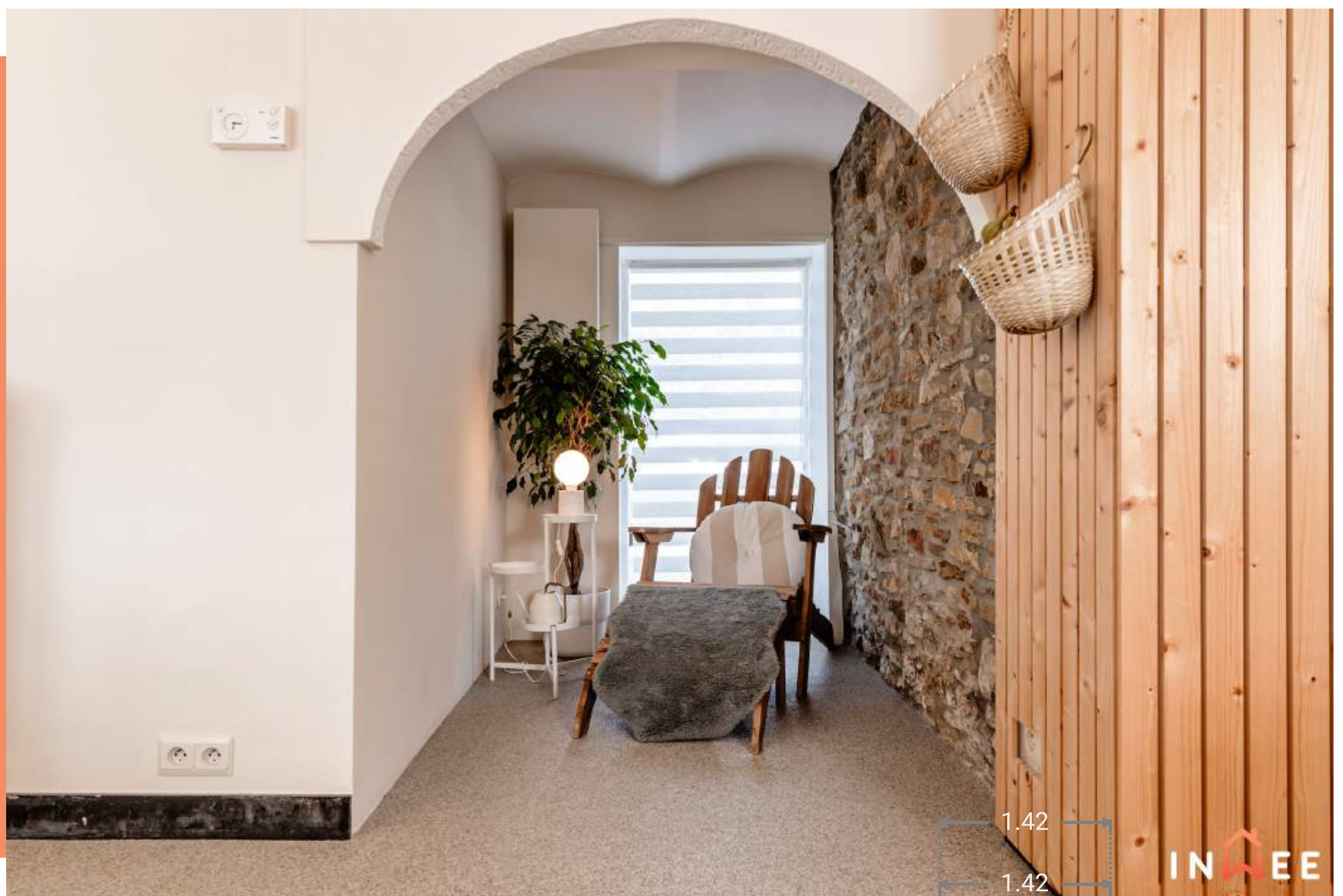
- Superficie : 20.41 m<sup>2</sup>
- Longueur : 4.43 m
- Largeur : 4.62 m
- Hauteur sous-plafond : 2.71 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint, lambris en bois et arche en brique rouge





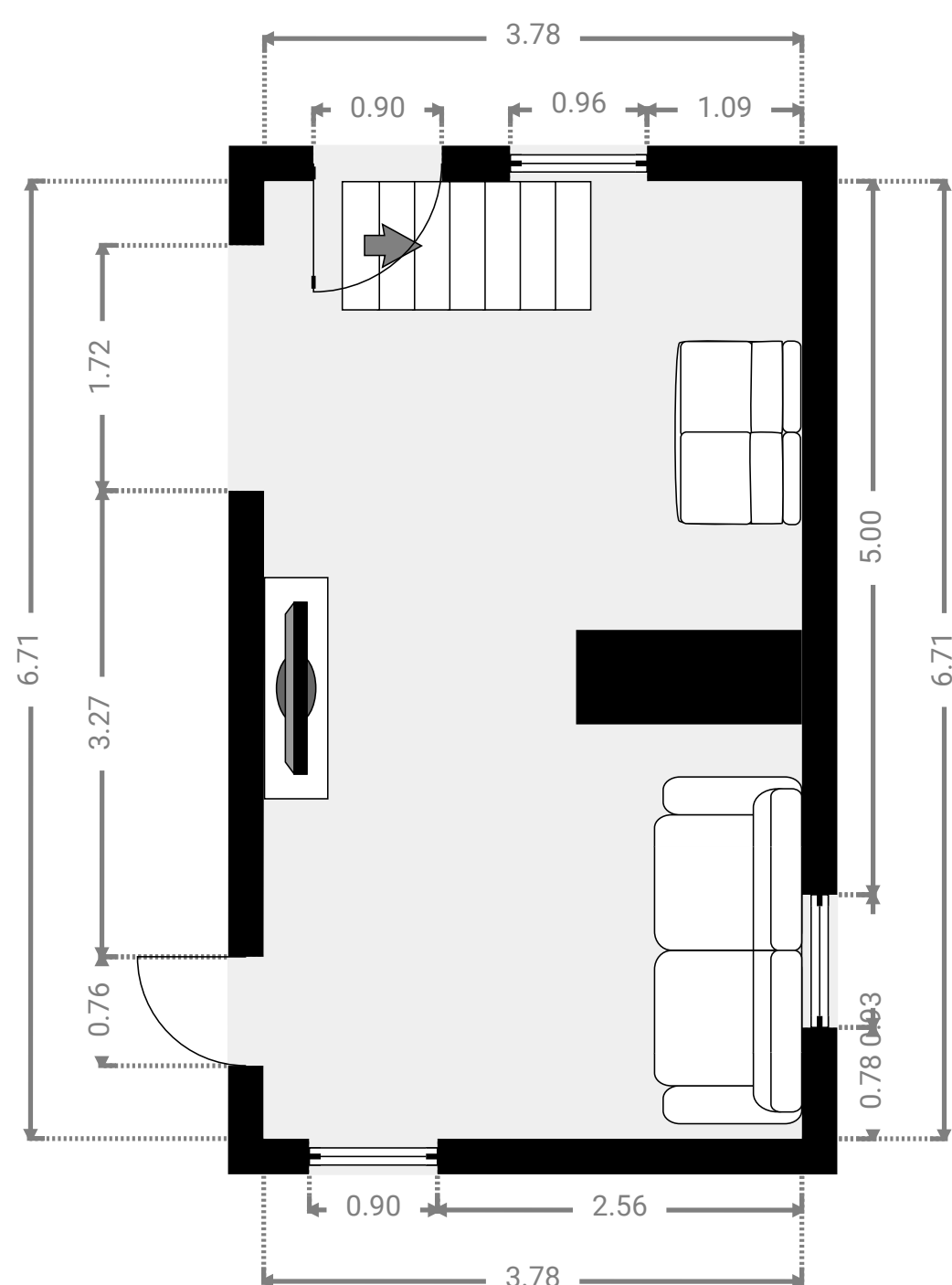
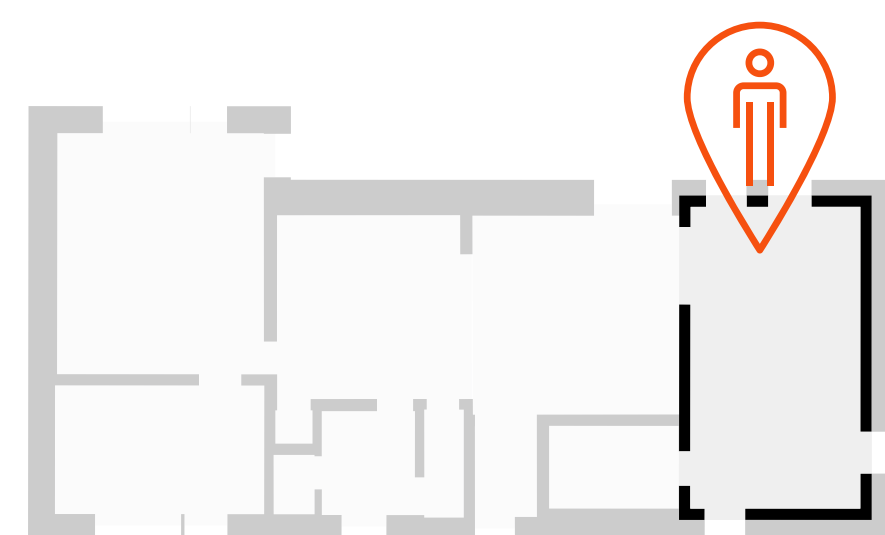
## DIMENSIONS (hors escalier)

- Superficie : 2.78 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.02 m
- Largeur : 1.38 m
- Hauteur sous-plafond : 1.97 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint et grès



### DIMENSIONS

- Superficie : 25.35 m<sup>2</sup>
- Longueur : 6.71 m
- Largeur : 3.78 m
- Hauteur sous-plafond : 2.22 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint et grès
- Equipement : poêle au gaz (Dossin)

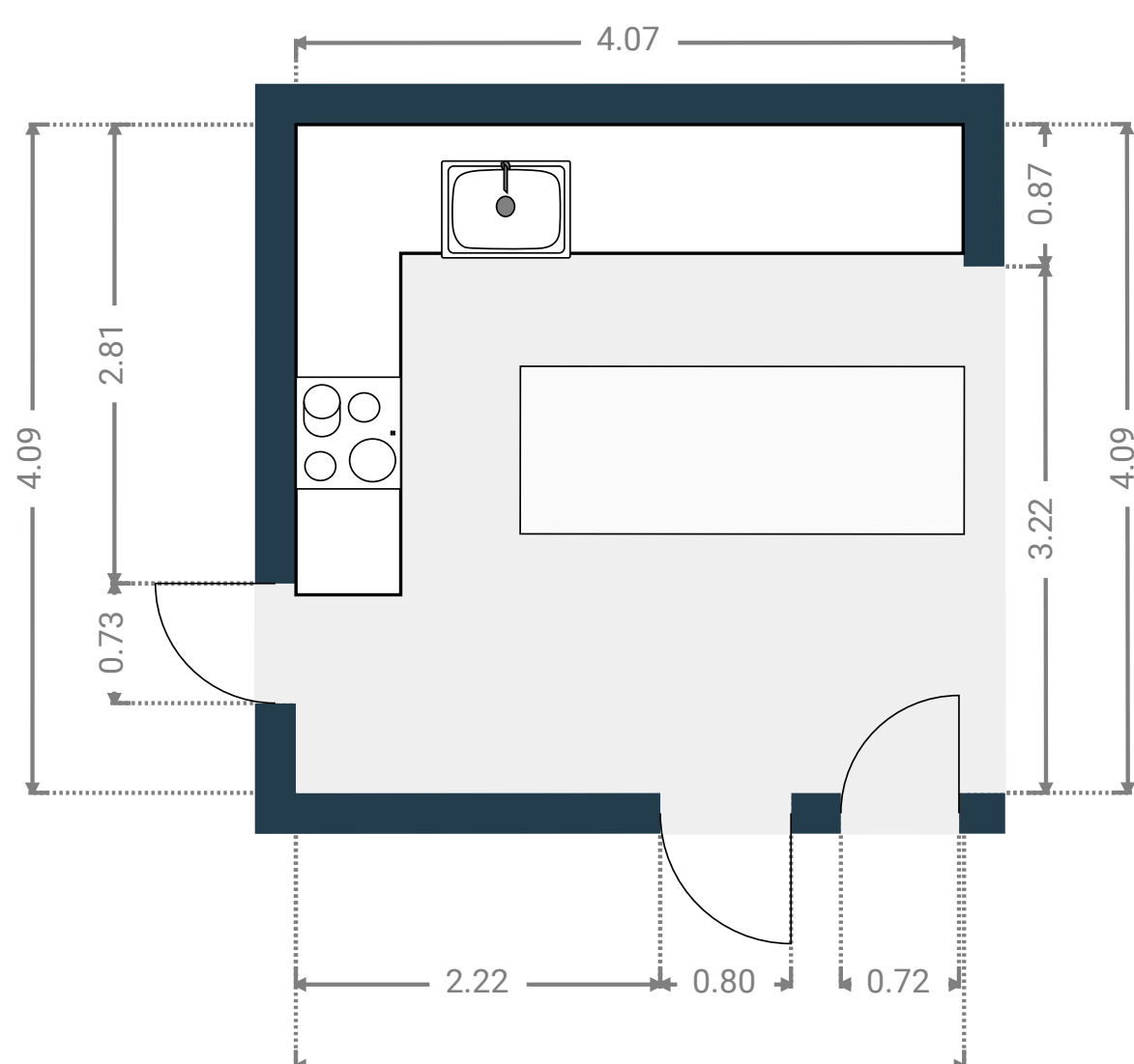
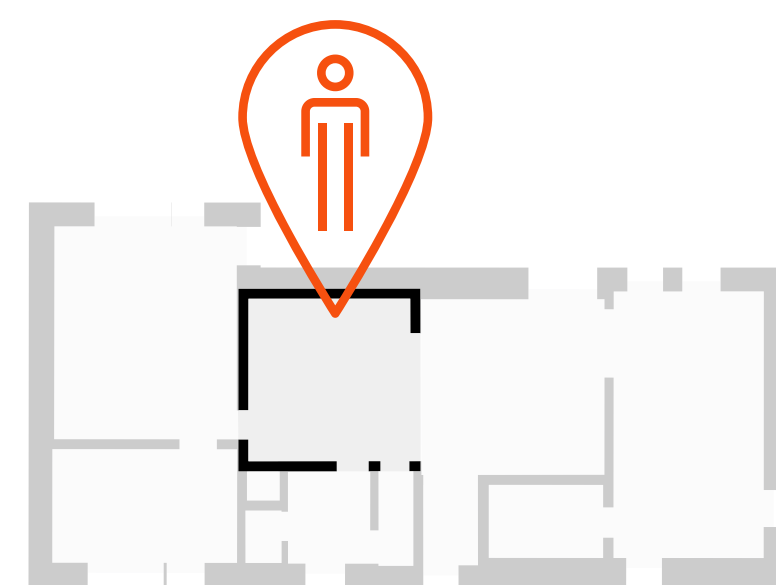


### DIMENSIONS

- Superficie : 16.66 m<sup>2</sup>
- Longueur : 4.09 m
- Largeur : 4.08 m
- Hauteur sous-plafond : 2.52 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint et pierre

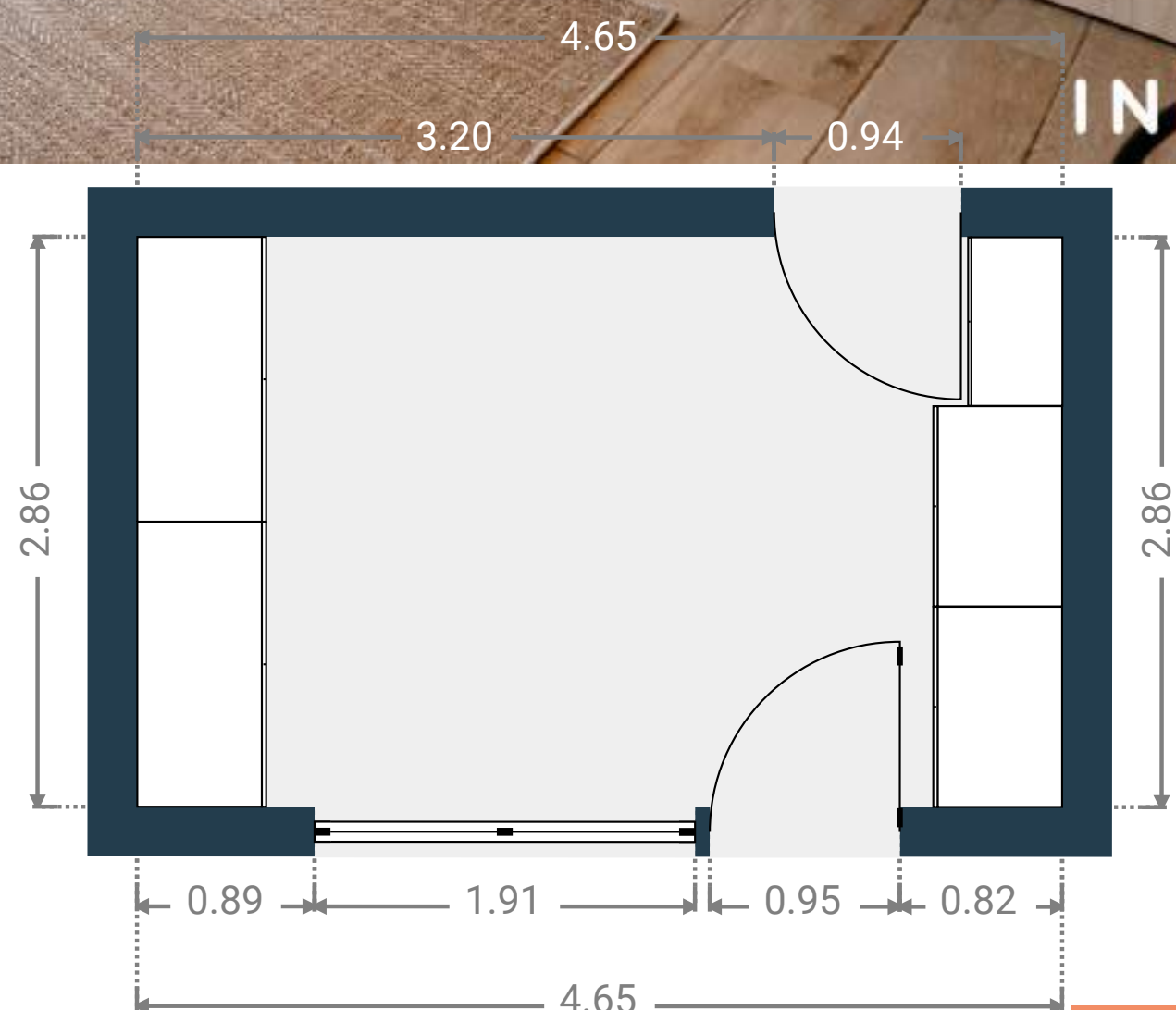
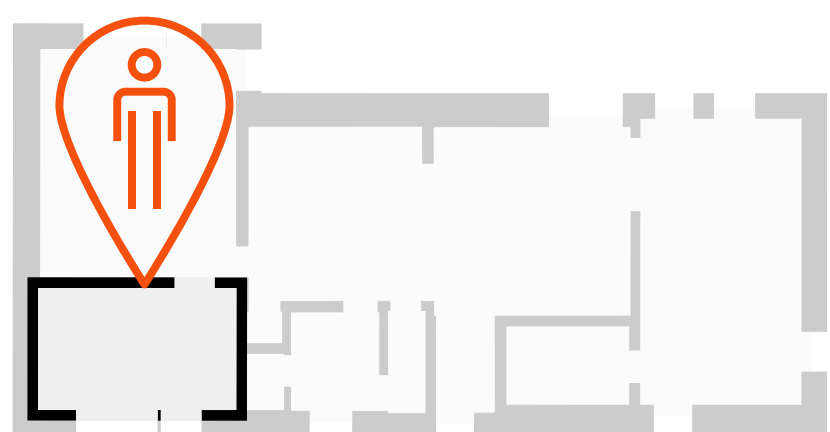
### ÉQUIPEMENTS

- Type : équipée
- Équipement : évier simple, lave-vaisselle, cuisinière, Hotte, frigo (SMEG), îlot central



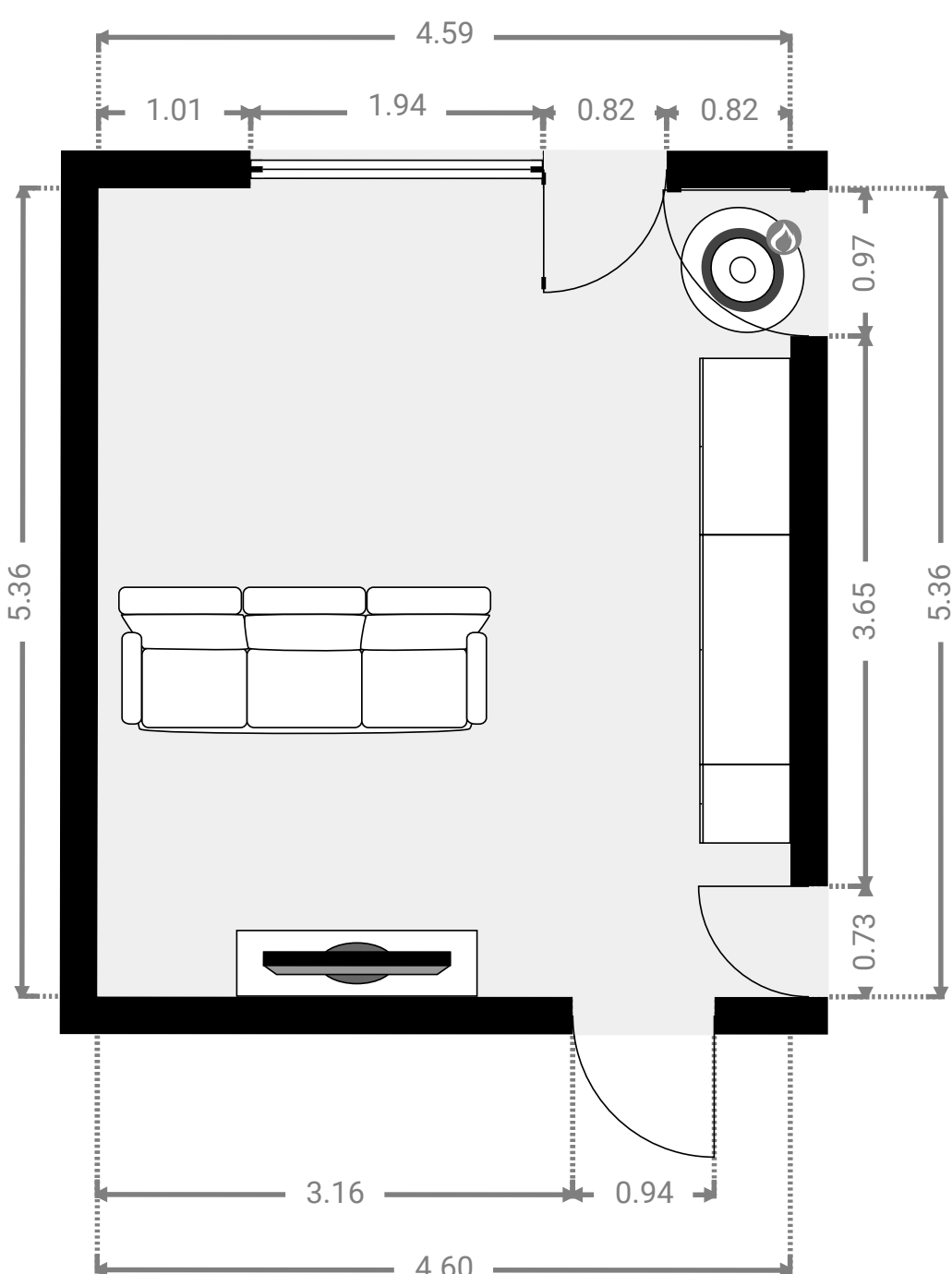
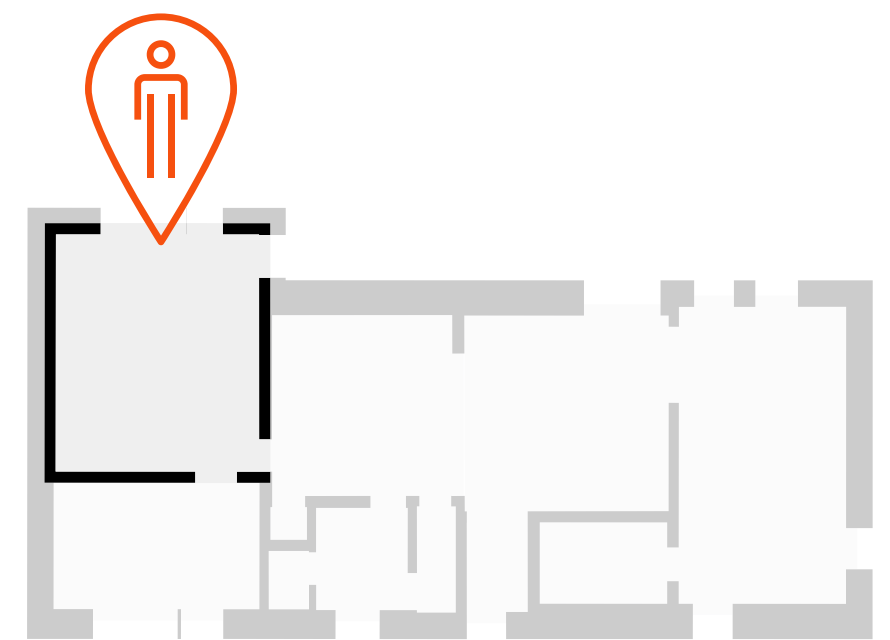
## DIMENSIONS (hors escalier)

- Superficie : 13.30 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.86 m
- Largeur : 2.28 m
- Hauteur sous-plafond : 2.28 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage peint et placards en bois



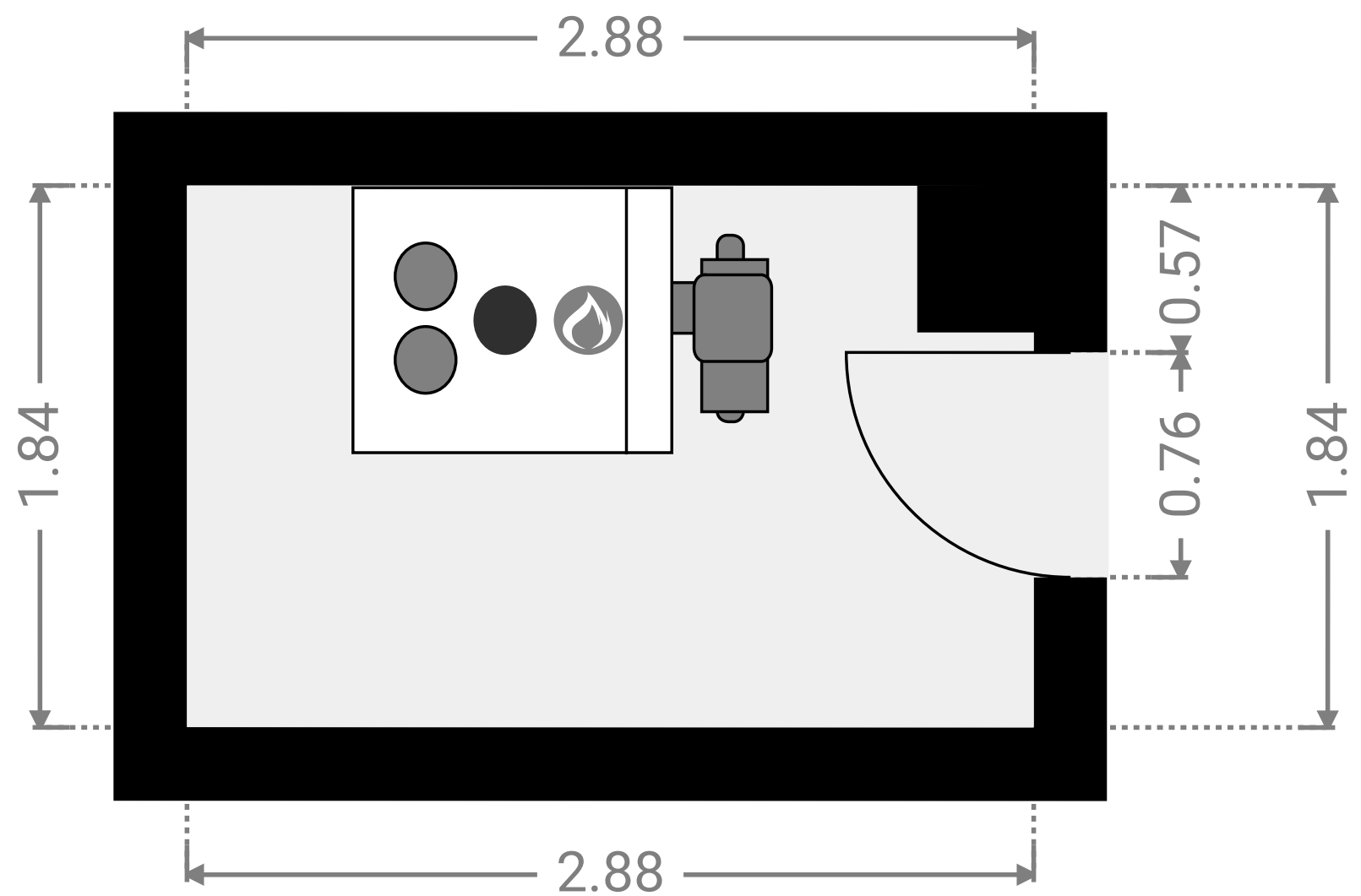
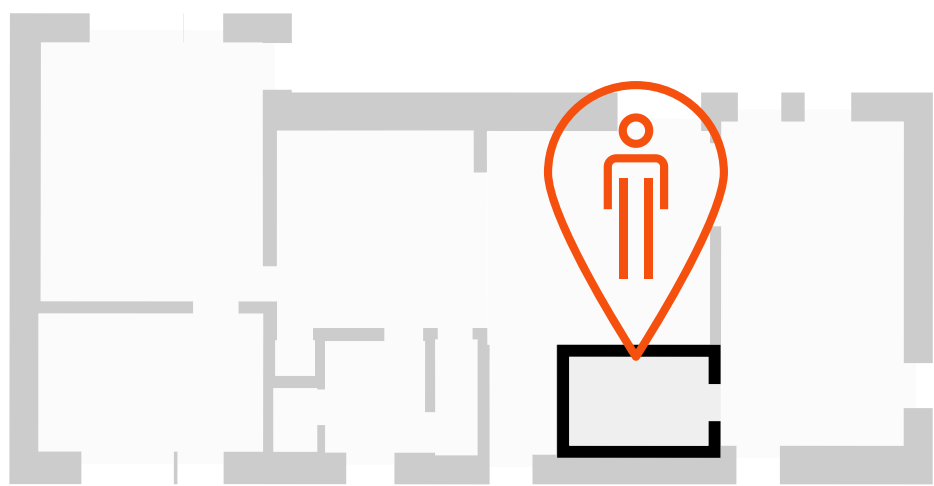
### DIMENSIONS

- Superficie : 24.62 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.36 m
- Largeur : 4.6 m
- Hauteur sous-plafond : 2.30 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage peint
- Equipement : poêle à pellets



### DIMENSIONS

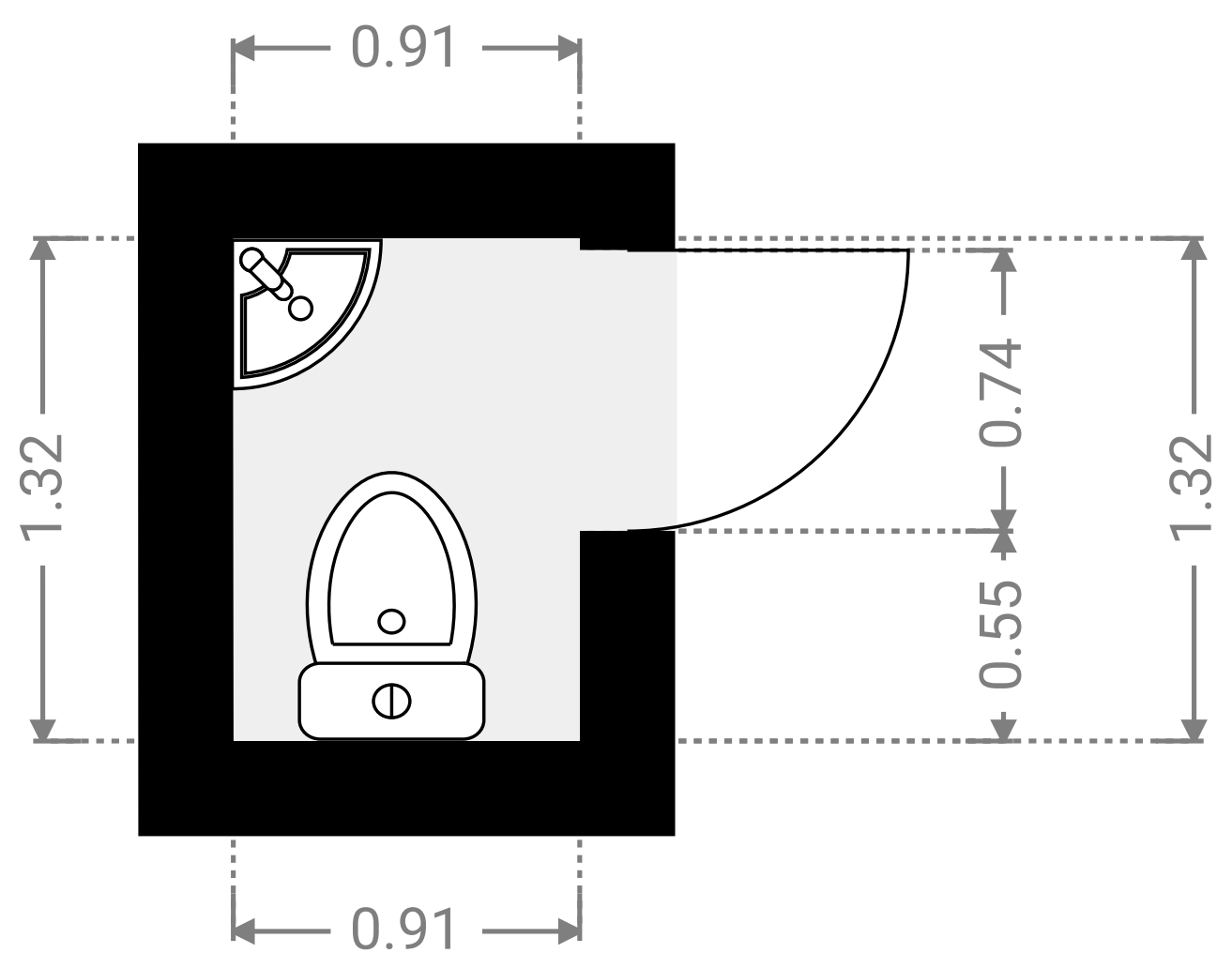
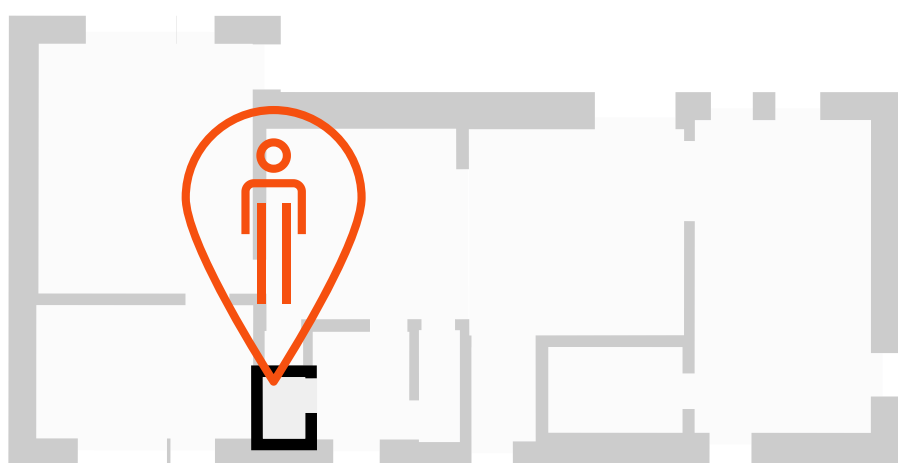
- Superficie : 5.30 m<sup>2</sup>
- Longueur : 1.84 m
- Largeur : 2.88 m
- Hauteur sous-plafond : 2.10 m



# Toilettes

### DIMENSIONS

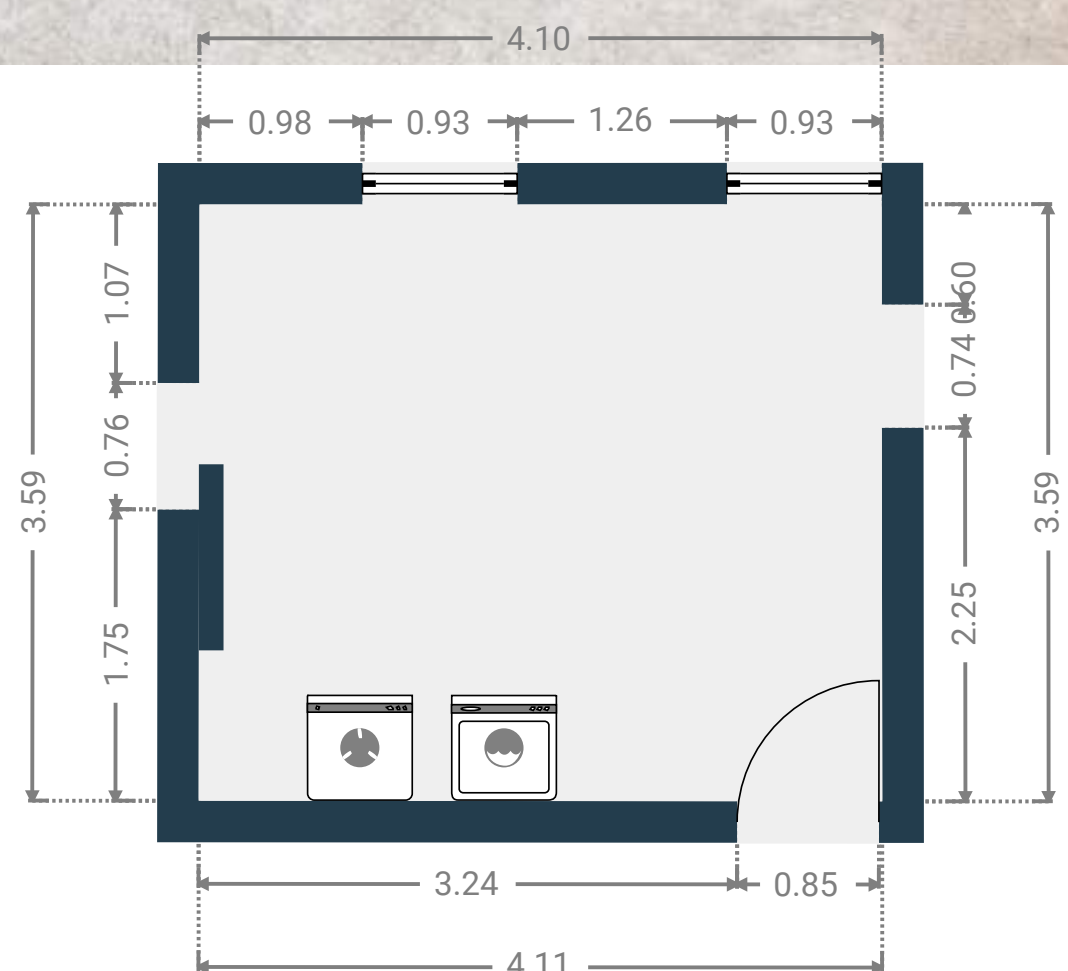
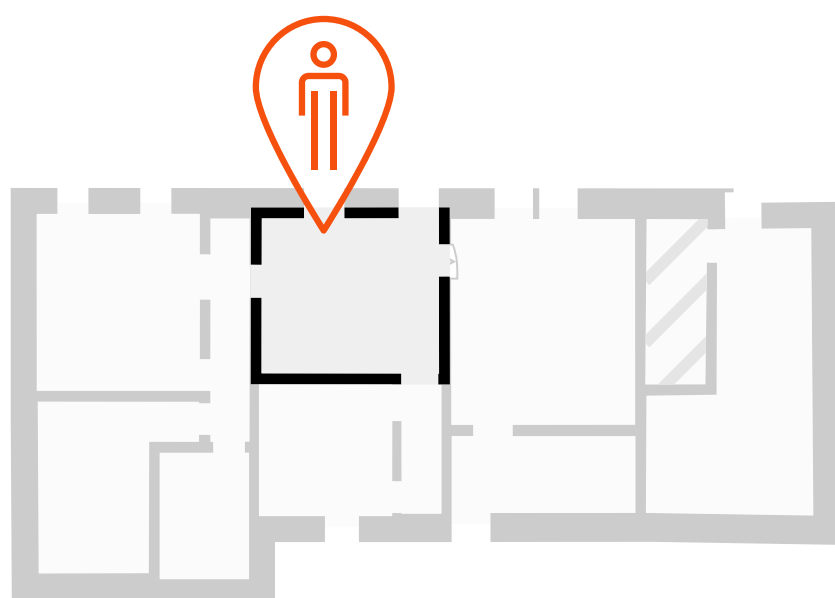
- Superficie : 1.20 m<sup>2</sup>
- Longueur : 1.32 m
- Largeur : 0.91 m
- Hauteur sous-plafond : 2.31 m



# Buanderie

## DIMENSIONS

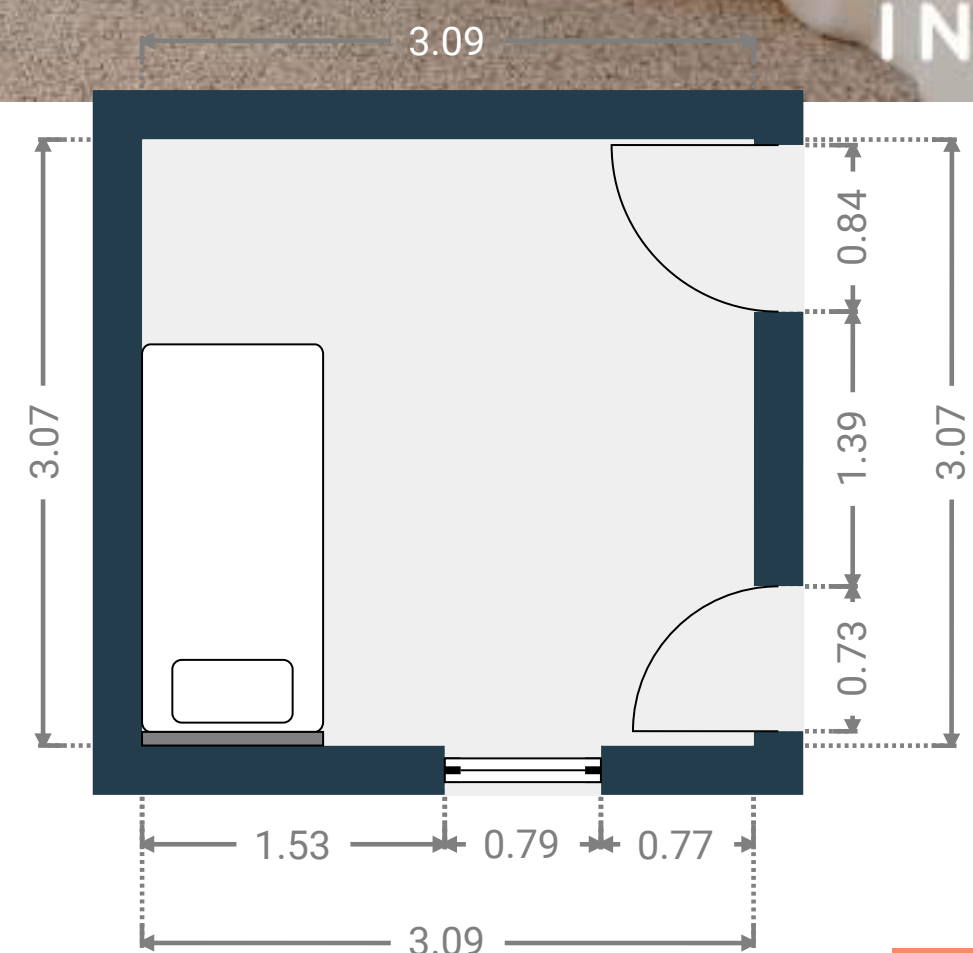
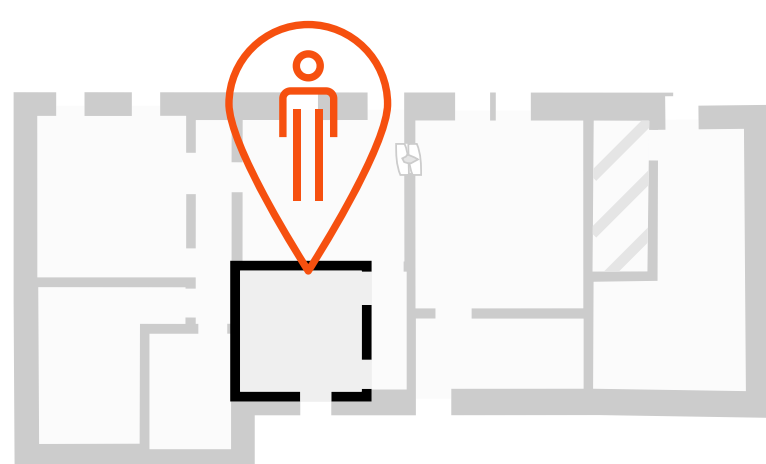
- Superficie : 14.74 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.59 m
- Largeur : 4.11 m
- Hauteur sous-plafond : 2.10 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage peint
- Équipements : machine à laver/ sèche-linge



# Chambre 1

## DIMENSIONS

- Superficie : 9.48 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.07 m
- Largeur : 3.09 m
- Hauteur sous-plafond : 2.05 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint

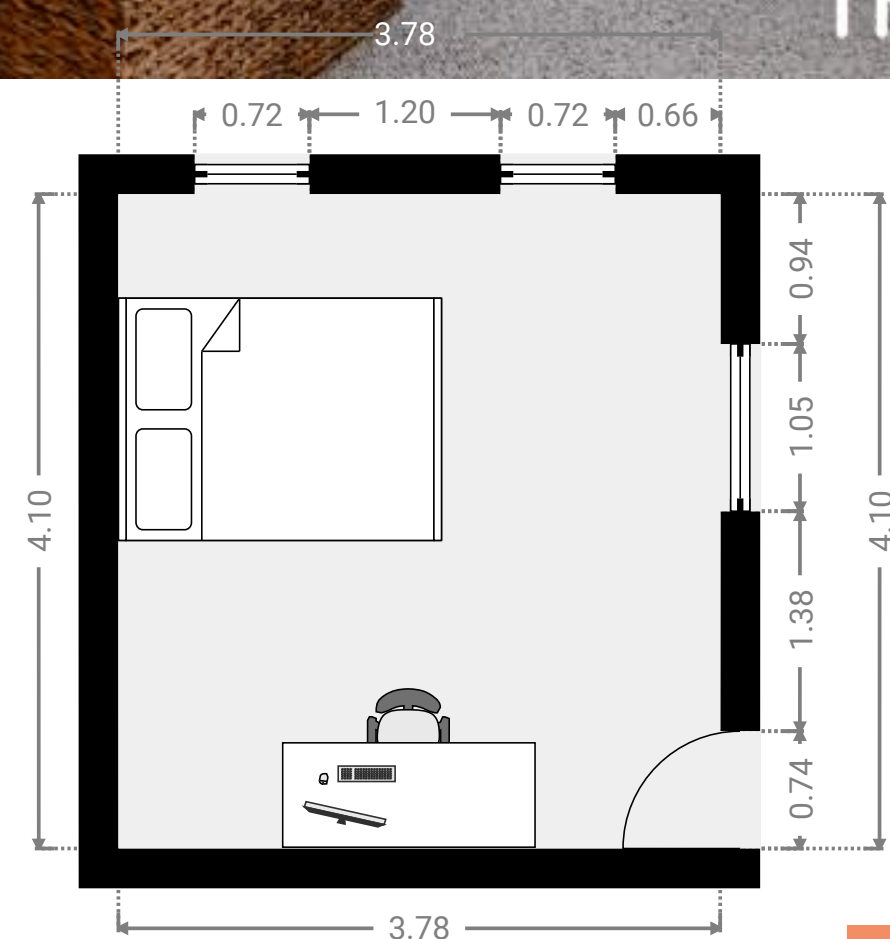
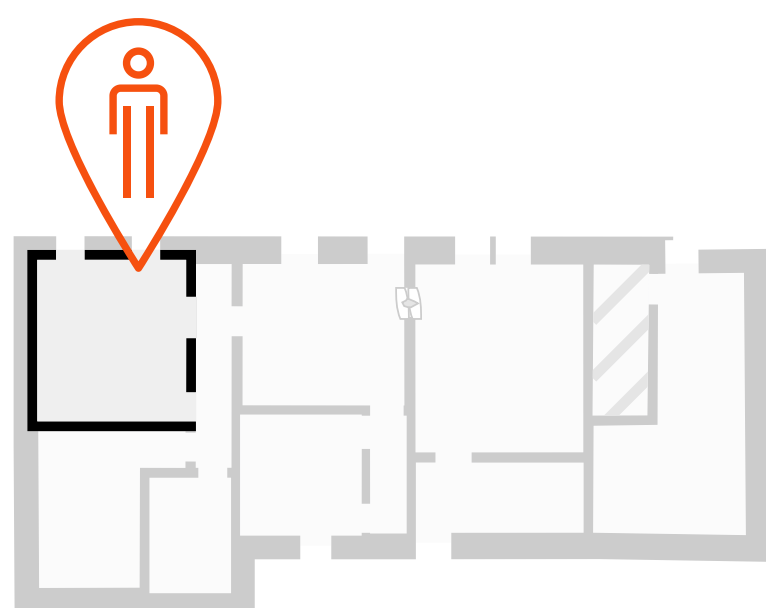




# Chambre 2

## DIMENSIONS

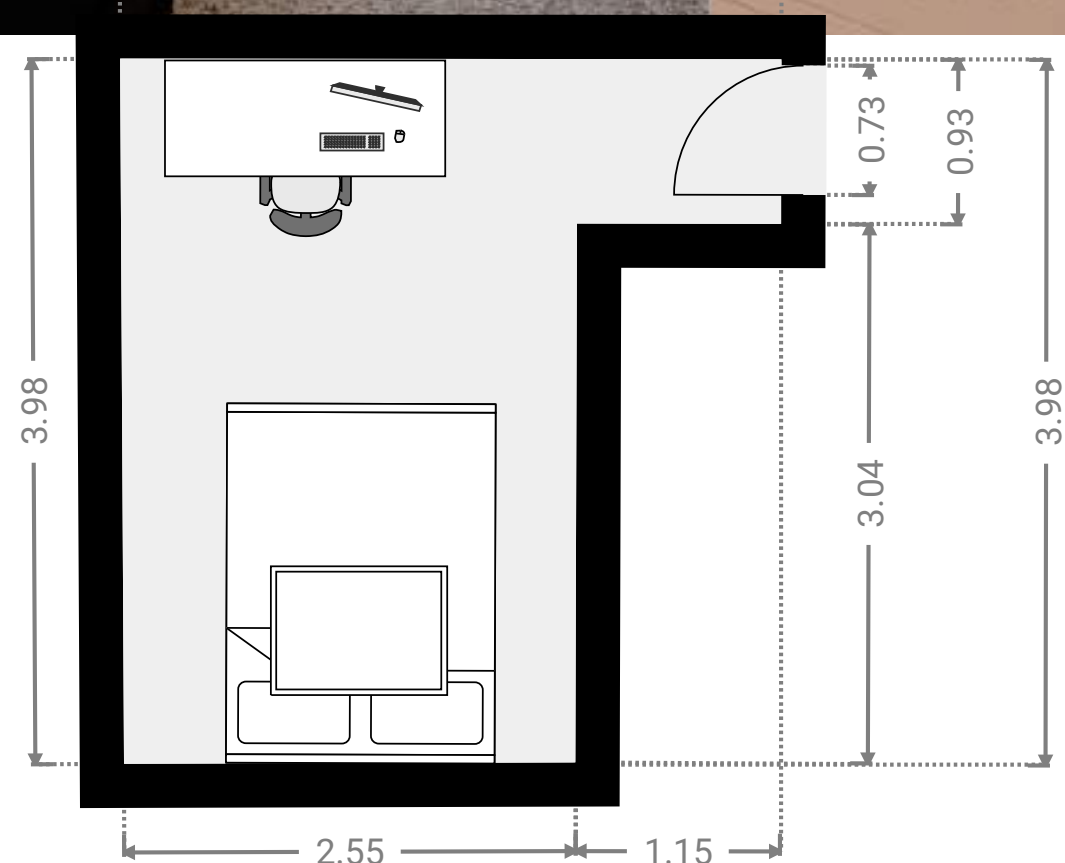
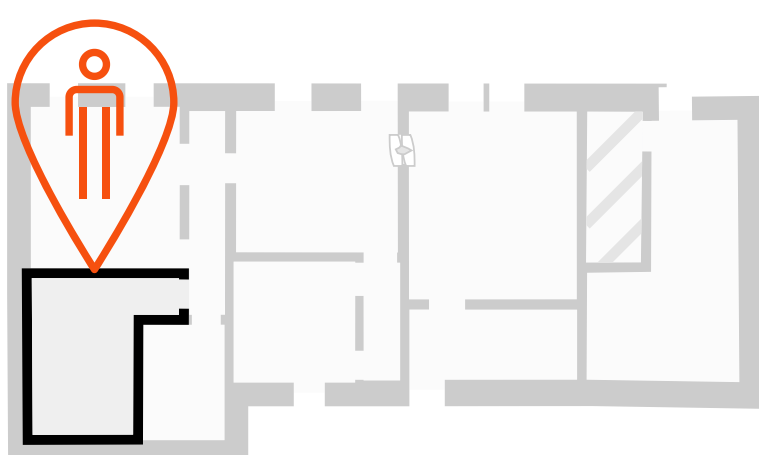
- Superficie : 15.49 m<sup>2</sup>
- Longueur : 4.10 m
- Largeur : 3.78 m
- Hauteur sous-plafond : variable, h. max. : 3.15 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint



# Chambre 3

## DIMENSIONS

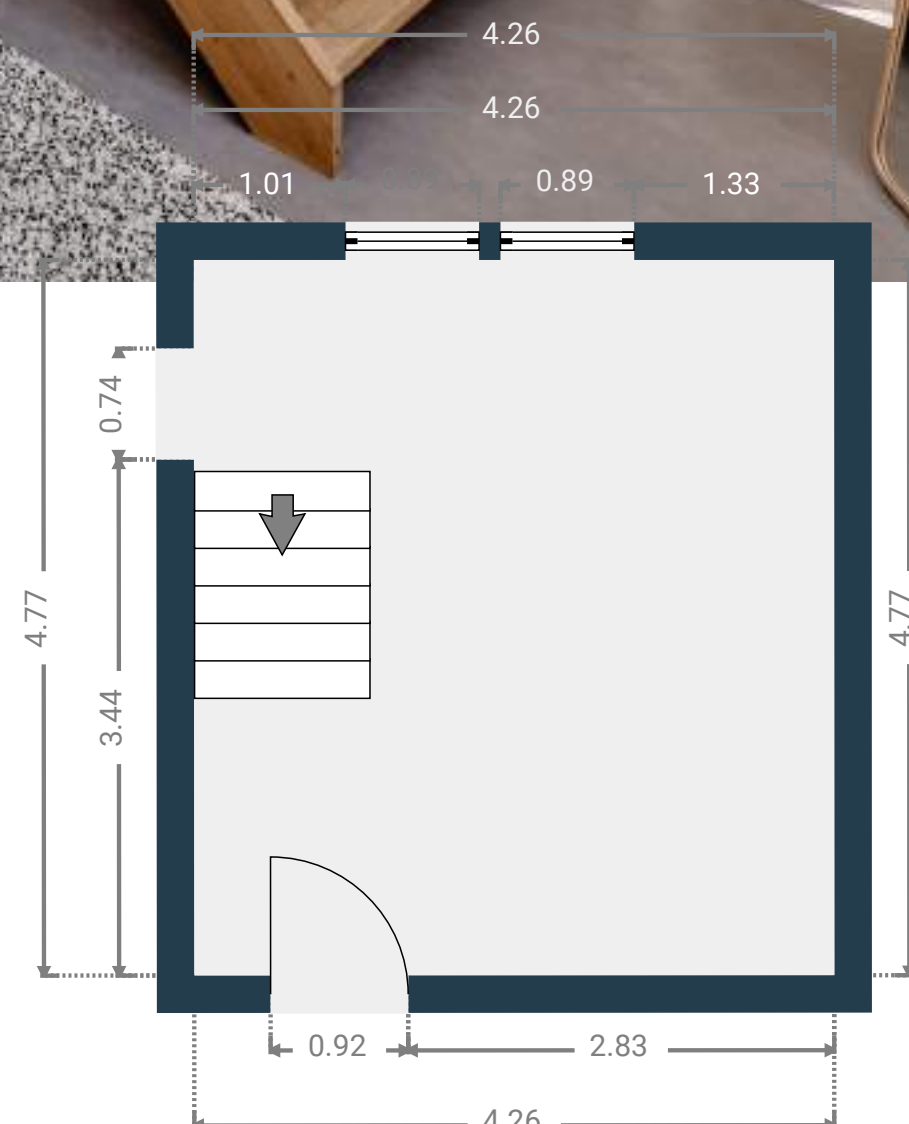
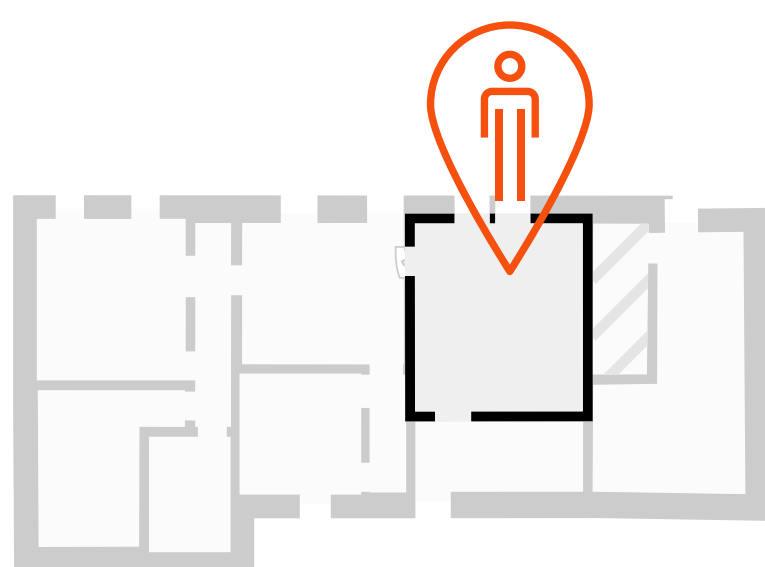
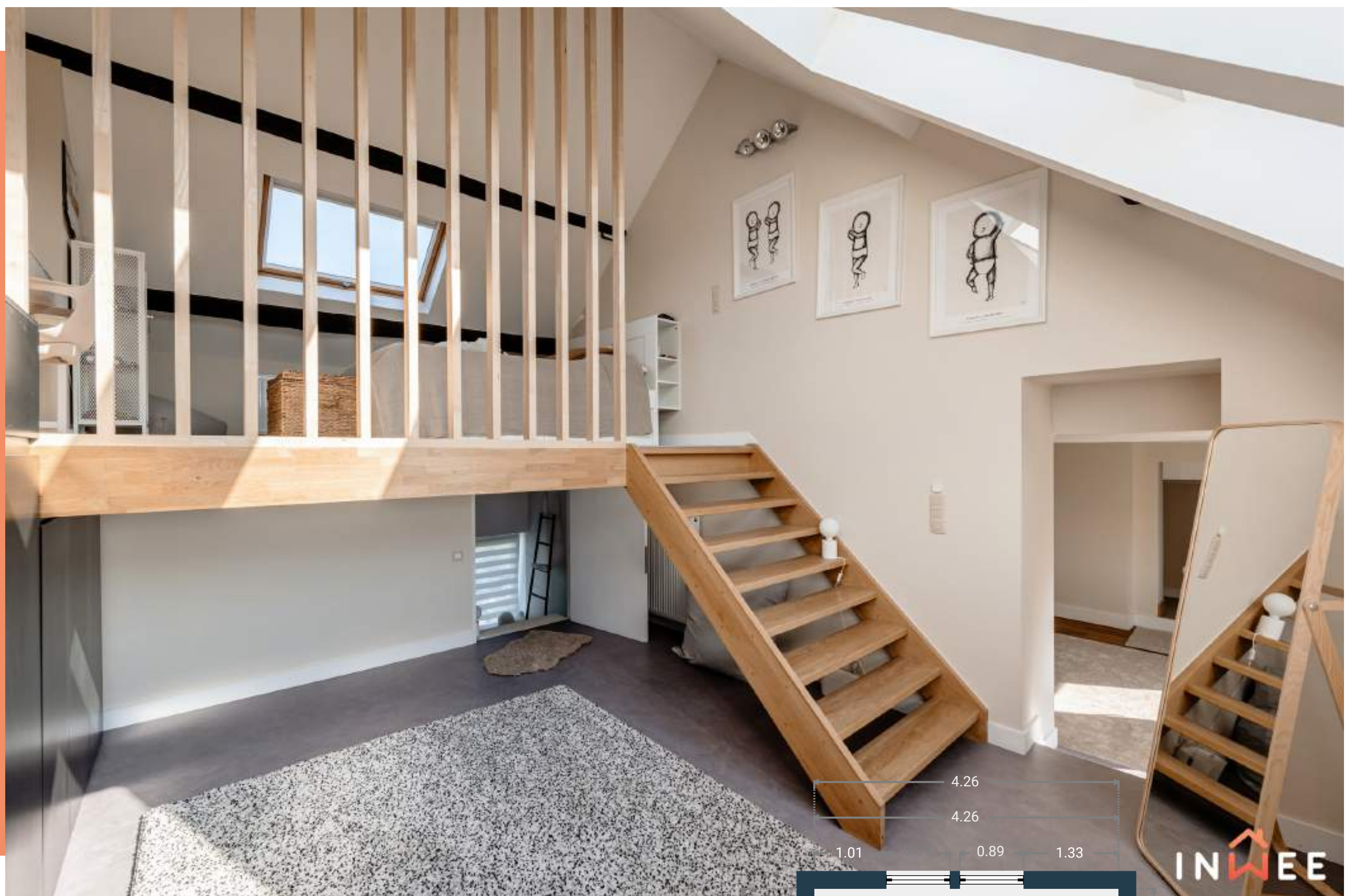
- Superficie : 11.28 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.98 m
- Largeur : 3.74 m
- Hauteur sous-plafond : variable, h. max. : 3.15 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint



# Chambre 4

## DIMENSIONS

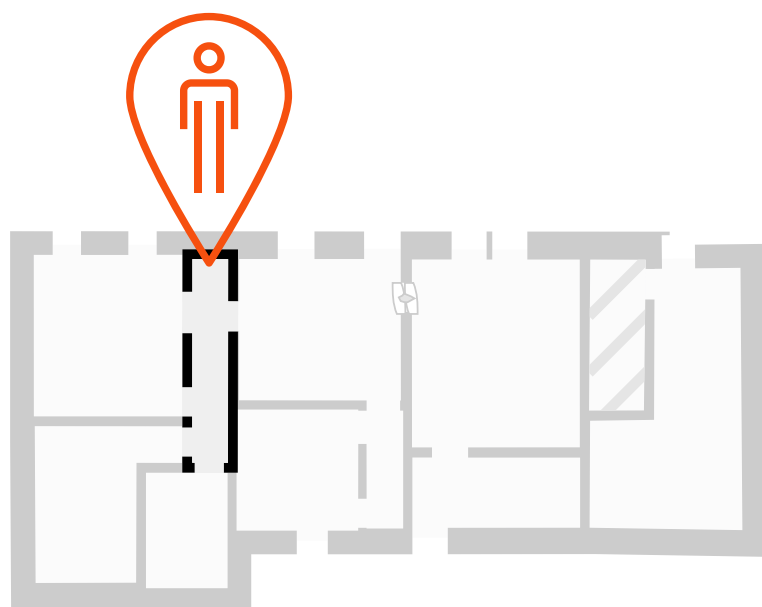
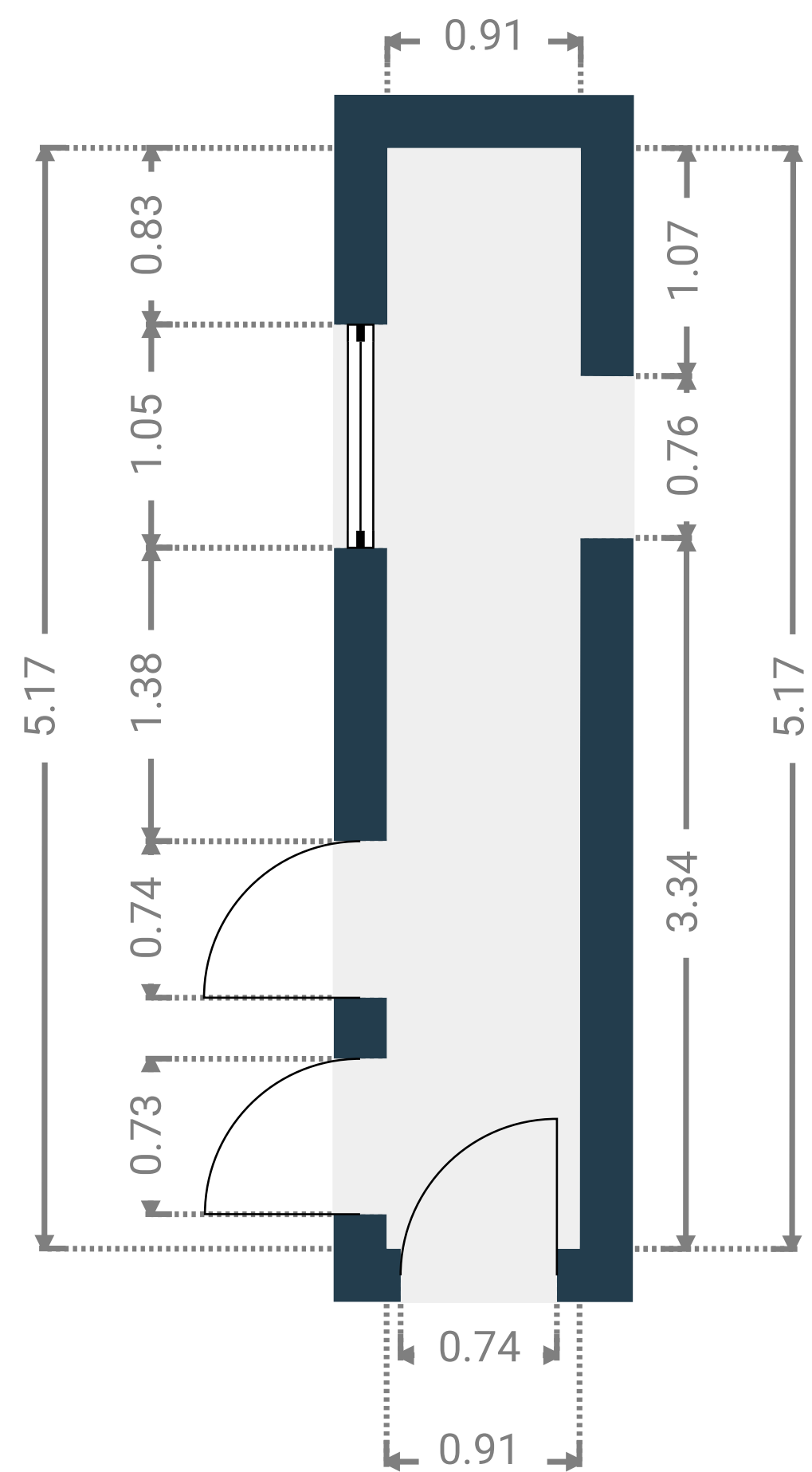
- Superficie : 20.32 m<sup>2</sup>
- Longueur : 4.77 m
- Largeur : 4.26 m
- Hauteur sous-plafond : variable (sous mezzanine 1.40m)
- Sol : tapis de pierre
- Murs : plafonnage peint



# Couloir

## DIMENSIONS

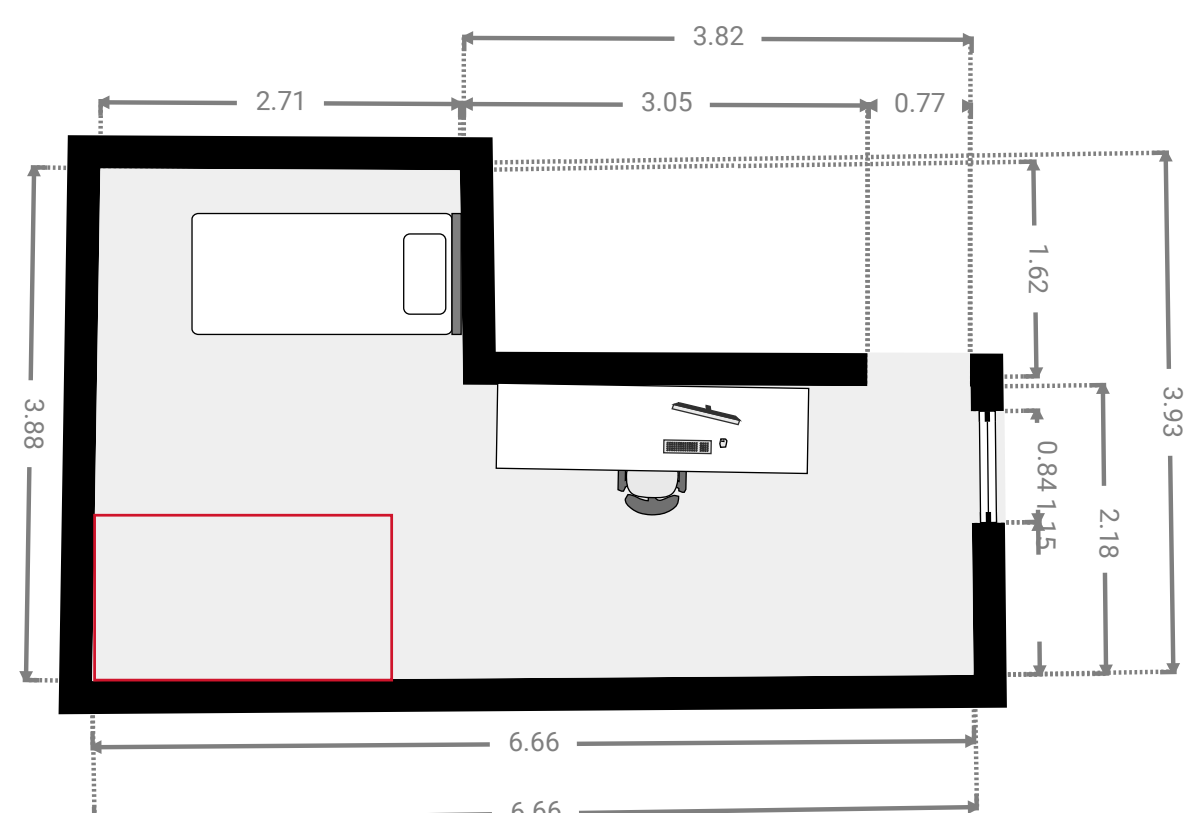
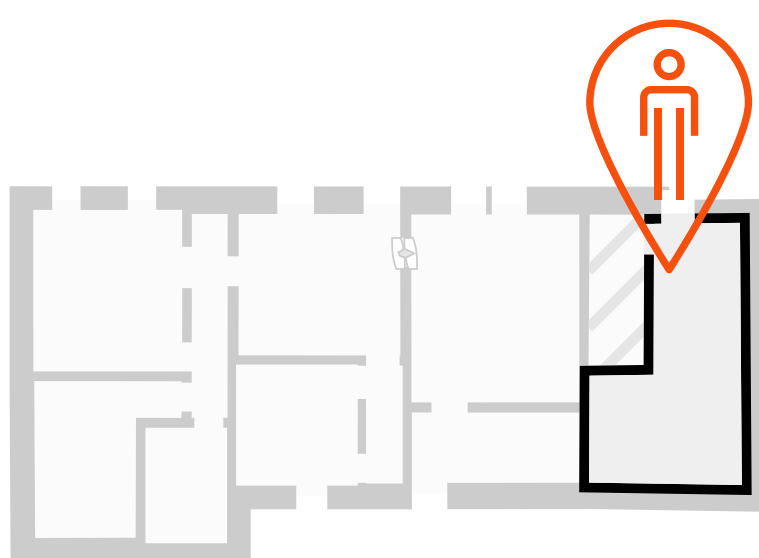
- Superficie : 4.70 m<sup>2</sup>
- Longueur : 5.17 m
- Largeur : 0.91 m
- Hauteur sous-plafond : 3.14 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : cloisons et grès



# Mezzanine

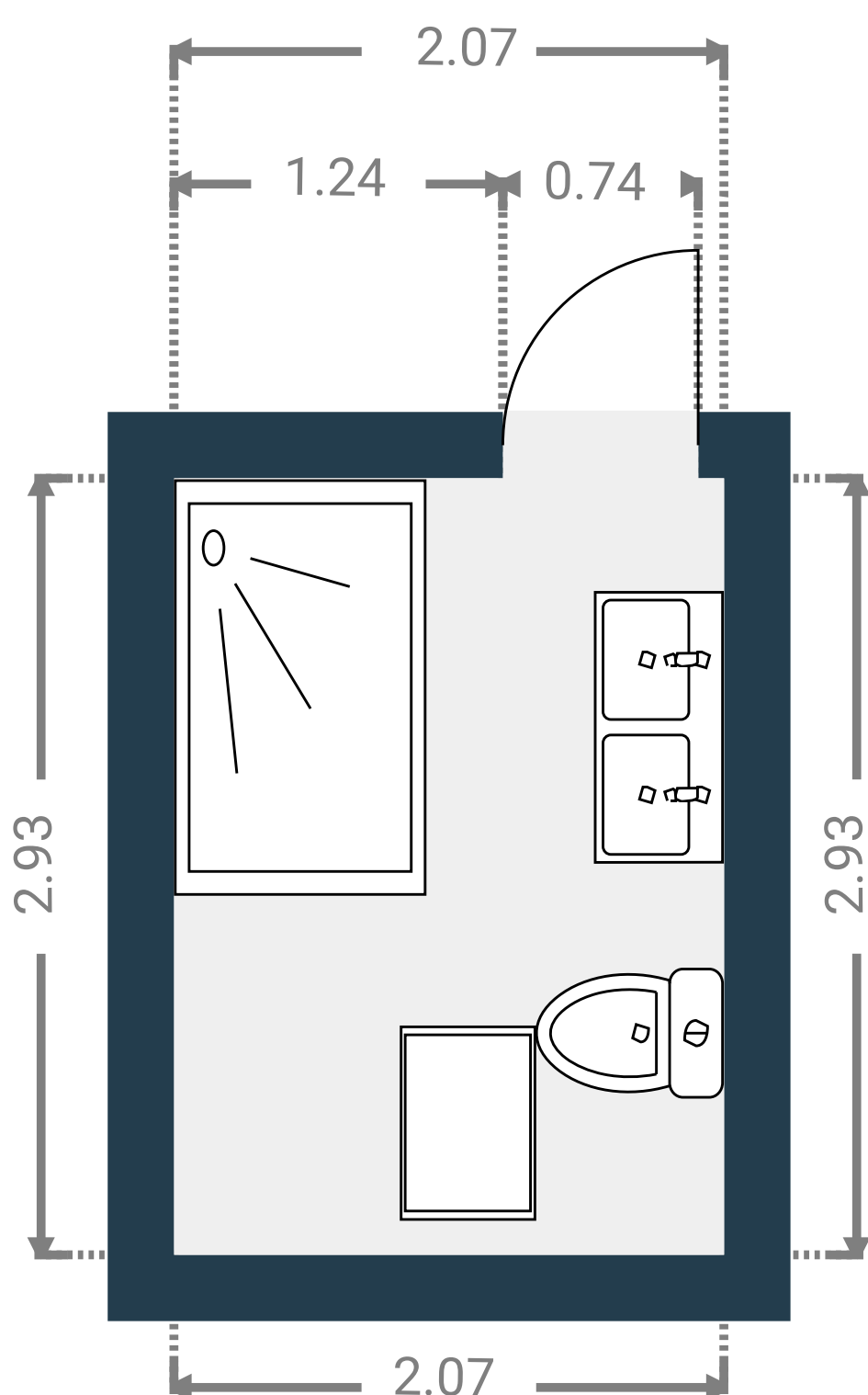
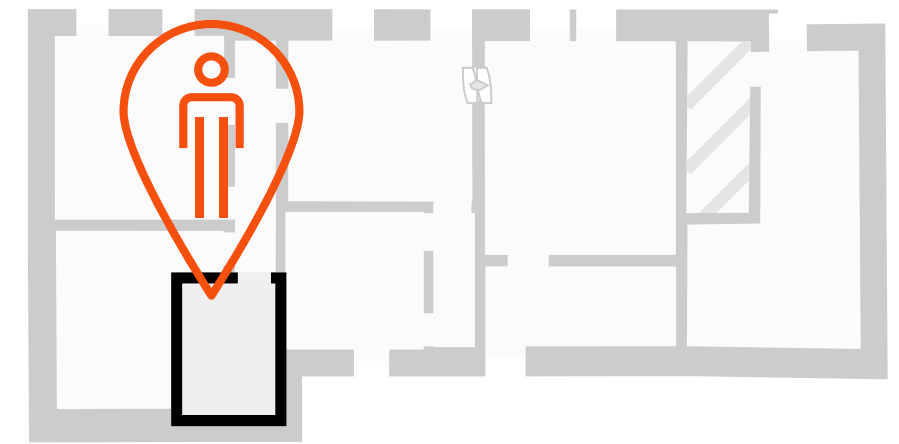
## DIMENSIONS

- Superficie : 19.14 m<sup>2</sup>
- Longueur : 6.66 m
- Largeur : 3.93 m
- Hauteur sous-plafond : 2.70 m
- Sol : parquet
- Murs : grès
- Equipement : rambardes et treillis suspendu



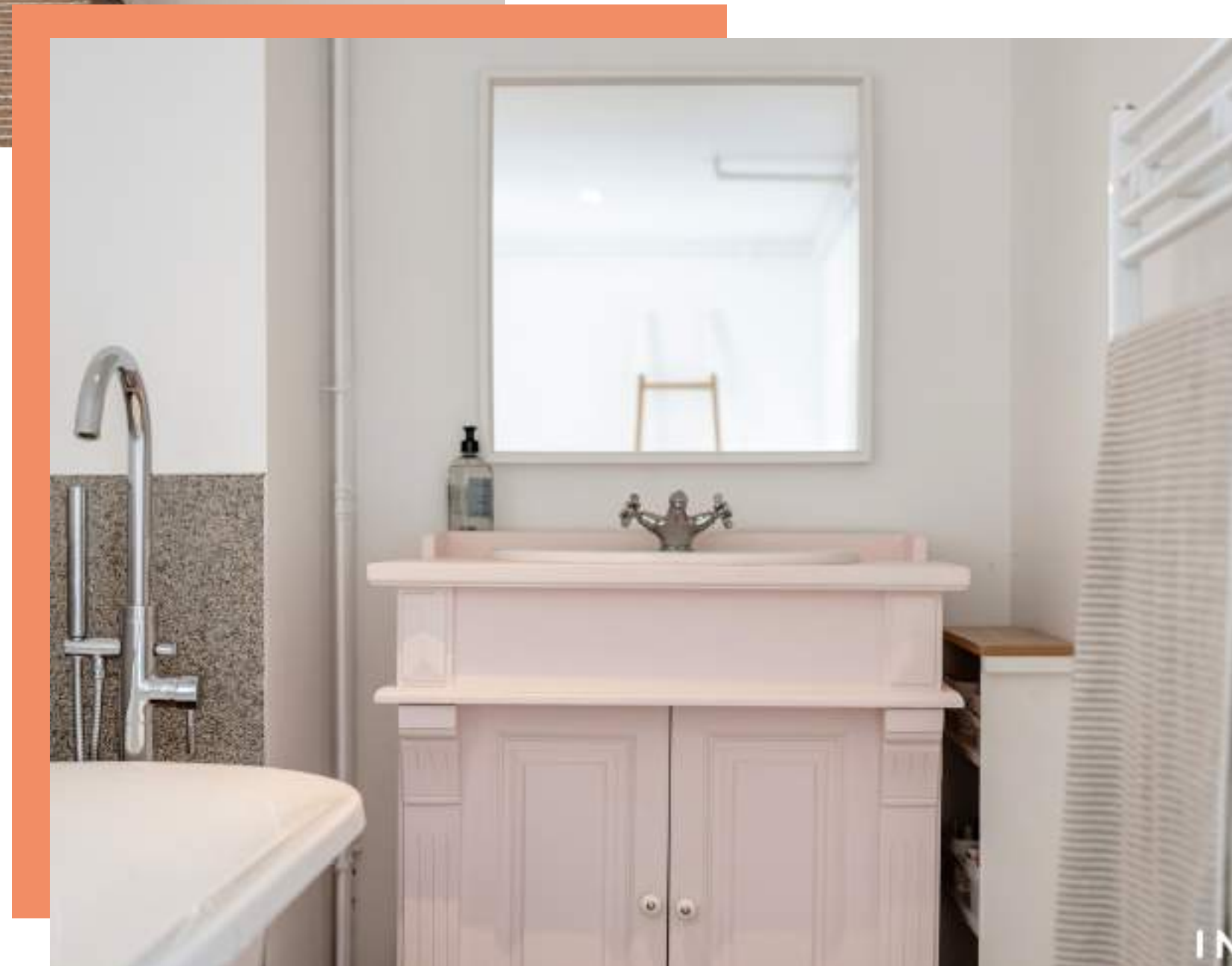
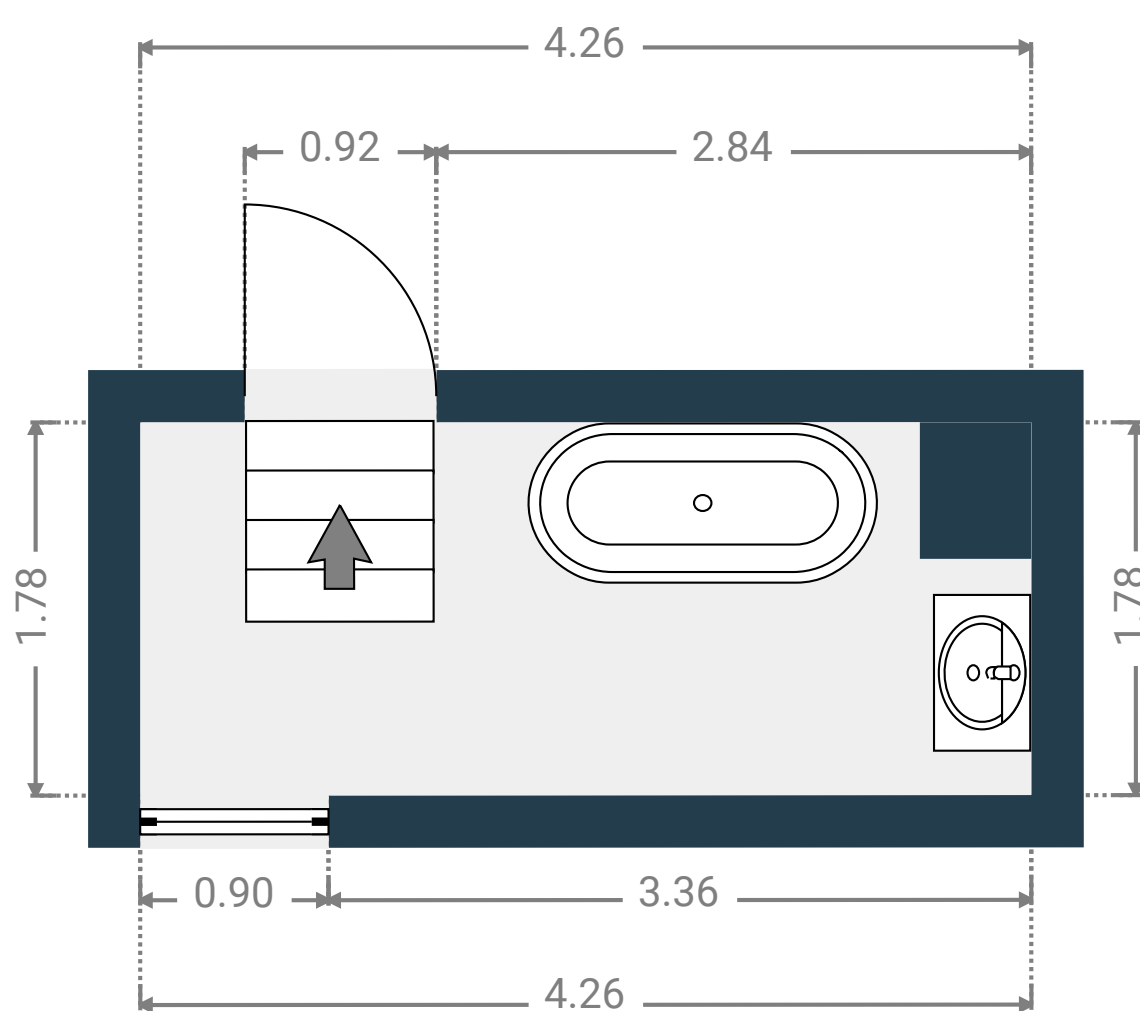
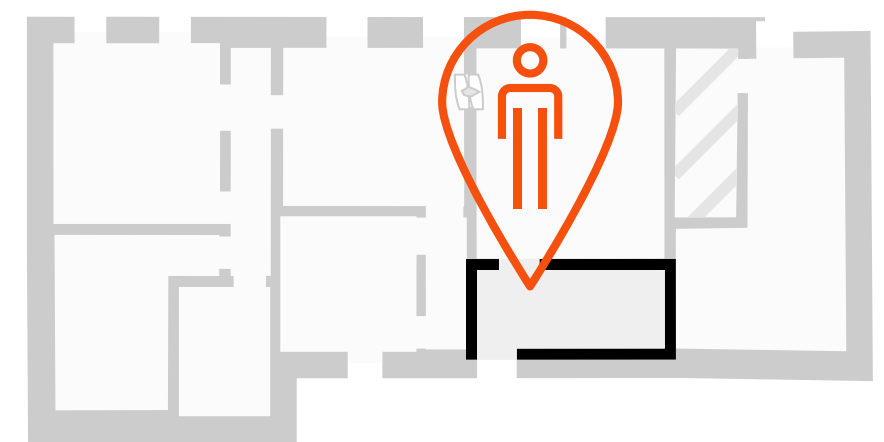
### DIMENSIONS

- Superficie : 6.06 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.93 m
- Largeur : 2.07 m
- Hauteur sous-plafond : 3.12 m
- Sol : tapis de pierre
- Murs : grès, plafonnage et carrelage
- Équipements : évier double, toilettes et douche



### DIMENSIONS

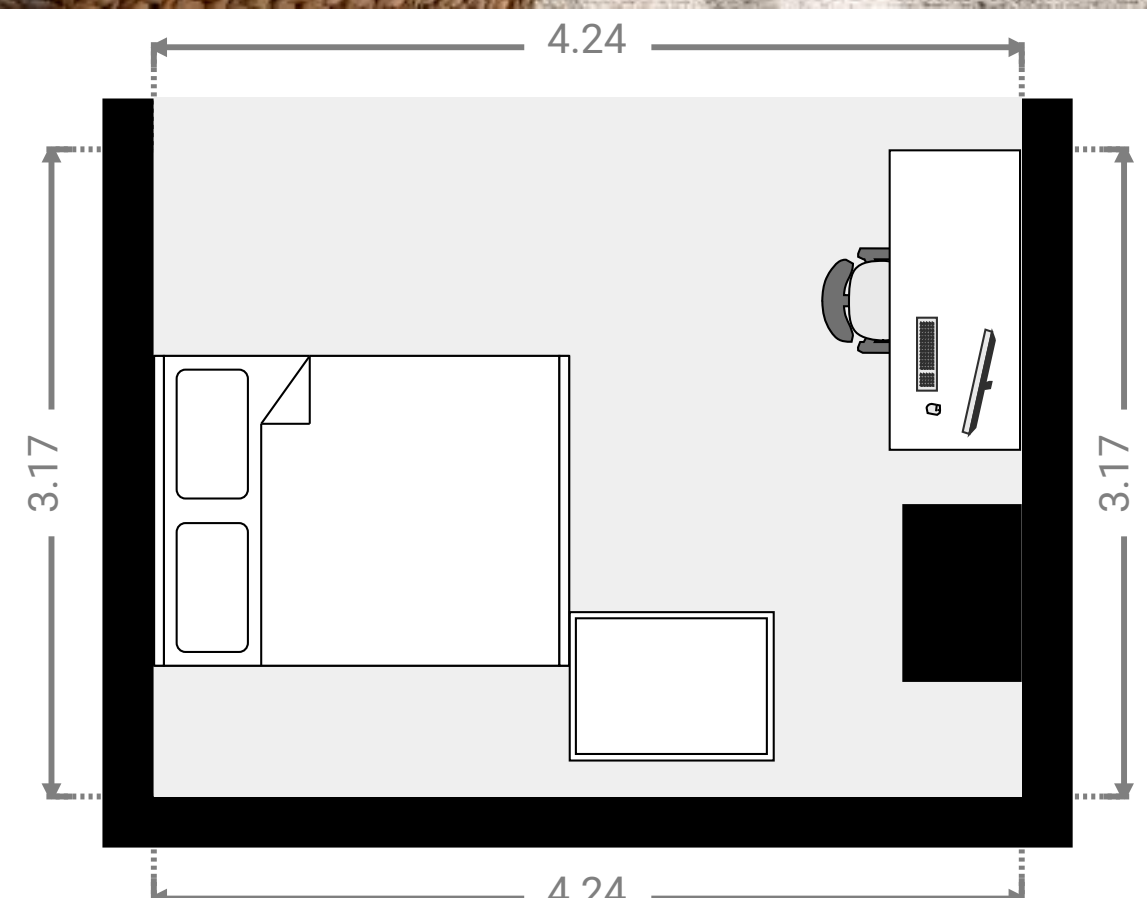
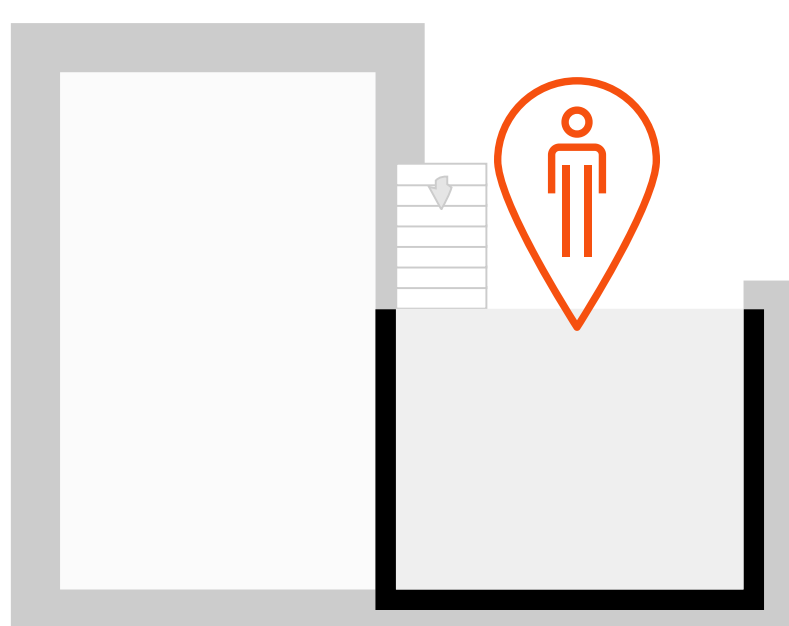
- **Superficie** : 7.59 m<sup>2</sup>
- **Longueur** : 1.78 m
- **Largeur** : 4.26 m
- **Hauteur sous-plafond** : 2.07 m
- **Sol** : béton lissé ?
- **Murs** : plafonnage
- **Équipements** : évier, radiateur sèche-serviettes et baignoire



# Mezzanine (Chambre 4)

## DIMENSIONS

- Superficie : 13.44 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.17 m
- Largeur : 4.24 m
- Hauteur sous-plafond : 3.08 m
- Sol : moquette
- Murs : plafonnage et claustra bois

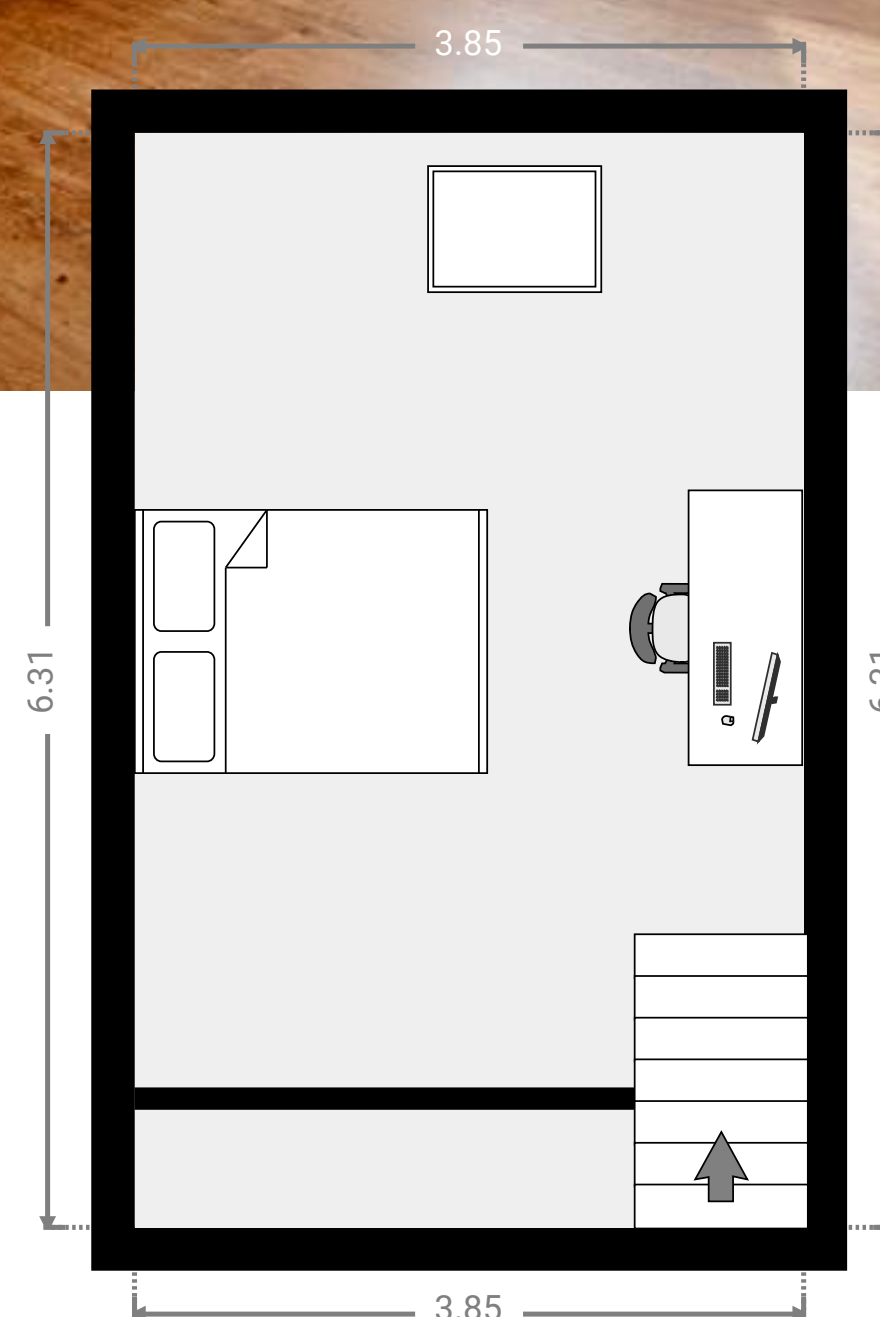
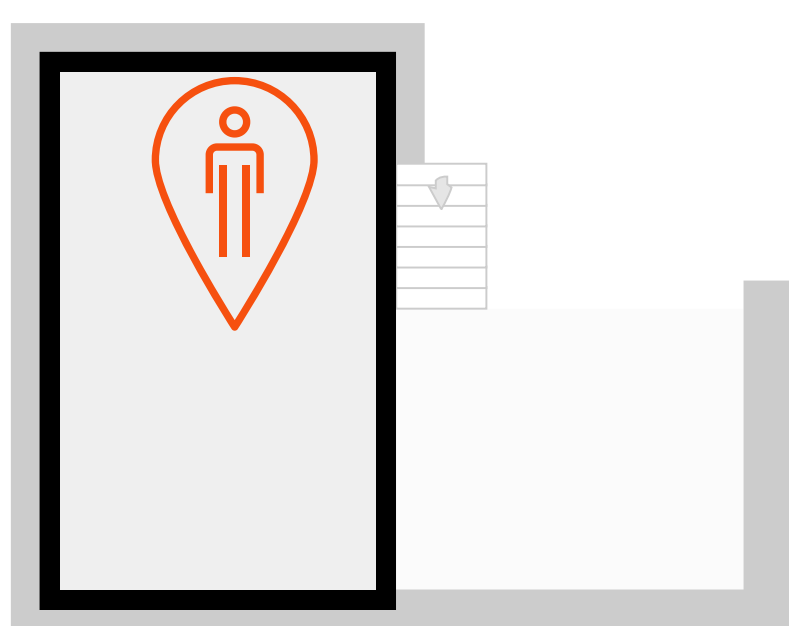
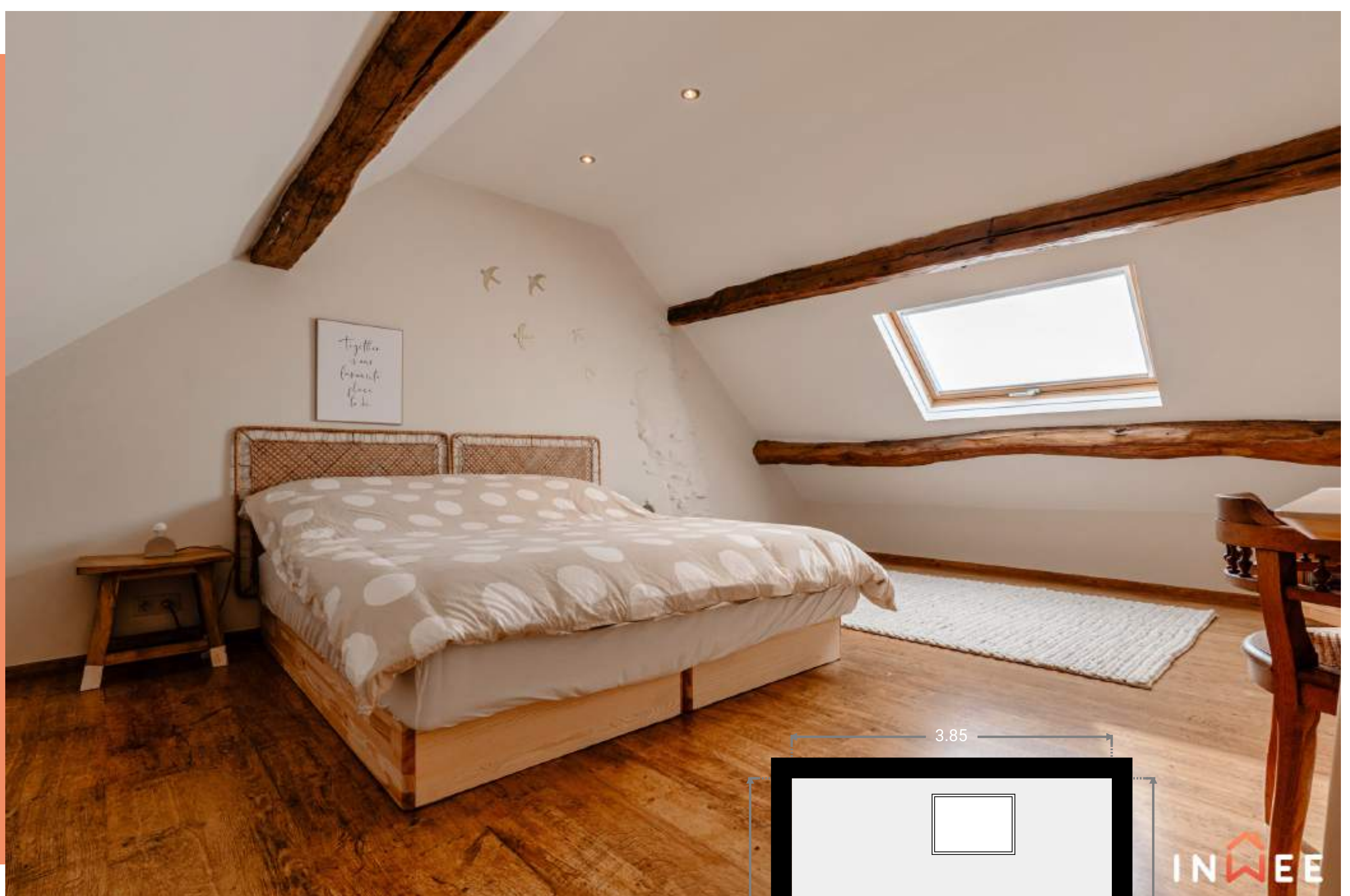




# Chambre 5

## DIMENSIONS

- Superficie : 24.29 m<sup>2</sup>
- Longueur : 6.31 m
- Largeur : 3.85 m
- Hauteur sous-plafond : 2.43 m
- Sol : parquet
- Murs : plafonnage

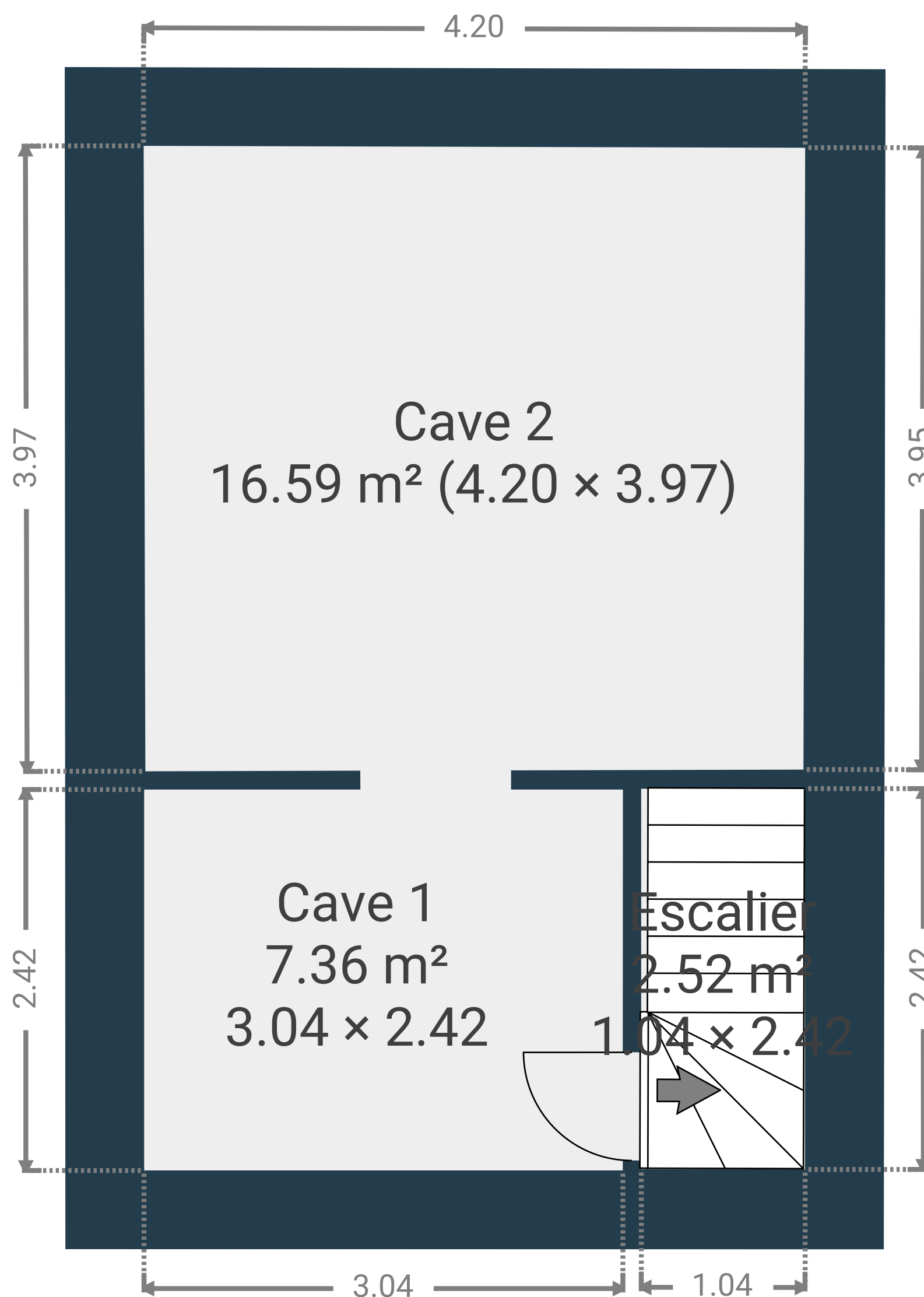


## DIMENSIONS CAVE 1

- Superficie : 7.36 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.42 m
- Largeur : 3.04 m
- Hauteur sous-plafond : 1.68 m

## DIMENSIONS CAVE 2

- Superficie : 16.59 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.97 m
- Largeur : 4.20 m
- Hauteur sous-plafond : 1.68 m



# Jardin



- Terrain clôturé : oui
- Cadre : campagne
- Terrasse : Oui ; en tapis de pierre
- Abris de jardin : oui avec espace jacuzzi
- Logements Airbnb : roulotte (20m<sup>2</sup>) et Wigwam
- Verger : oui
- Surface du Jardin : 4999 m<sup>2</sup>



# Jardin



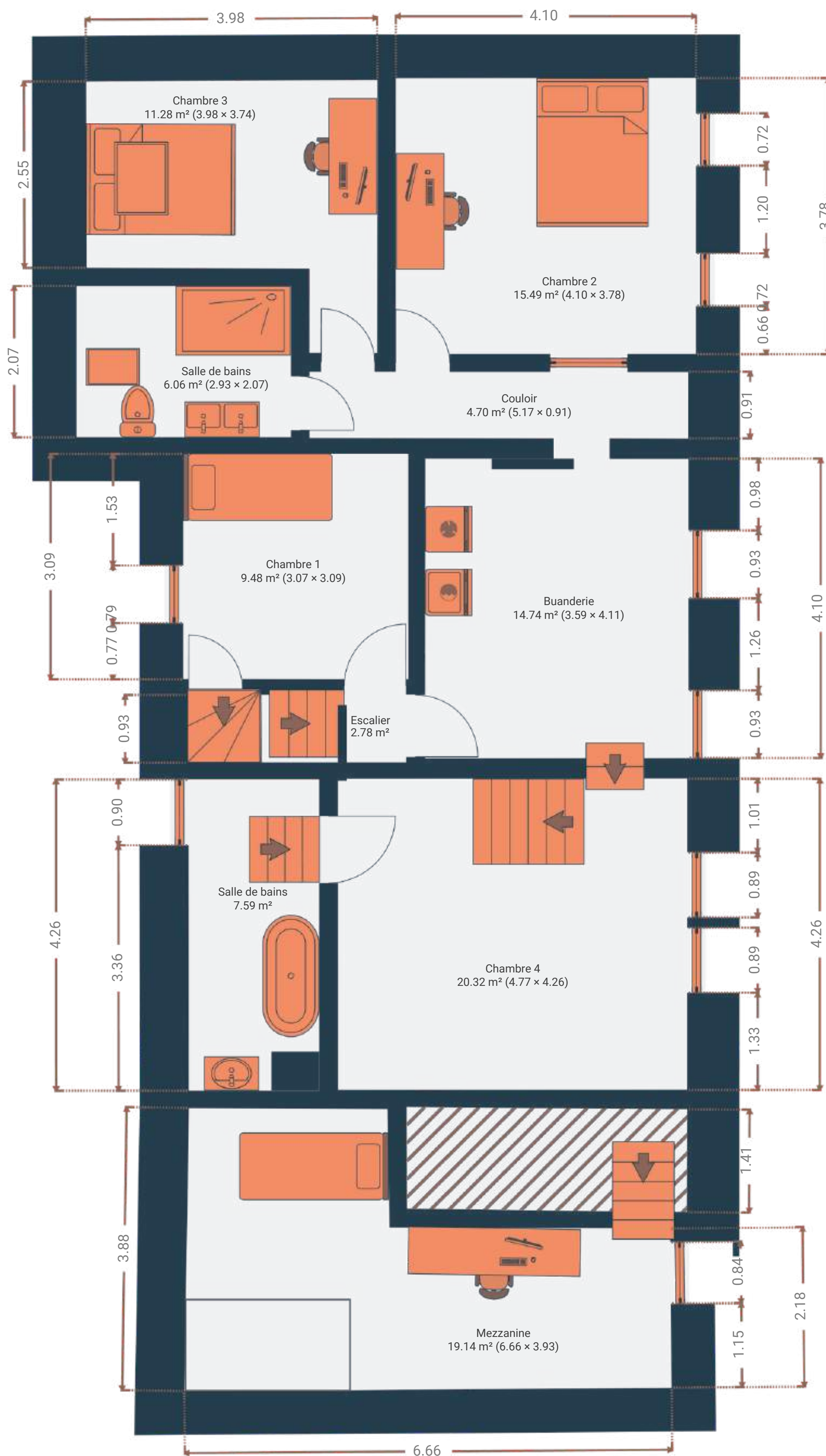
# Jardin



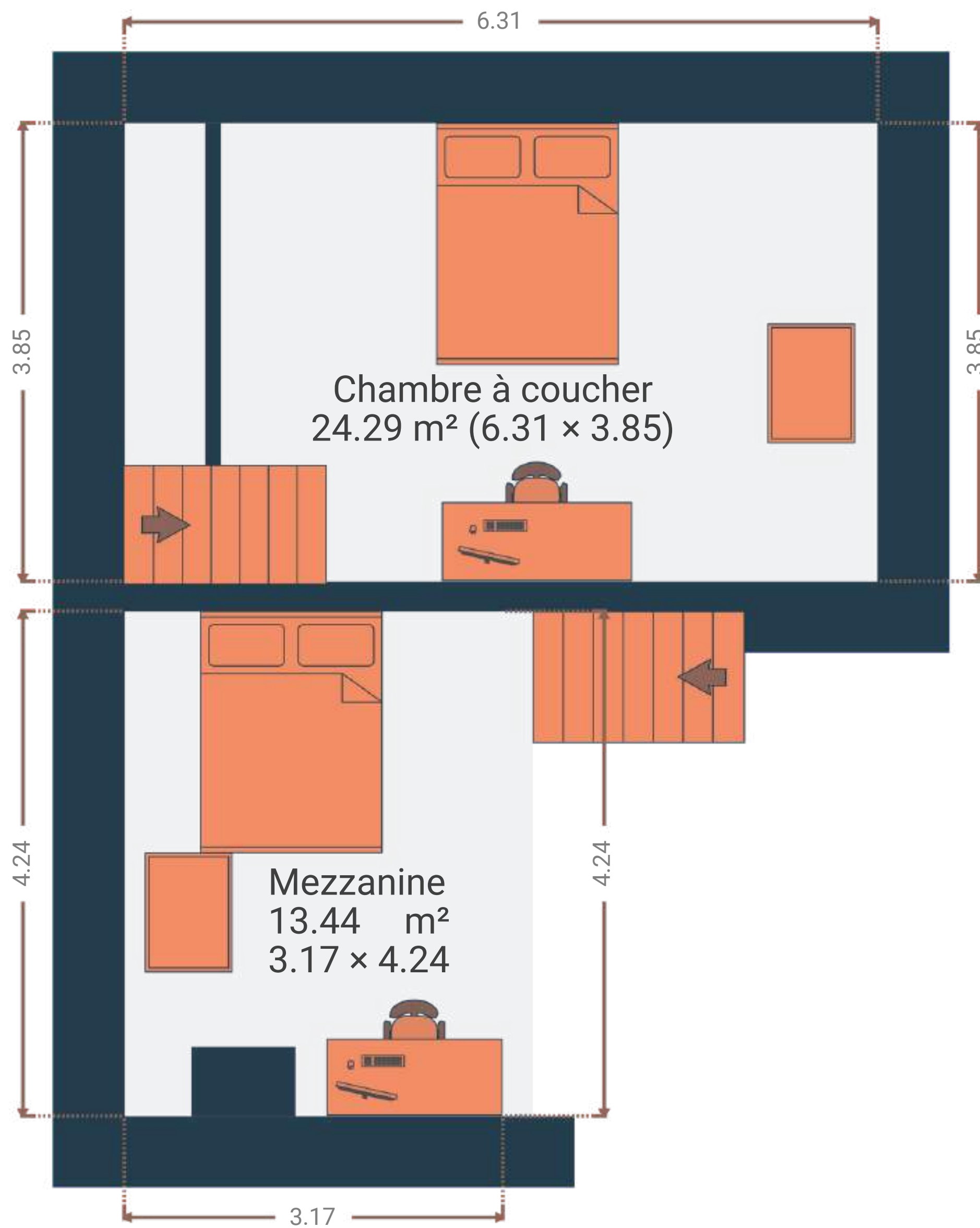
# Plan rez-de-chaussée



# Plan 1er étage

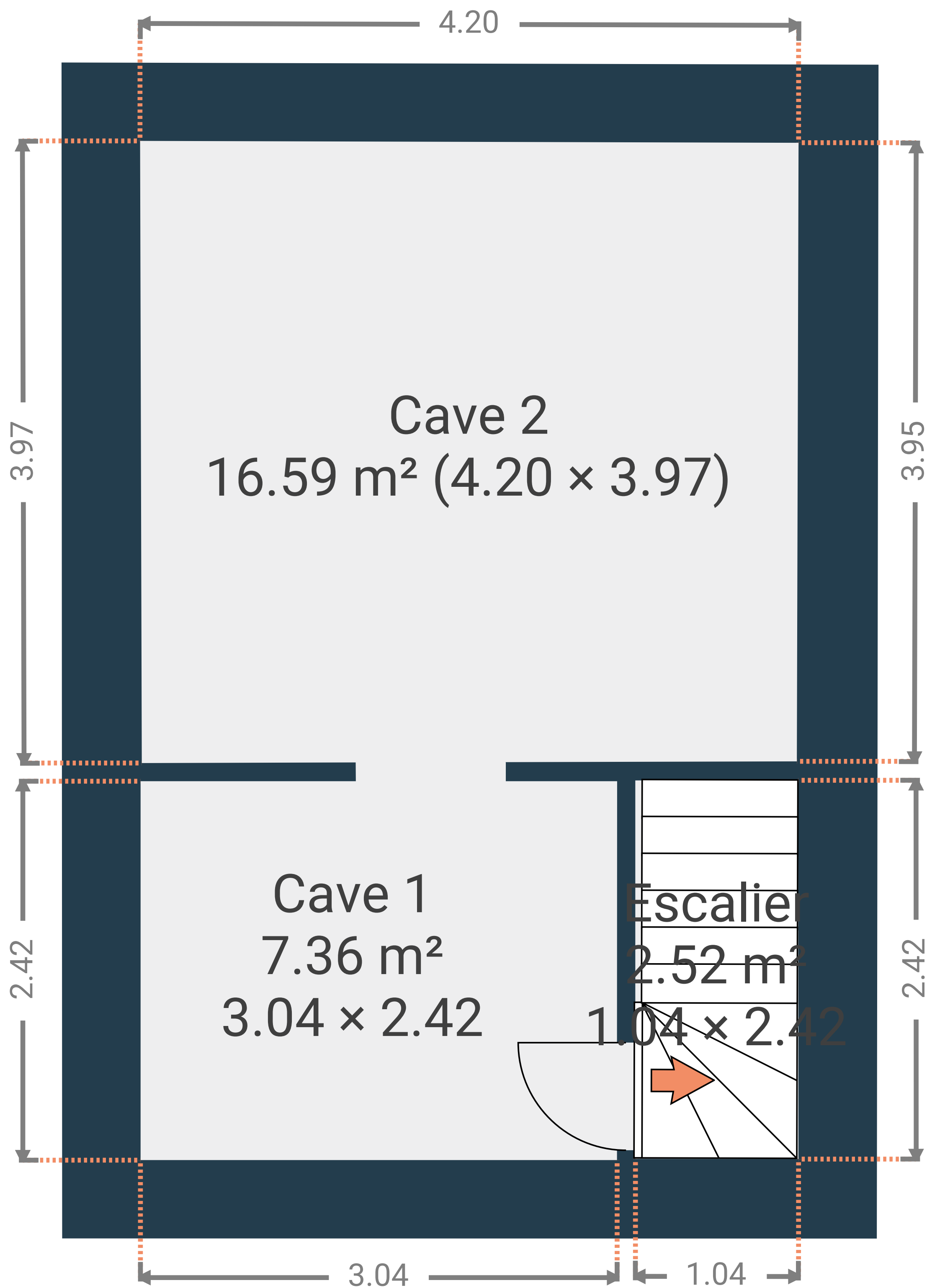


# Plan 2e étage





# Plan sous-sol



# Situation

## 38% Niveau d'accessibilité

Ce bien a un niveau d'accessibilité faible.

  
Gare  
Accessible en voiture

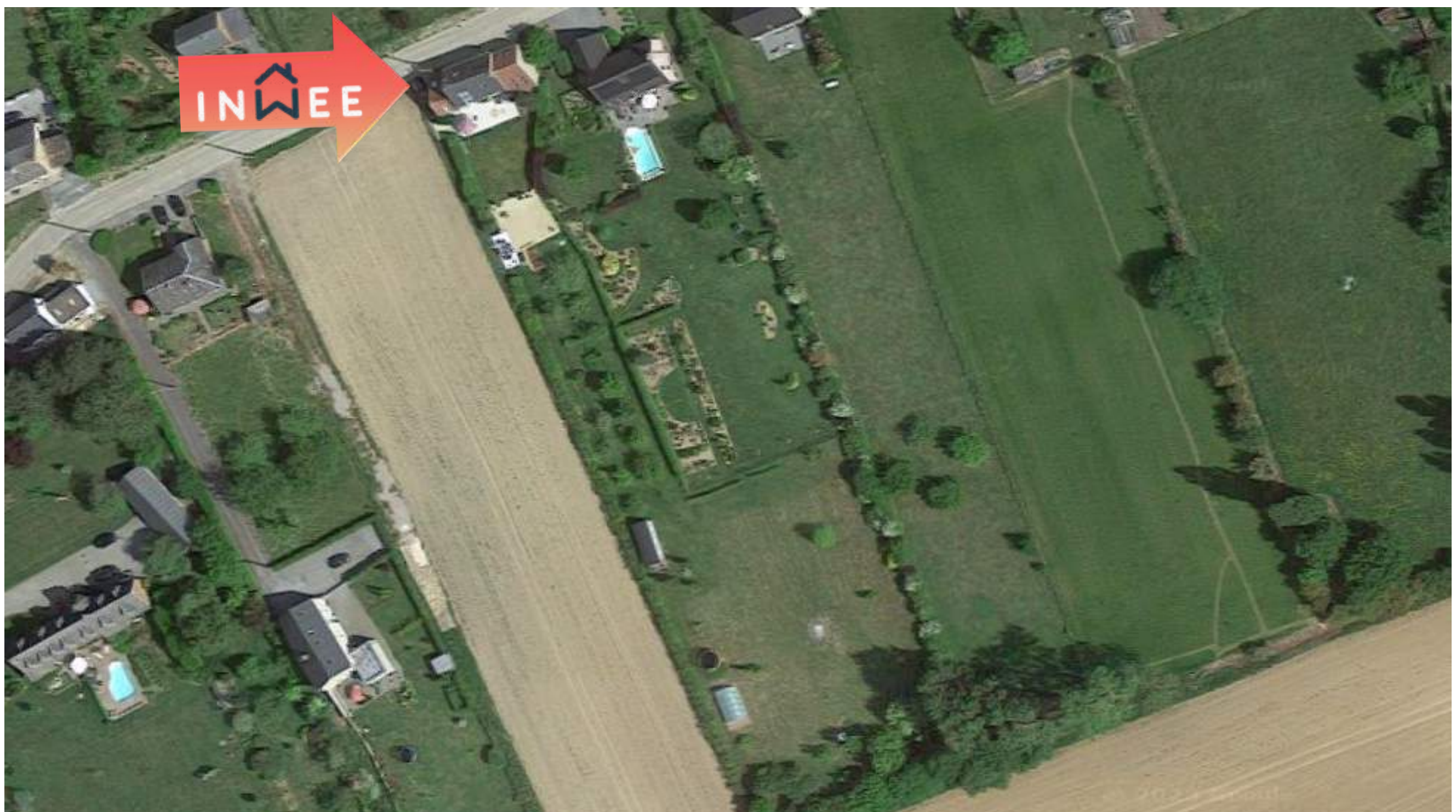
  
Arrêt de bus  
Accessible à pied

  
Sart-Saint-Laurent centre-ville  
Accessible à vélo

  
Écoles  
Accessible à pied

  
Magasins  
Accessible à vélo

  
Sortie d'autoroute  
13.1km de distance



## Commodités - Dans un rayon de 8km

### 16 Épiceries

13 Supermarchés (y compris AD Delhaize, Intermarché, Night & Day, Proxy Delhaize, OKay, LIDL, Carrefour Express, ALDI, Intermarché Bois-de-Villers)

3 Boulangeries (y compris Dumont C & O, Chez Robaux, Boulangerie Dos Prazeres)

### 20 Restaurants/Bars

17 Restaurants (y compris Les 7 Meuses, La Romance, Aquaplane, L'Eau Vive, Le Café de Maredsous, Au Fond de la Cour, Le Grilladon, Le Moma, Café de le Gare, Le Castel)

3 Bars (y compris Le Central, Corner Café, La Fleche Brisée )

### 3 Banques

3 Banques (y compris BNP Paribas Fortis )



VENTE  
LOCATION



MISE EN  
VALEUR



HOME  
STAGING



BOX  
STAGING



VIRTUAL  
STAGING



MARKETING  
IMMOBILIER



ÉVALUATIONS

# Nos services

Notre spécialité ?

*Créer le coup de coeur 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**.



Pour fixer un rdv de visite :

*Scannez ce QR code*



+32 (0) 476 41 90 70



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



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