



AMBRESIN

Avenue des Pommiers
4219 – Ambresin (WASSEIGES)

Cadre de vie.



Environnement et cadre de vie

Au cœur de la Hesbaye, à proximité immédiate de Hannut et Eghezée et, indirectement, à moins de 30 min de Namur et Liège et moins d'une heure de Bruxelles, se trouve le village d'Ambresin, entité reprise dans la Commune de Wasseiges. Cette petite commune rurale, d'environ 3.000 habitants, faiblement peuplée donc, offre des beaux espaces verts, cultures et pâturages, toujours exploités pour certains, ainsi que des fermes historiques qui, par leurs dimensions et architecture, caractérisent cette région et qui, aujourd'hui, ont été restaurées, modernisées et transformées en logements.

On y trouve des commerces de proximité, diverses commodités (banques, vétérinaires, médecins et pharmacies, ...) et services publics (écoles, infrastructures sportives, ...), mais également une activité artisanale développée.

Toutefois, à la différence de certaines zones hesbignonnes, le village d'Ambresin suit les vallées de la Meuse - affluent direct de la Meuse et de la Soire - permettant ainsi un jeu de relief intéressant et varié, animant le paysage et offrant de beaux points de vue, ainsi que des endroits de quiétude et de promenade au bord du cours d'eau.

Descriptif du bien

Notre projet se compose de 7 terrains à bâtir, d'une superficie de 620 à 1.525m², à la sortie du village d'Ambresin. Ils offrent une vue dégagée sur les pâtures et les cultures caractéristiques de la Région Hesbignonne. Les 7 lots sont organisés le long de l'Avenue des Pommiers, à 15 minutes du réseau autoroutier (E40).

Cette localisation, très rurale, permet de bénéficier de vues dégagées, tout en étant proche de toutes les commodités.

Les terrains sont vendus libres de projet : il n'existe pas à ce jour d'implantation ou de plans définis. Les implantations reprises sur nos plans et schémas le sont à des fins illustratives.

Nord



Lot	Superficie	Surface à bâtir	Prix de Vente hors frais
Lot 1	1.240 m ²	255 m ² (+112m ² pour vol. secondaire)	90.000 €
Lot 2	620 m ²	255 m ²	70.000 €
Lot 3	1.240 m ²	255 m ² (+112m ² pour vol. secondaire)	90.000 €
Lot 4	1.525 m ²	320 m ²	VENDU
Lot 5	1.515 m ²	330 m ² (+80 m ² pour vol. secondaire)	110.000 €
Lot 6	1.105 m ²	365 m ²	VENDU
Lot 7	1.430 m ²	300 m ²	105.000 €

Les prix de vente comprennent l'acquisition de la propriété du terrain, soumise aux droits d'enregistrement au taux de 12.5%, pour 70% du montant affiché, ainsi qu'une quote-part, par parcelle, dans les travaux de lotissement, soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de 21%, pour le solde. Le taux de frais liés à l'acquisition du terrain s'élève donc à 15%.



Prescriptions urbanistiques

Le lotissement proposé vise à offrir une zone d'habitat d'une densité similaire aux lotissements voisins existants, tout en offrant intimité, confort de vie et quiétude. Ainsi, les prescriptions urbanistiques autorisent la construction des types de logement suivants :

- 3 habitations unifamiliales de type « 4 façades », organisées autour d'une placette (les lots 1, 2 et 3), dont deux pourvues d'un volume secondaire (garage ou autre) obligatoire (lots 1 et 3)
- 1 habitation unifamiliale de type « 4 façades », isolée
- 3 habitations unifamiliales de type « 4 façades », organisées autour d'une seconde placette (les lots 5, 6 et 7), dont une pourvue d'un volume secondaire (garage ou autre) obligatoire (lot 5)

Le lotissement s'inscrit également dans une démarche de développement durable, favorisant la mobilité douce, requérant le respect des normes PEB en vigueur en ce qui concerne l'isolation, et une exposition étudiée pour limiter les consommations d'énergie. Il dispose également d'un raccordement à l'eau, égouts, l'électricité, et aux réseaux de télécommunication (VOO et Proximus).

Résolument à caractère rural, le lotissement prévoit donc, pour ses habitations unifamiliales, des bâtiments aux caractéristiques suivantes :

- Pour le volume principal
 - Immeuble d'un étage (étage franc ou partiellement intégré dans la toiture)
- Pour le volume secondaire
 - Non obligatoirement fermé
 - Articulé, adossé ou distinct du volume principal (tout en y maintenant une liaison)
- Les bâtiments des lots 1 à 3 et 5 à 7 seront implantés autour des placettes dans un esprit rappelant celui des fermes hesbignonnes

Certaines précisions ont également été apportées par le permis d'urbanisation :

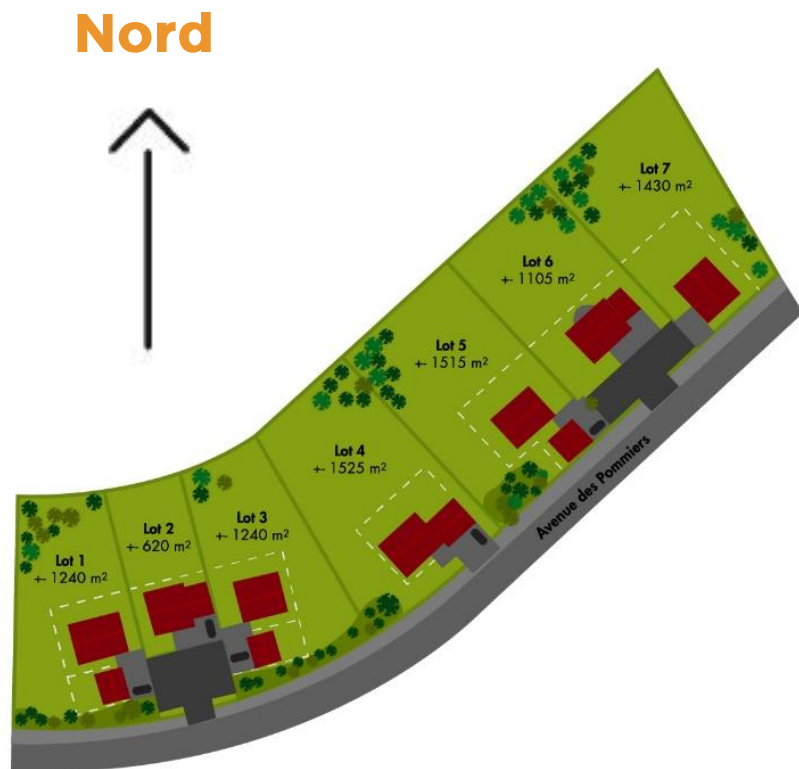
- Toiture deux pans pour les volumes principaux et secondaires
- Installation d'une citerne d'eau de 10.000l et d'un système de valorisation des eaux pluviales

En outre, afin de garantir le respect de l'intimité de chacun, il est prévu un dégagement de minimum 3 mètres entre le volume principal et la limite de chaque parcelle (2m de dégagement pour les volumes secondaires. Il est en outre demandé d'ériger une paroi végétale de séparation, aux limites de chaque lot, d'une hauteur de 2m, sur une distance allant de la façade avant à 5m de la façade arrière.

Les immeubles construits seront destinés exclusivement à l'habitat avec toutefois la possibilité d'y exercer une profession libérale, à titre accessoire à l'utilisation résidentiel. Celle-ci devra donc se limiter à un espace restreint de chaque habitation ou au volume annexe.



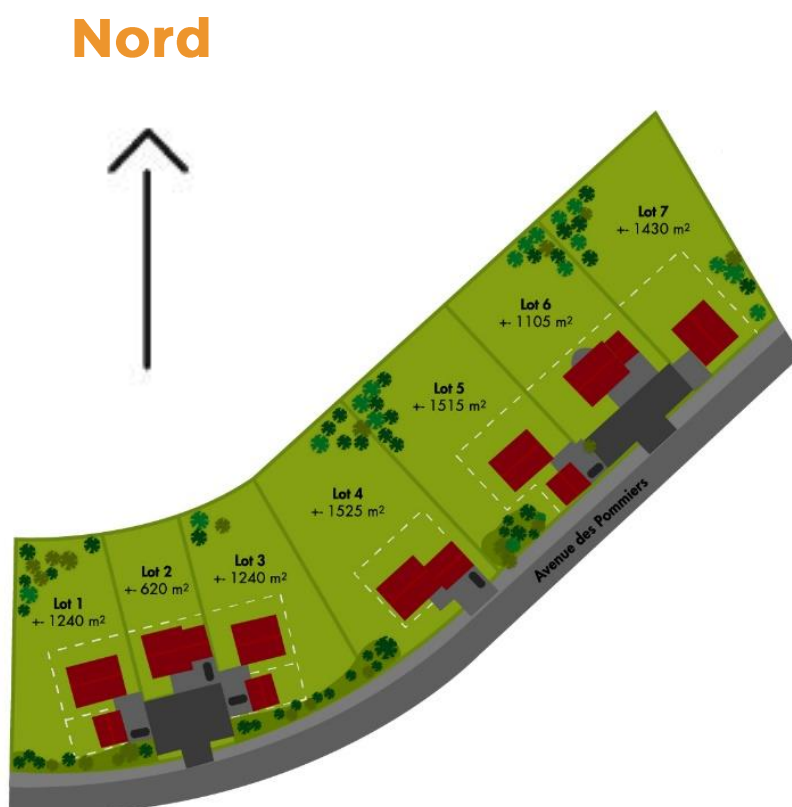
Lots 01 & 02



Superficie	1.240 m ²
Surface Const.	255 m ² (+112m ² pour vol. secondaire)
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire requis
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Est ou Est (selon faîtage)
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Ouest ou Ouest (selon faîtage)
Prix (hors frais)	90.000€

Superficie	620 m ²
Surface Const.	255 m ²
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire optionnel
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Est
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Ouest
Prix (hors frais)	70.000€

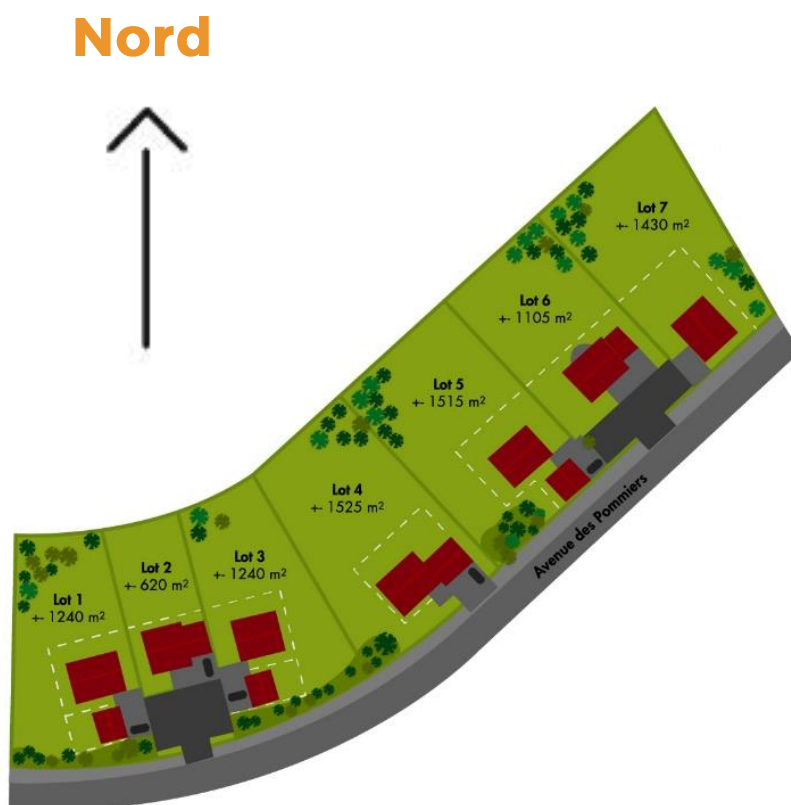
Lots 03 & 04



Superficie	1.240 m ²
Surface Const.	255 m ² (+112m ² pour vol. secondaire)
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire requis
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Ouest ou Ouest (selon faîtage)
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Est ou Est (selon faîtage)
Prix (hors frais)	90.000€

Superficie	1.525 m ²
Surface Const.	320 m ²
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire optionnel
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Est ou Est (selon faîtage)
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Ouest ou Ouest (selon faîtage)
Prix (hors frais)	VENDU

Lots 05 & 06

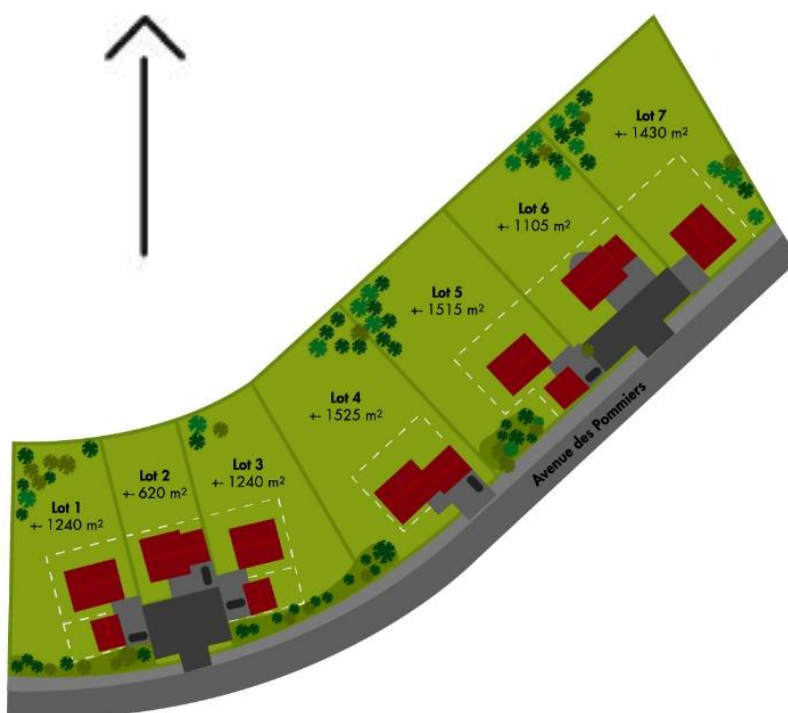


Superficie	1.515 m²
Surface Const.	330 m² (+80m² pour vol. secondaire)
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire requis
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Est ou Est (selon faîtage)
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Ouest ou Ouest (selon faîtage)
Prix (hors frais)	90.000€

Superficie	1.105 m²
Surface Const.	365 m²
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire optionnel
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Est
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Ouest
Prix (hors frais)	VENDU

Lot 07

Nord



Superficie	1.430m ²
Surface Const.	300 m ²
Type Constr.	4 façades « isolée » et volume secondaire optionnel
Orientation de la façade avant	Sud / Sud-Ouest ou Ouest (selon faîtage)
Orientation de la façade arrière	Nord / Nord-Est ou Est (selon faîtage)
Prix (hors frais)	105.000€





CONSTRUCTIONS

**PERFECTION
HABITAT**