



Offre à partir de 349 000 €

Réf. Rue Es Thier 40, 4180 Hamoir
Rue Es Thier 40 - 4180 Hamoir



193 m²



4



3

Accord Immo

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



ACCORD IMMO

Réf. Rue Es Thier 40, 4180 Hamoir

Adresse du bien :
Rue Es Thier 40 4180 - Hamoir

Maison 4 à 6 chambres, idéale pour famille recomposée ou Bed and Breakfast ou AirBNB



DESCRIPTION

Située sur les hauteurs de Hamoir, avec une vue panoramique exceptionnelle sur la vallée de l'Ourthe, cette maison unifamiliale 4 façades offre une configuration rare et polyvalente, idéale pour une grande famille, une famille recomposée, une profession libérale ou un projet d'investissement (location de vacances moyennant permis). Le bien bénéficie de trois accès indépendants et est déjà compartimenté en trois espaces distincts. L'espace principal (niveau entresol) comprend un hall d'entrée, une cuisine équipée, un vaste séjour lumineux avec véranda offrant une vue imprenable, un espace bureau en mezzanine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un WC séparé, ainsi qu'une terrasse. Le niveau voirie, accessible directement depuis la rue, se prête parfaitement à l'exercice d'une profession libérale ou à la création d'un second logement et comprend une grande pièce principale, une chambre, une salle de bains et un grenier aménageable d'environ 43 m². Le niveau jardin accueille un appartement indépendant avec cuisine équipée, séjour, chambre, salle de bains et cour privative. Très grandes caves de rangement au sous-sol. À l'extérieur, jardin aménagé en paliers avec vaste terrasse et piscine, le tout bénéficiant d'un ensoleillement optimal et d'une vue dégagée. Nombreux travaux récents : isolation extérieure, crépis, installation électrique conforme, châssis PVC double vitrage, nouvelle chaudière mazout, volets PVC et climatisation. Faire offre à partir de 349.000 €. 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. PEB E n° 20231009013768 – 409 kWh/m².an – 76.497 kWh/an et PEB F n° 20231009013600 – 445 kWh/m².an – 23.515 kWh/an.

Coordonnées du bien

Rue Rue Es Thier

N° 40

CP 4180

Ville Hamoir

Pays Belgique

Latitude 50.429291

Longitude 5.531297



PEB

Emission co2 : 112 Kg CO₂/m².an

PEB No. : 20231009013600

E totale : 23515 KWH/AN

Espec : 445 KWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Ouest
➤ Déclivité	En palier
➤ Largeur de la façade	11.00 m
➤ Surface bâtie au sol	170.00 m ²
➤ Profondeur de la parcelle	44 m
➤ Surface de la parcelle	740.00 m ²
➤ Largeur de la parcelle	17.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	193 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	27
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de douches	3
	Maison
Vidéo reel(url)	https://youtube.com/shorts/TNDDtpi4khg
Environnement	Zone d'habitation



Descriptif extérieur

Piscine	Chauffée pompe à chaleur
Terrasse (terrain arrière)	60 m ²
Sol gravier	
Orientation est	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	126 m ²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, véranda, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de douche 1, dressing, bureau, wc	
1er étage	94 m ²
Chambre 3, salle de douche 2, grenier	
Sous-sol	94 m ²
Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, hall de cave, cave à vin, buanderie, chaufferie, salon, cuisine, chambre, salle de douche, buanderie	

Rez-de-chaussée

Maison - Hall d'entrée



 superficie : 6.62 m²

Longueur : 4.87 m

Largeur : 1.35 m

Porte		Sol	Carrelage
Pvc vitrée		Hauteur sous-plafond	2.65 m
Double vitrage		Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture	Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre

Rez-de-chaussée

Maison - Séjour



 superficie : 29.03 m²

Longueur : 6.73 m

Largeur : 4.31 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	8
Sol	Parquet massif	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2.65 m	Escalier	
Éclairage	Points lumineux au plafond	Matériaux bois	
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre	Droit	
Air conditionné	Mural		

Rez-de-chaussée

Maison - Cuisine



 superficie : 10.47 m²

Longueur : 4.27 m

Largeur : 2.44 m

Hauteur sous-plafond 2.65 m
Prise(s) électrique(s) 10
Semi-équipée Oui
Ouvert sur Séjour
Évier
 Simple
 Avec égouttoir
 Inox
Plaque de cuisson
 Vitrocéramique
 De la marque Siemens
Hotte
 Hotte murale
 Évacuation extérieure

Lave-vaisselle
 Full-intégré
 De la marque AEG
Four
 À air pulsé
 De la marque Siemens
Fenêtre
Sol
Éclairage

Châssis PVC double vitrage
 oscillo-battants volets manuel
 Parquet massif
 Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison - Véranda



 superficie : 13.39 m²

Longueur : 9.29 m

Largeur : 1.44 m

Accès

Porte

Pvc vitrée

Double vitrage

Fenêtre

Jardin

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Hauteur sous-plafond

Type de plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Parquet massif

2.45 m

Plafond mansardé

Points lumineux mural

2

Rez-de-chaussée

Maison - Hall de nuit



 superficie : 7.79 m²

Longueur : 4.68 m

Largeur : 2.10 m

Escalier

Matériaux bois granito

Droit

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Maison - Chambre 1



 superficie : 13.74 m²

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.46 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets manuel oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Sol	Parquet flottant	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2.85 m	Prise télédistribution	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond		

Rez-de-chaussée

Maison - Chambre 2



 superficie : 13.74 m²

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.46 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Vinyle

Chauffage

Radiateur(s) avec calorimètre

Hauteur sous-plafond

2.85 m

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée

Maison - Salle de douche 1



 superficie : 5.00 m²

Longueur : 2.29 m

Largeur : 2.18 m

Douche

Carrelage + porte

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Points lumineux au plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Chauffage

Radiateur(s) avec calorimètre

Sol

Parquet

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Maison - Dressing



 superficie : 15.72 m²

Longueur : 5.40 m

Largeur : 2.91 m

Escalier

Matériaux bois
Droit

Hauteur sous-plafond 2.2 m

Prise(s) électrique(s) 2

Porte

Pvc vitrée
Double vitrage

Fenêtre

Sol

Éclairage

Chauffage

Placard

Prise téléphone

Prise télédistribution

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Carrelage

Points lumineux au plafond

Radiateur(s) avec calorimètre

Portes battantes

Oui

Oui

Rez-de-chaussée

Maison - Bureau



 superficie : 9.16 m²

Longueur : 3.07 m

Largeur : 2.98 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet massif

Chauffage

Radiateur(s) avec calorimètre

Hauteur sous-plafond

2.8 m

Prise(s) électrique(s)

4

Rez-de-chaussée

Maison - Wc



 superficie : 1.24 m²

Longueur : 1.17 m

Largeur : 1.06 m

WC	Suspendu	Sol	Carrelage
Lavabo	Simple	Hauteur sous-plafond	2.4 m
Murs	Carrelés à mi-hauteur	Éclairage	Spots encastrés

1er étage

Maison - Chambre 3



 superficie : 12.08 m²

Longueur : 4.45 m

Largeur : 2.89 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Parquet	Escalier	
Hauteur sous-plafond	2.9 m	Matériaux bois	
Type de plafond	Plafond mansardé	Droit	
Éclairage	Points lumineux mural		

1er étage

Maison - Salle de douche 2



 superficie : 6.69 m²

Longueur : 2.90 m

Largeur : 2.46 m

Douche	Carrelage + rideau	Type de plafond	Plafond mansardé
WC	Classique	Éclairage	Points lumineux mural
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Sol	Parquet	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2.1 m		

1er étage

Maison - Grenier



 superficie : 74.94 m²

Longueur : 11.74 m

Largeur : 6.37 m

Type de grenier	Aménageable	Hauteur sous-plafond	3.1 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Type de plafond	Plafond mansardé
Sol	Plancher	Éclairage	Aucun

Sous-sol

Maison - Cave 1



 superficie : 2.77 m²

Longueur : 2.17 m

Largeur : 1.27 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Sous-sol

Maison - Cave 2



 superficie : 4.64 m²

Longueur : 2.19 m

Largeur : 2.12 m

Sol	Béton	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2.1 m	Prise télédistribution	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		

Sous-sol

Maison - Cave 3



 superficie : 8.68 m²

Longueur : 2.95 m

Largeur : 2.94 m

Accès	Jardin	Hauteur sous-plafond	2.1 m
Porte	En bois	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Béton	Prise télédistribution	1

Sous-sol

Maison - Cave 4



 superficie : 8.22 m²

Longueur : 3.27 m

Largeur : 2.51 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Béton	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2.3 m	Arrivée d'eau	Oui

Sous-sol

Maison - Cave à vin



Sol	Béton
Éclairage	Points lumineux mural
Hauteur sous-plafond	2.1 m

Sous-sol

Maison - Buanderie



 superficie : 3.76 m²

Longueur : 2.41 m

Largeur : 2.08 m

Évier

Simple

Avec égouttoir

Inox

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Éclairage

Points lumineux mural

Prise(s) électrique(s)

3

Evacuation d'eau

Oui

Arrivée d'eau

Oui

Sous-sol

Maison - Chauffage



 superficie : 13.75 m²

Longueur : 3.91 m

Largeur : 3.51 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Béton

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Sous-sol

Appartement - Salon



 superficie : 16.82 m²

Longueur : 4.25 m

Largeur : 3.95 m

Accès	Terrasse	Éclairage	Points lumineux au plafond
Porte		Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Pvc vitrée		Prise(s) électrique(s)	6
Double vitrage		Prise télédistribution	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture	Prise téléphone	Oui
Sol	Carrelage	Prise réseau	Oui
Hauteur sous-plafond	2.55 m		

Sous-sol

Appartement - Cuisine



 superficie : 10.59 m²

Longueur : 4.24 m

Largeur : 2.49 m

Hauteur sous-plafond 2.55 m

Prise(s) électrique(s) 6

Équipée Oui

Ouvert sur Salon

Évier

Simple

Inox

Plaque de cuisson Électrique

Hotte

Hotte sous-encastree

Évacuation extérieure

Frigo

Externe

De la marque Zanussi

Four

De la marque Whirlpool

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s) avec calorimètre

Sous-sol

Appartement - Chambre



 superficie : 10.72 m²

Longueur : 4.26 m

Largeur : 2.51 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Carrelage

Chauffage

Radiateur(s) avec calorimètre

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Prise(s) électrique(s)

3

Sous-sol

Appartement - Salle de douche



 superficie : 2.58 m²

Longueur : 2.37 m

Largeur : 1.22 m

Douche	Italienne	Hauteur sous-plafond	2.2 m
WC	Suspendu	Éclairage	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Murs	Totalement carrelés	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Carrelage		

Sous-sol

Appartement - Buanderie



 superficie : 4.15 m²

Longueur : 3.31 m

Largeur : 1.25 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Maison - Autres

SOUS-SOL - HALL DE CAVE

 superficie : 7.52 m²

Longueur : 4.61 m

Largeur : 2.19 m

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Placard

Carrelage

2.1 m

Points lumineux mural

Portes pliantes

Escalier

Matériaux béton

Tournant

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Appartement

Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	4.25 m	3.95 m	16.82 m ²
Cuisine	4.24 m	2.49 m	10.59 m ²
Chambre	4.26 m	2.51 m	10.72 m ²
Salle de douche	2.37 m	1.22 m	2.58 m ²
Buanderie	3.31 m	1.25 m	4.15 m ²

Maison

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.87 m	1.35 m	6.62 m ²
Séjour	6.73 m	4.31 m	29.03 m ²
Cuisine	4.27 m	2.44 m	10.47 m ²
Véranda	9.29 m	1.44 m	13.39 m ²
Hall de nuit	4.68 m	2.10 m	7.79 m ²
Chambre 1	3.97 m	3.46 m	13.74 m ²
Chambre 2	3.97 m	3.46 m	13.74 m ²
Salle de douche 1	2.29 m	2.18 m	5.00 m ²
Dressing	5.40 m	2.91 m	15.72 m ²
Bureau	3.07 m	2.98 m	9.16 m ²
Wc	1.17 m	1.06 m	1.24 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	4.45 m	2.89 m	12.08 m ²
Salle de douche 2	2.90 m	2.46 m	6.69 m ²
Grenier	11.74 m	6.37 m	74.94 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	2.17 m	1.27 m	2.77 m ²
Cave 2	2.19 m	2.12 m	4.64 m ²
Cave 3	2.95 m	2.94 m	8.68 m ²
Cave 4	3.27 m	2.51 m	8.22 m ²
Hall de cave	4.61 m	2.19 m	7.52 m ²
Buanderie	2.41 m	2.08 m	3.76 m ²
Chaufferie	3.91 m	3.51 m	13.75 m ²



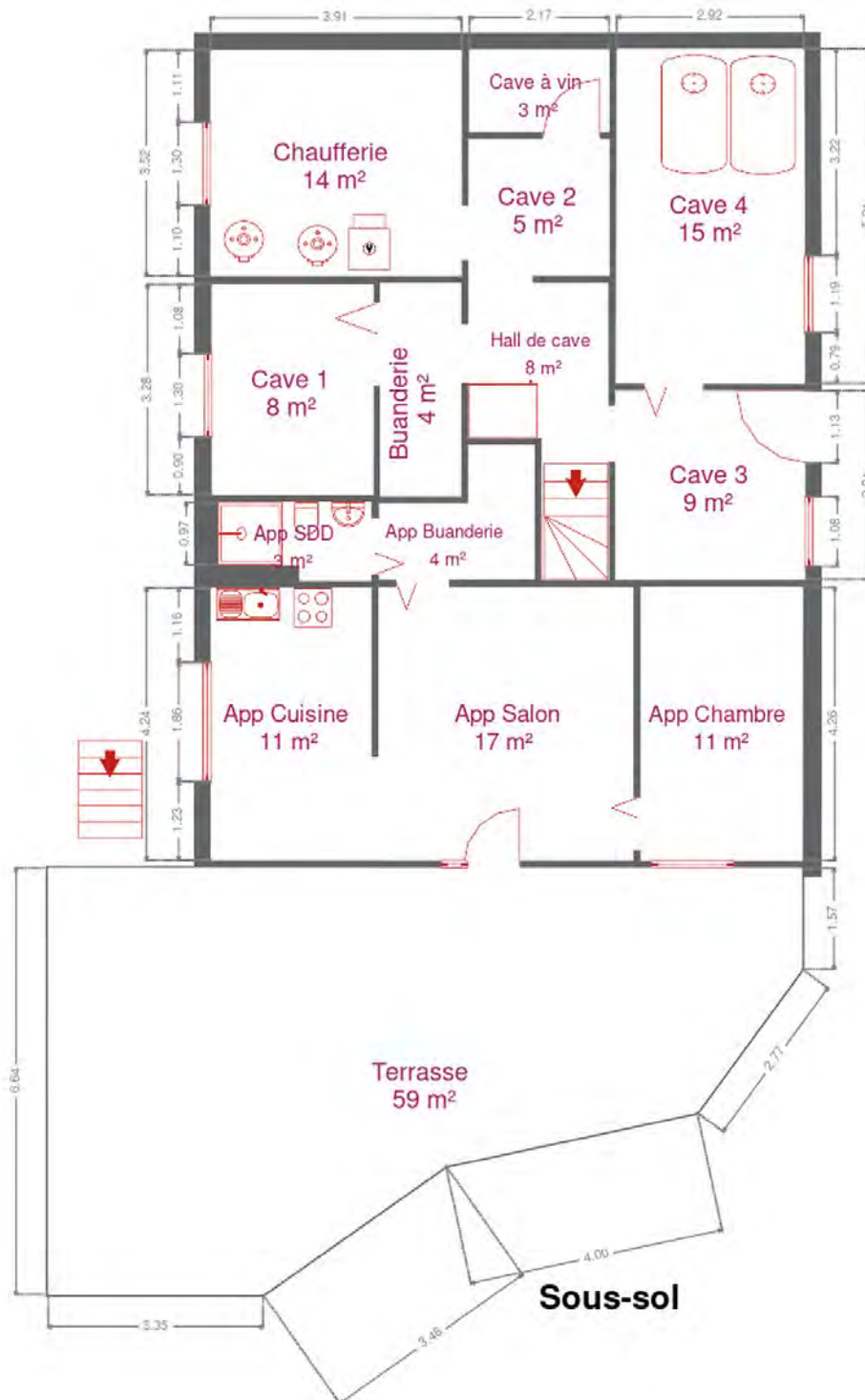
Réf. Rue Es Thier 40, 4180 Hamoir

Adresse du bien :
Rue Es Thier 40 4180 - Hamoir

Total

313.81 m²

Plan - Sous-sol





ACCORD IMMO

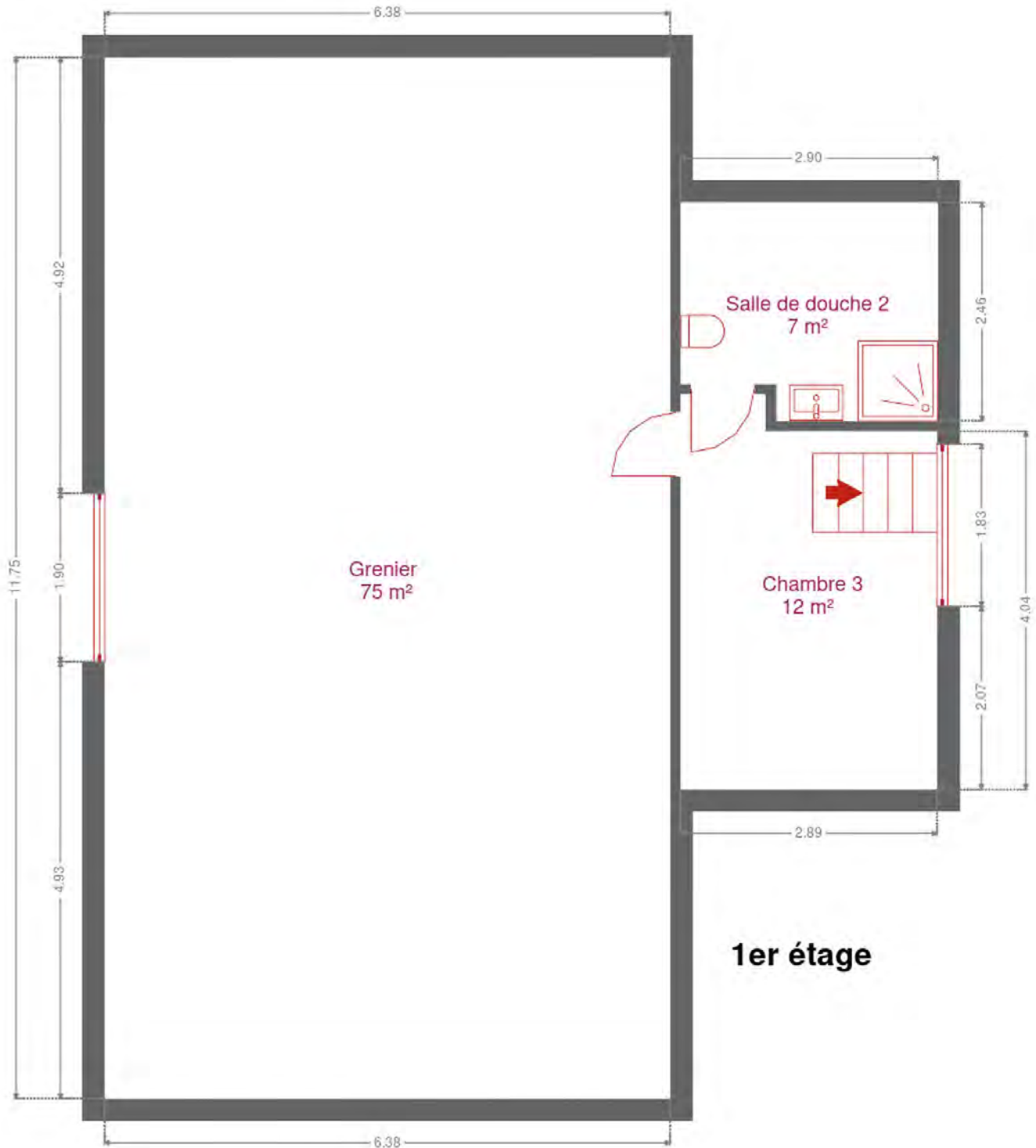
Réf. Rue Es Thier 40, 4180 Hamoir

Adresse du bien :
Rue Es Thier 40 4180 - Hamoir

Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



1er étage

Extérieur



Technique

Année de construction	2020
Zingueries	Matériaux pvc zinc
Couverture	Ardoises
Matériaux façade	
Brique	
Crépis	
Etat	Bon
Châssis	
Double vitrage	
Couleur blanc	
Matière pvc	
Année 2012	
Climatisation	Oui
Chauffe-eau	Nombre 2
Compteur électrique	
Bi-horaire	
Nombre 2	
Chauffage	
Type central	
Nature mazout	
Radiateur(s) avec calorimètre	
Weishaupt	
TV	Prise tv
Citerne mazout	
Apparente	
Capacité 2500 L	



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	200 m
Accès ferroviaire	300 m
Accès autoroutier	15000 m
Hamoir	202 m
Sy	2974 m

ÉCOLES

Ecole Libre Hamoir Saint Joseph	163 m
---------------------------------	-------



POINTS D'INTÉRÊTS

Réparation de voiture	167 m
Fg Auto Pièces Groupe Sa	
Hébergement	194 m
La Bonne Auberge	
Nourriture	268 m
Néblon Le Bio	
Police	373 m
Police de Hamoir	
Soin des cheveux	399 m
Coiffure Bérénice	
Agence d'assurance	427 m
Lonassur	
Santé	451 m
OPTIQUE WERY	
Caserne de pompiers	462 m
Pompiers	

Plan situation



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

👤 Virginie Jonkers
✉ vj@accordimmo.be
☎ +32 484 38 42 00
Virginie
Jonkers