



***Faire offre à partir de 375 000 €***

**# Réf. Sylvain Panis 6 Crisnée**  
Rue Sylvain Panis 6 - 4367 Crisnée



sh : 140 m<sup>2</sup>



4 à 6 ch



1

**Accord Immo**

Grand Route 63a/006, CP 4367, Crisnée  
Tel: 003243801389 / e-mail: info@accordimmo.be  
TVA: BE 0439.875.796



ACCORD IMMO

# Réf. Sylvain Panis 6 Crisnée

Adresse du bien :  
Rue Sylvain Panis 6 4367 - Crisnée

Villa 4F, poss 4 à 6 ch, habitable en plain pied, avec deux double garages



## DESCRIPTION

Très belle maison 4 façades à rénover, implantée sur un terrain d'environ 10 ares, offrant un important potentiel d'aménagement avec la possibilité de créer 4 à 6 chambres selon vos besoins. Le bien dispose de deux grands garages d'environ 30 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> ainsi que d'un parking pour deux véhicules, permettant également l'exercice d'une profession libérale. La composition actuelle comprend, au rez-de-chaussée, un hall d'entrée avec espace vestiaire et WC séparé, un salon, une salle à manger, une cuisine équipée séparée, un hall de nuit et deux chambres de  $\pm$  13 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>. Accès à une spacieuse terrasse de  $\pm$  107 m<sup>2</sup> et au jardin. À l'étage, palier, une chambre, un grenier aménageable de  $\pm$  30 m<sup>2</sup> et un second espace potentiellement aménageable, actuellement aveugle. Au niveau voirie, trois caves et les deux garages. Bon à savoir : châssis double vitrage PVC récents, volets à toutes les fenêtres et chaudière neuve. Située dans un quartier résidentiel de Crisnée, à proximité immédiate de toutes les facilités. Faire offre à partir de 375.000 €. Le propriétaire se réserve le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres, de négocier les conditions, et de refuser toute offre, même au prix indiqué, sans devoir en motiver la décision.

## Coordonnées du bien

Rue Rue Sylvain Panis

N° 6

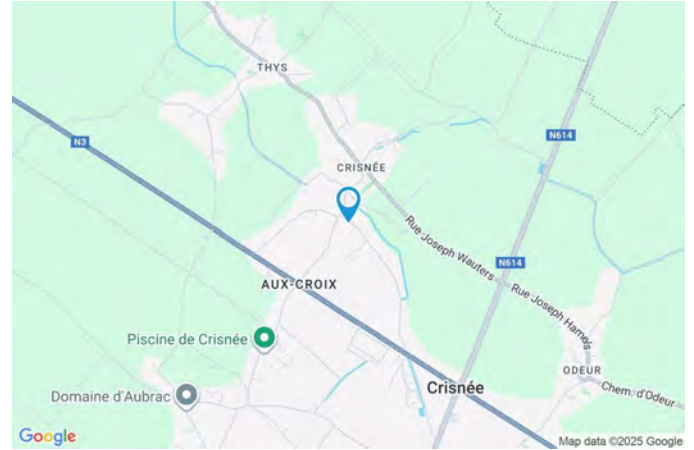
CP 4367

Ville Crisnée

Pays Belgique

Latitude 50.714359

Longitude 5.396680



## PEB

PEB No. : 20251217010024

E totale : 62515 KWH/AN

Espec : 516 KWh/m<sup>2</sup>.an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Nord-ouest
➤ Déclivité	En palier
➤ Largeur de la façade	14.00 m
➤ Orientation façade arrière	sud ouest
➤ Surface bâtie au sol	156.00 m <sup>2</sup>
➤ Profondeur de la parcelle	47 m
➤ Surface de la parcelle	957.00 m <sup>2</sup>
➤ Largeur de la parcelle	27.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	140 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de douches	1
	Maison
Vidéo reel(url)	<a href="https://youtube.com/shorts/r4uklqFwwPo">https://youtube.com/shorts/r4uklqFwwPo</a>
Garage	2 place(s)
Environnement	Zone d'habitation



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	Parking (terrain avant)	Place(s) 2
Aménagé pelouse	Terrasse (terrain arrière)	Sol pavés carrelage
En palier	Allée (terrain droit)	Sol pavée
Jardin (terrain gauche)		
Aménagé pelouse		
En pente		

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	94 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche, wc, escalier 1, escalier 2, hall, vestiaire	
1er étage	45 m <sup>2</sup>
Hall de nuit, chambre 3, chambre 4	
Sous-sol	107 m <sup>2</sup>
Garage 1, garage 2, cave 1, cave 2, hall de cave, chaufferie	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 14.07 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.13 m

Largeur : 4.18 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Mural

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 30.00 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.87 m

Largeur : 3.81 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
<b>Sol</b>	Plancher
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.7 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 10.48 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.77 m

Largeur : 2.77 m

**Hauteur sous-plafond** 2.7 m

**Évier**  
Simple  
Avec égouttoir

**Plaque de cuisson** Induction

**Hotte** Hotte murale

**Frigo** Encastré

**Lave-vaisselle**

Intégré  
AEG

**Four**

À air pulsé

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Au plafond

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 13.14 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.99 m

Largeur : 3.29 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.7 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 15.12 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.99 m

Largeur : 3.78 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
<b>Sol</b>	Vinyle
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.7 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 4.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.78 m

Largeur : 1.66 m

**Douche**

Cabine

**Hauteur sous-plafond**

2.7 m

**Lavabo**

Simple

**Éclairage**

Mural

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

Rez-de-chaussée

Vestiaire



 superficie : 2.10 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.64 m

Largeur : 1.27 m

Sol	Carrelage
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2.7 m

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 14.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.79 m

Largeur : 3.77 m

**Escalier**

Bois  
Droit

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

Tapis plain

2.3 m

Au plafond



ACCORD IMMO

# Réf. Sylvain Panis 6 Crisnée

Adresse du bien :  
Rue Sylvain Panis 6 4367 - Crisnée

1er étage

Chambre 3



 superficie : 15.38 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.08 m

Largeur : 3.77 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
<b>Sol</b>	Tapis plain
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.3 m
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond

1er étage

Chambre 4



 superficie : 15.38 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.08 m

Largeur : 3.77 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Sol**

Vinyle

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

3.4 m

Sous-sol

Garage 1



 superficie : 30.22 m<sup>2</sup>

Longueur : 8.16 m

Largeur : 3.70 m

Nombre de voitures 1

Porte

Sectionnelle

Pvc

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Béton

2.1 m

Au plafond

Sous-sol

Garage 2



 superficie : 47.83 m<sup>2</sup>

Longueur : 11.97 m

Largeur : 3.99 m

**Nombre de voitures** 2

**Porte**

Sectionnelle

Pvc

**Sol**

Béton

**Hauteur sous-plafond**

2.1 m

**Éclairage**

Au plafond

Sous-sol

Cave 1



 superficie : 6.59 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.21 m

Largeur : 2.04 m

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sous-sol

Cave 2



☒ superficie : 4.87 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.21 m

Largeur : 1.51 m

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sous-sol

Chaufferie



☒ superficie : 9.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.70 m

Largeur : 3.08 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.1 m
Éclairage	Au plafond

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.38 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.53 m

Largeur : 0.90 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.7 m
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Sol</b>	Carrelage		

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 0.88 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.01 m

Largeur : 0.87 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 2

 superficie : 1.49 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.47 m

Largeur : 1.01 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 1.19 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.17 m

Largeur : 1.02 m

<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.7 m	<b>Porte</b>	
<b>Éclairage</b>	Au plafond	Pvc	
<b>Accès</b>		Double vitrage	
Terrasse		<b>Sol</b>	1
Jardin			

## SOUS-SOL - HALL DE CAVE

 superficie : 7.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.70 m

Largeur : 3.04 m

### Sol

Béton

### Escalier

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Matériaux béton

Éclairage

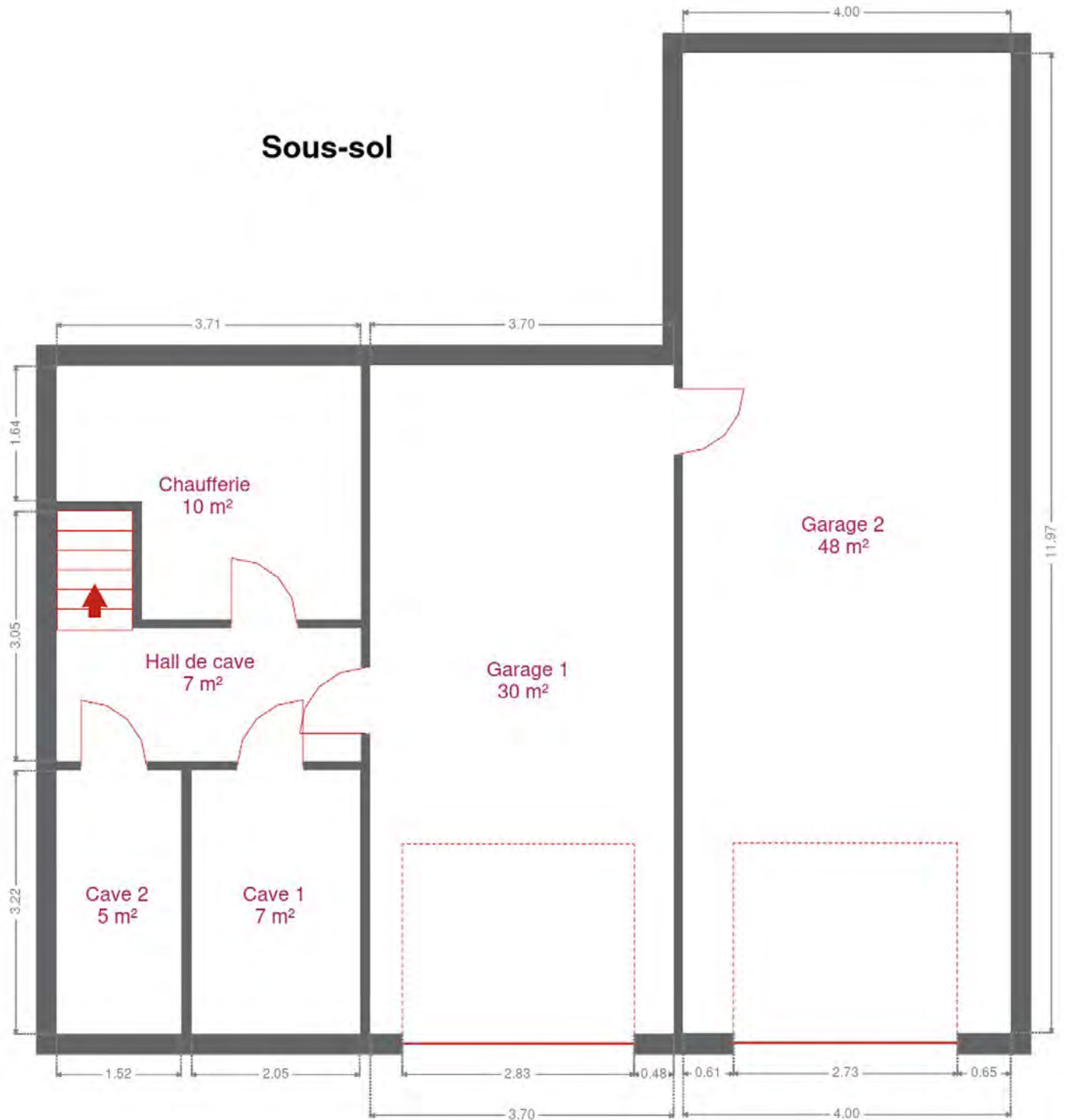
Points lumineux au plafond

Droit

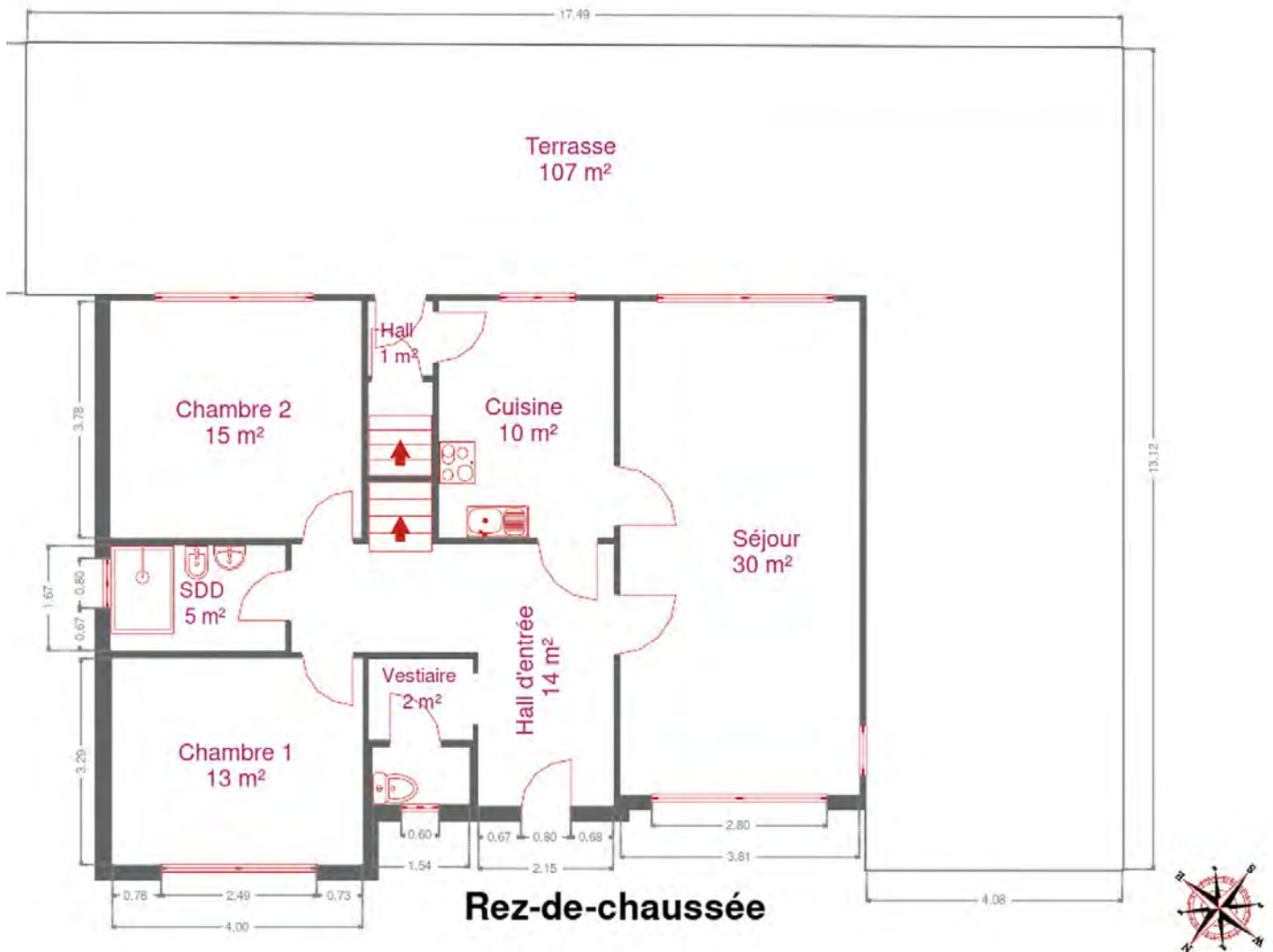
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	5.13 m	4.18 m	14.07 m <sup>2</sup>
Séjour	7.87 m	3.81 m	30.00 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.77 m	2.77 m	10.48 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.99 m	3.29 m	13.14 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.99 m	3.78 m	15.12 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.78 m	1.66 m	4.64 m <sup>2</sup>
Wc	1.53 m	0.90 m	1.38 m <sup>2</sup>
Escalier 1	1.01 m	0.87 m	0.88 m <sup>2</sup>
Escalier 2	1.47 m	1.01 m	1.49 m <sup>2</sup>
Hall	1.17 m	1.02 m	1.19 m <sup>2</sup>
Vestiaire	1.64 m	1.27 m	2.10 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	3.79 m	3.77 m	14.31 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.08 m	3.77 m	15.38 m <sup>2</sup>
Chambre 4	4.08 m	3.77 m	15.38 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage 1	8.16 m	3.70 m	30.22 m <sup>2</sup>
Garage 2	11.97 m	3.99 m	47.83 m <sup>2</sup>
Cave 1	3.21 m	2.04 m	6.59 m <sup>2</sup>
Cave 2	3.21 m	1.51 m	4.87 m <sup>2</sup>
Hall de cave	3.70 m	3.04 m	7.31 m <sup>2</sup>
Chaufferie	3.70 m	3.08 m	9.93 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>246.31 m<sup>2</sup></b>

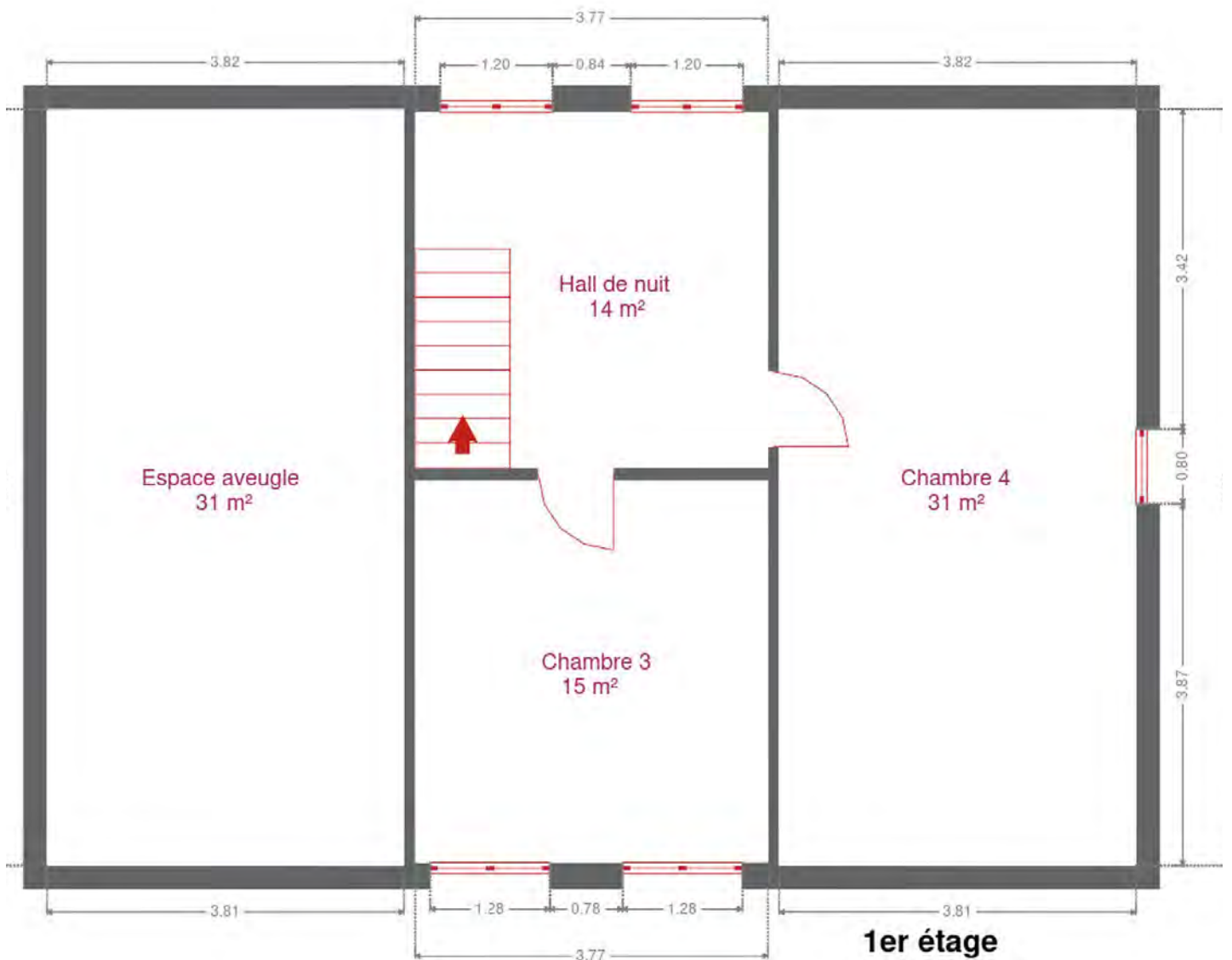
Plan - Sous-sol



Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Extérieur

---



## Technique

<b>Année de construction</b>	1951
<b>État</b>	Excellent
<b>Couverture</b>	Ardoises naturelles
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Etat</b>	Excellent
<b>Châssis</b>	
Pvc	
Double vitrage	
<b>Compteur gaz</b>	Non
<b>Compteur électrique</b>	Bi-horaire
<b>Chauffage</b>	
Central	
Mazout	
Viessmann	
<b>Compt. d'eau</b>	Individuel
<b>Citerne mazout</b>	1
<b>Citerne eau</b>	1



## Description détaillée de l'environnement

### ÉCOLES

Ecole Primaire & Maternelle	661 m
Ecole Primaire Saint-Dominique	1411 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Station d'essence	460 m
Gas station	
Soins vétérinaires	749 m
Brillon / Jean-François	
Entrepreneur général	880 m
IConfort By RG Group	
Couvreur	1084 m
Marchal Geoffroy	
Agence d'assurance	1251 m
Bureau Thonnard Thonon SRL	
Réparation de voiture	1670 m
ACE automobiles anciennement Garage Ledouble	

## Plan situation



📍 Accord Immo  
📍 Grand Route 63a/006, 4367 Crisnée  
✉ info@accordimmo.be  
☎ +32 4 380 13 89  
🌐 www.accordimmo.be  
✔ N° IPI : IPI 505.144

👤 Virginie Jonkers  
✉ vj@accordimmo.be  
☎ +32 484 38 42 00  
✔ N° IPI : IPI 505.144  
Virginie  
Jonkers