



***F.O à p. de 549 000 €***

# Réf. Bois 95

Rue du bois 95 - 5190 Moustier (-sur-sambre)



404 m<sup>2</sup>



6



3

**EMLA Immobilière SRL**

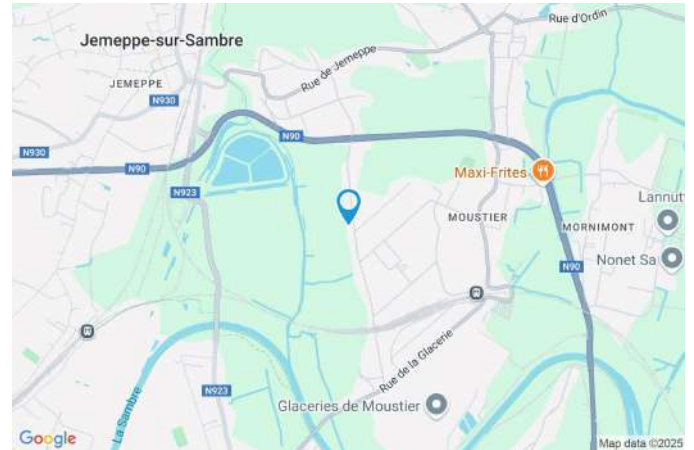
Rue Goffioul 31, Lustin 5170

0032471496898 / emeline@emla-immo.be

TVA: BE1009866307/ N° IPI 515001

## Coordonnées du bien

Rue	Rue du bois
N°	95
CP	5190
Ville	Moustier (-sur-sambre)
Pays	Belgique



## PEB

PEB No. : 20250510002118  
E totale : 44 581 kWh/an  
Espec : 255 kWh/m².an





## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Est
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	16.00 m
Surface bâtie au sol	219.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	50 m
Surface de la parcelle	1250.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	25.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



## Informations financières

Revenu cadastral	1.460 €
------------------	---------

## Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	240 m²
Surface totale	404 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	23
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de salle de bains	3
	Maison
Garage	2 place(s)
Environnement	Zone d'habitation



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain droit)	Jardin (terrain gauche)
Fermé	Plat
Aménagé pelouse	Jardin (terrain arrière)
Nord	Aménagé pelouse potager
Plat	Fermé
Jardin (terrain gauche)	Ouest
Fermé	Plat
Aménagé pelouse	Jardin (terrain avant)
Sud	Aménagé pelouse
	Est

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	152 m²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit 1, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche 1, bureau, wc 1, escalier	
1er étage	96 m²
Hall de nuit 2, chambre 4, chambre 5, salle de bains, salle de douche 2, grenier, wc 2, escalier	
Sous-sol	156 m²
Garage, cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, buanderie, chaufferie	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 8.76 m²

Longueur : 4.18 m

Largeur : 2.09 m

**Porte**

Battante

Bois

Double

**Hauteur sous-plafond**

2,65 m

**Éclairage**

Au plafond

**Escalier**

Bois

Droit

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 42.26 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.29 m

Largeur : 5.08 m

<b>Porte</b>		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Type battante double coulissante		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
Matière bois vitrée		<b>Air conditionné</b>	Mural
Vitrage double		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	6
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type sans ouverture	<b>Prise télédistribution</b>	1
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise téléphone</b>	1
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,50 m	<b>Prise réseau</b>	1

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 25.42 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.19 m

Largeur : 5.18 m

**Hauteur sous-plafond** 2,60 m

**Prise(s) électrique(s)** 6

**Évier**

Simple

Avec égouttoir

**Plaque de cuisson**

Type induction

De la marque Neff

**Hotte**

Type hotte murale

Évacuation extérieure

De la marque Novy

**Frigo**

Type américain externe

**Lave-vaisselle**

Type full-intégré

**Four**

Type à air pulsé

**Îlot central**

Oui

**Porte**

Type battante

Matière pvc bois vitrée

Vitrage double

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Hall de nuit 1



 superficie : 9.46 m²

Longueur : 5.56 m

Largeur : 3.83 m

**Porte**

Type battante

Matière bois

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,55 m

**Éclairage**

Points lumineux mural

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 14.30 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.99 m

Largeur : 3.58 m

<b>Porte</b>		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Type battante		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
Matière bois		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	<b>Prise téléphone</b>	1
<b>Sol</b>	Parquet	<b>Prise réseau</b>	1
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,55 m		

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 8.96 m²

Longueur : 3.07 m

Largeur : 2.91 m

**Porte**

Battante

Bois

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
oscillo-battants

**Hauteur sous-plafond**

2,55 m

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

4

Rez-de-chaussée

Chambre 3



 superficie : 15.98 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.00 m

Largeur : 3.99 m

<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,55 m
Type battante		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Matière bois		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4
<b>Sol</b>	Parquet		



Rez-de-chaussée

Salle de douche 1



 superficie : 6.70 m²

Longueur : 2.88 m

Largeur : 2.32 m

**Douche**

Italienne

**WC**

Suspendu

**Lavabo**

Simple

**Porte**

Type battante

Matière bois

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,55 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond  
mural

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

2

Rez-de-chaussée

Bureau



 superficie : 15.88 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.81 m

Largeur : 2.73 m

<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,50 m
Type battante		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Matière bois vitrée		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
Vitrage double		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	6
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type sans ouverture	<b>Prise réseau</b>	1
<b>Sol</b>	Carrelage		

Rez-de-chaussée

Wc 1



 superficie : 1.88 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.85 m

Largeur : 1.19 m

**WC**

Classique

**Sol**

Carrelage

**Lavabo**

Simple

**Hauteur sous-plafond**

2,55 m

**Porte**

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

Type battante

Matière bois



1er étage

Hall de nuit 2



 superficie : 19.55 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.46 m

Largeur : 4.89 m

**Escalier**

Matériaux bois

Type droit

**Porte**

Type battante

Matière bois

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Parquet

2,75 m

Points lumineux au plafond

2

1er étage

Chambre 4



 superficie : 19.51 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.13 m

Largeur : 4.42 m

<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,50 m
Type battante		<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
Matière bois		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Parquet	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4

1er étage

Chambre 5



 superficie : 16.70 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.16 m

Largeur : 4.01 m

<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,75 m
Type battante		<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
Matière bois		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Parquet	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4



1er étage

Salle de bains



 superficie : 14.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.62 m

**Hauteur sous-plafond** 2,75 m  
**Prise(s) électrique(s)** 3  
**Type** Douche et bain  
**Douche** Carrelage + porte  
**Baignoire** 1  
**Lavabo** Double  
**Porte**  
Type battante  
Matière bois

**Fenêtre** Châssis bois double vitrage type oscillo-battants  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**Chauffage** Radiateur(s)  
**Sol** Carrelage  
**Type de plafond** Plafond mansardé

1er étage

Salle de douche 2



 superficie : 7.26 m²

Longueur : 2.87 m

Largeur : 2.52 m

**Douche**

**Lavabo**

**Porte**

Type battante

Matière bois

**Murs**

Carrelage + porte

Simple

Totalement carrelés

**Fenêtre**

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

**Type de plafond**

**Éclairage**

**Prise(s) électrique(s)**

Châssis PVC double vitrage  
type fenêtre de toit

Carrelage

2,45 m

Plafond mansardé

Points lumineux au plafond

1

1er étage

Grenier



 superficie : 7.81 m²

Longueur : 4.43 m

Largeur : 2.19 m

**Type de grenier**

Seulement rangement

**Sol**

Parquet

**Porte**

**Hauteur sous-plafond**

1,85 m

Type battante

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Matière bois

**Éclairage**

Points lumineux au plafond



1er étage

Wc 2



 superficie : 6.87 m²

Longueur : 2.74 m

Largeur : 2.58 m

<b>WC</b>	Suspendu	<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,75 m
<b>Porte</b>		<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
Type battante		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Matière bois		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1

Sous-sol

Garage



 superficie : 53.39 m<sup>2</sup>

Longueur : 13.41 m

Largeur : 3.98 m

**Nombre de voitures** 3

**Porte**

Type à ouverture électrique battante sectionnelle

Matière pvc bois

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

**Éclairage**

**Prise(s) électrique(s)**

**Carrelage**

2,15 m

Points lumineux au plafond

2



Sous-sol

Cave 1



 superficie : 44.04 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.45 m

Largeur : 5.18 m

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

1



Sous-sol

Cave 2



 superficie : 8.74 m²

Longueur : 4.25 m

Largeur : 2.05 m

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Sous-sol

Cave 3



 superficie : 13.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.05 m

Largeur : 3.28 m

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

1



Sous-sol

Cave 4



 superficie : 11.02 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.98 m

Largeur : 2.76 m

<b>Porte</b>		<b>Sol</b>		<b>Carrelage</b>
Type battante		<b>Hauteur sous-plafond</b>		2,15 m
Matière bois		<b>Éclairage</b>		Points lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Vitrage double	<b>Prise(s) électrique(s)</b>		1



Sous-sol

Buanderie



 superficie : 19.01 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.85 m

Largeur : 2.77 m

Évier  
Sol  
Hauteur sous-plafond

Simple  
Carrelage  
2,15 m

Éclairage  
Prise(s) électrique(s)

Points lumineux au plafond  
4

Sous-sol

Chauderie



 superficie : 6.47 m²

Longueur : 2.77 m

Largeur : 2.33 m

**Porte**

Type battante  
Matière bois

**Sol**

Carrelage  
Béton

**Hauteur sous-plafond**

2,15 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

---

✕ superficie : 2.43 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.73 m      Largeur : 0.89 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

---

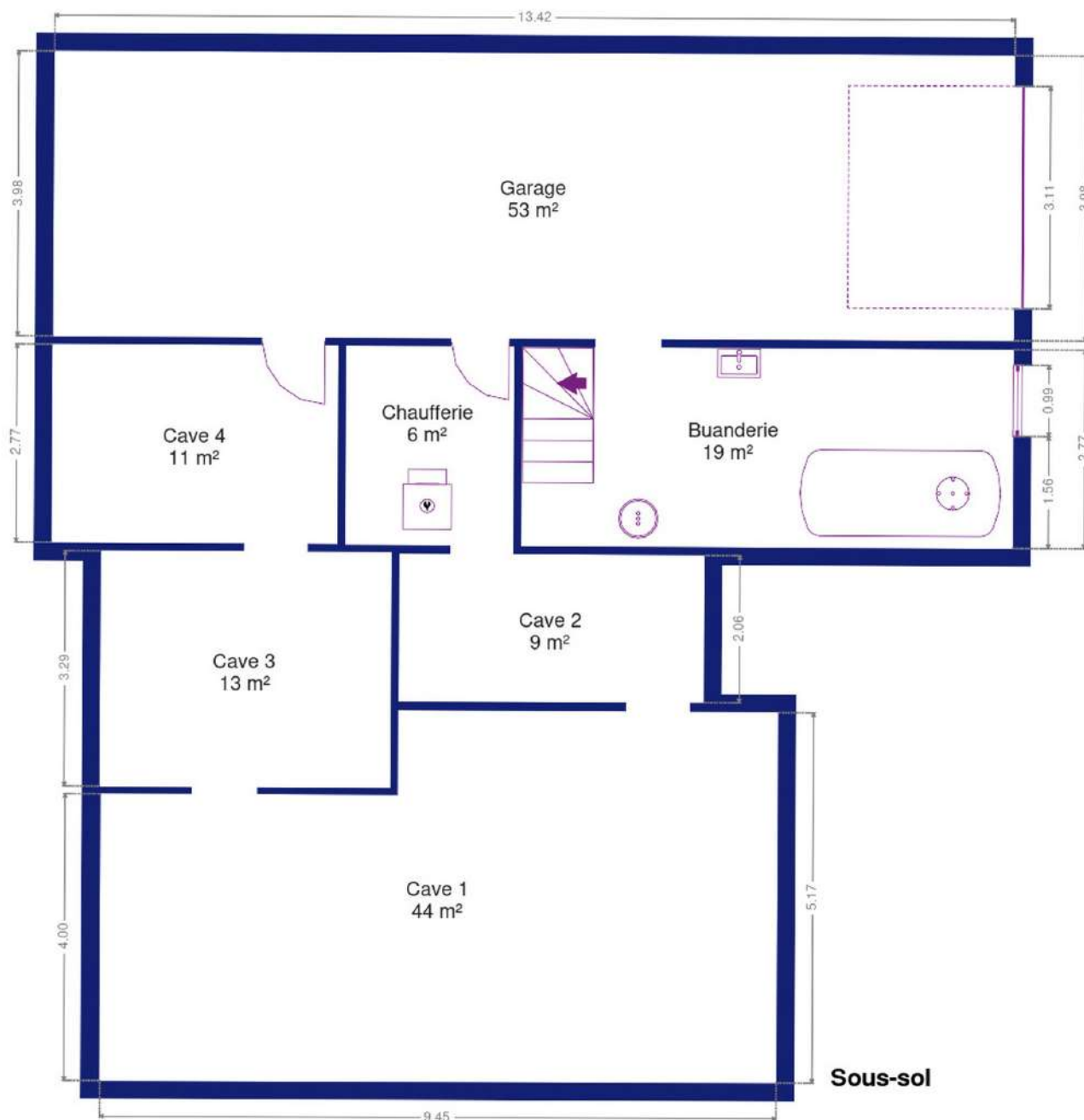
✕ superficie : 3.83 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.06 m      Largeur : 1.85 m



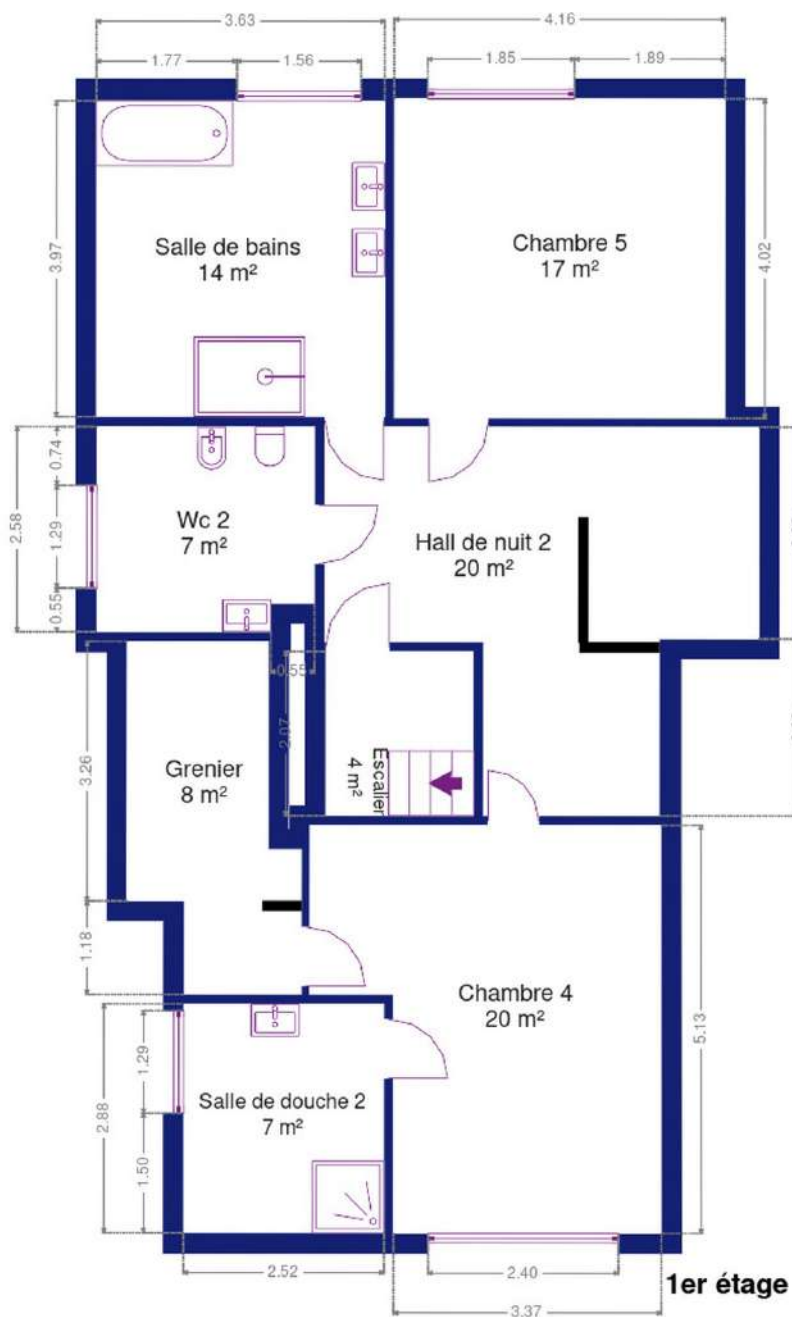
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.18 m	2.09 m	8.76 m²
Séjour	9.29 m	5.08 m	42.26 m²
Cuisine	6.19 m	5.18 m	25.42 m²
Hall de nuit 1	5.56 m	3.83 m	9.46 m²
Chambre 1	3.99 m	3.58 m	14.30 m²
Chambre 2	3.07 m	2.91 m	8.96 m²
Chambre 3	4.00 m	3.99 m	15.98 m²
Salle de douche 1	2.88 m	2.32 m	6.70 m²
Bureau	5.81 m	2.73 m	15.88 m²
Wc 1	1.85 m	1.19 m	1.88 m²
Escalier	2.73 m	0.89 m	2.43 m²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit 2	5.46 m	4.89 m	19.55 m²
Chambre 4	5.13 m	4.42 m	19.51 m²
Chambre 5	4.16 m	4.01 m	16.70 m²
Salle de bains	3.97 m	3.62 m	14.40 m²
Salle de douche 2	2.87 m	2.52 m	7.26 m²
Grenier	4.43 m	2.19 m	7.81 m²
Wc 2	2.74 m	2.58 m	6.87 m²
Escalier	2.06 m	1.85 m	3.83 m²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage	13.41 m	3.98 m	53.39 m²
Cave 1	9.45 m	5.18 m	44.04 m²
Cave 2	4.25 m	2.05 m	8.74 m²
Cave 3	4.05 m	3.28 m	13.31 m²
Cave 4	3.98 m	2.76 m	11.02 m²
Buanderie	6.85 m	2.77 m	19.01 m²
Chaufferie	2.77 m	2.33 m	6.47 m²
<b>Total</b>			<b>403.94 m²</b>

Plan - Sous-sol

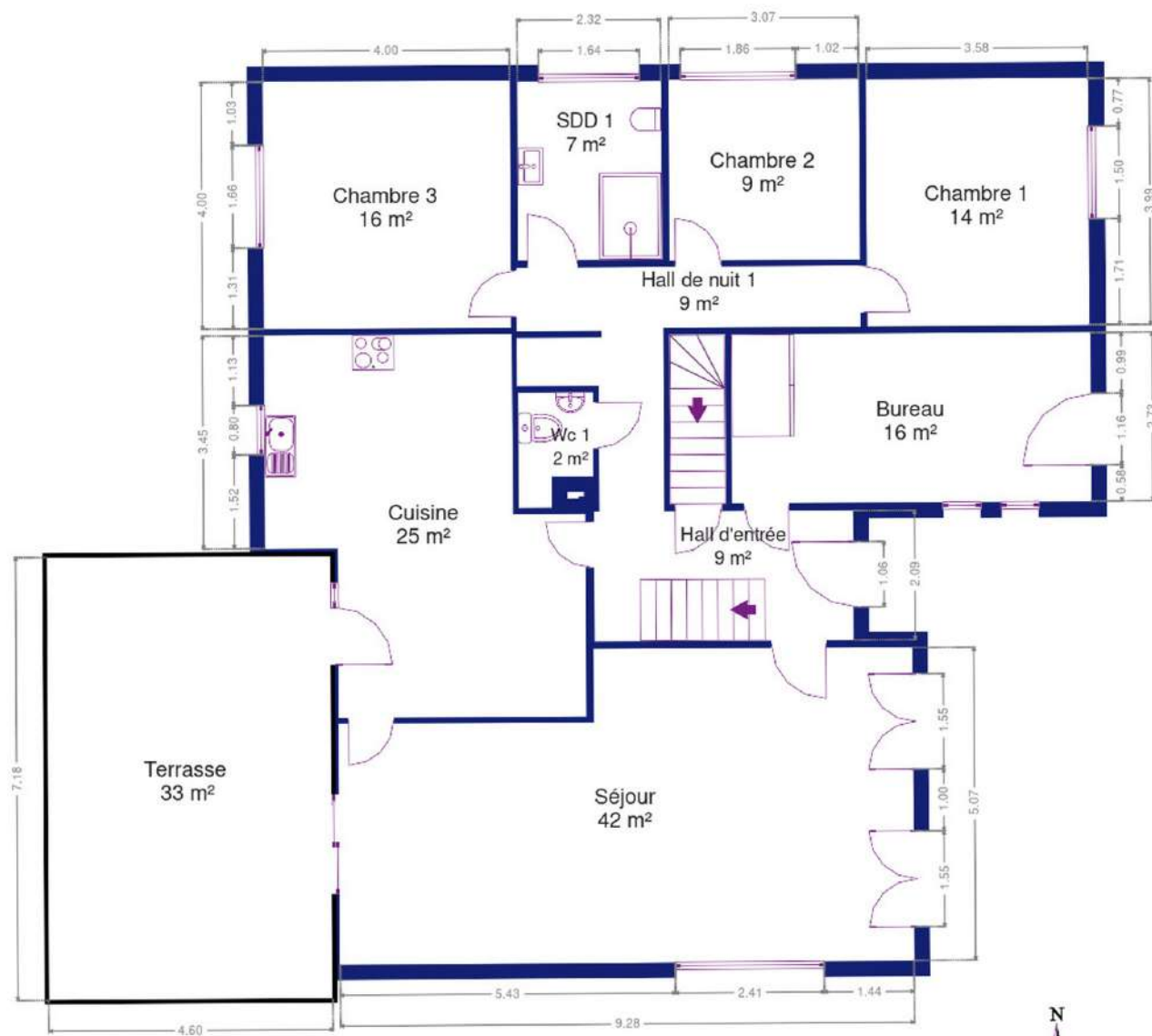


Plan - 1er étage

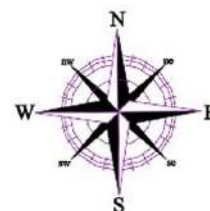




Plan - Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée





## Extérieur

---





## Extérieur

---





## Technique

### Zingueries

Bon

Zinc

### État

Bon

### Couverture

Ardoises

### Matériaux façade

Brique rouge

### Etat

Bon

### Châssis

Double

Bois

Imitation bois

Type roulant

### Chauffe-eau

Atlantic

Type : thermodynamique

### Compteur électrique

Bi-horaire

### Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

Vaillant

### Chauffage bis

Pompe à chaleur

### Compt. d'eau

Individuel

### TV

Prise tv

### Téléphone

Oui

### Internet

Adsl

### Citerne mazout

Apparente

Capacité 2500 L



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	600 m
Accès ferroviaire	800 m
Accès autoroutier	550 m

### ÉCOLES

École Fondamentale Autonome De La Fédération Wallonie-Bruxelles	786 m
Ecole St Joseph	1744 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Médecin	761 m
Zénon / Benoit & Caroline	
Station de transit	827 m
Moustier	
Pharmacie	856 m
Pharmacie Delvigne srl	
Médecin	866 m
Bay Nicolas/ Psychothérapeute familial, de couple...	
Guichet automatique	1296 m
ATM Belfius Jemeppe-sur-Sambre	
Magasin de livre	1395 m
Night & Day Presse 29 Moustier s/Sambre	
Santé	1504 m
Agence Locale pour l'Emploi	
Soin des cheveux	1580 m
Natur'elle	



## Plan situation

---



📍 EMLA Immobilière  
📍 Rue Goffioul 31 , 5170 Lustin  
✉ emeline@emla-immo.be  
☎ +32 471 49 68 98  
✅ N° IPI : 515001

👤 EMLA Immobilière  
✉ emeline@emla-immo.be  
☎ +32 471 49 68 98  
☎ +32 471 49 68 98  
EMLA Immobilière