



ESTATE & VALUE

## Villa

Clos des Campinaires 8  
4900 Spa

**180 m<sup>2</sup> habitables**

**1120 m<sup>2</sup> de terrain**

**3 chambres**



**565.000 €**



ESTATE & VALUE

# Caractéristiques

---

## COMPOSITION :

---

- Superficie habitable : 180 m<sup>2</sup>
- Superficie utilisable (garage) : 48 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1.120 m<sup>2</sup>
- 3 chambres à coucher
- 1 salle de bains (bain, douche, double évier)
- 2 toilettes
- Cuisine full équipée
- Salle à manger
- Salon
- Buanderie
- Grenier
- Jardin et terrasse exposée sud

## TECHNIQUES :

---

- Construction : 2007
- Etat du bien : excellent
- Panneaux photovoltaïques (15x)
- Système d'alarme
- Chauffage central gaz de ville
- Radiateurs
- Châssis pvc double vitrage
- RC net : 1.521,00 €
- PEB : **B** - 133 kwh/m<sup>2</sup>.an  
Réf : 20260604043773
- Citerne d'eau de pluie 5.200 L
- Attestation électrique : conforme jusqu'en 2032
- Attestation de sol (bdes) : conforme



Plans 2 & 3D



Visite virtuelle

# Spacieuse villa 3 chambres au calme dans le centre de Nivezé

---

L'agence Estate & Value a le privilège de vous présenter cette spacieuse villa sise au coeur de Nivezé, dans un environnement calme et verdoyant.

Dans un état d'entretien irréprochable, cette maison offre à ses habitants un confort moderne et de très beaux volumes.

## Composition :

- **Espaces de vie** : Des pièces de vie spacieuses et lumineuses, une grande cuisine full équipée de 20 m<sup>2</sup>, un large séjour de 43,8 m<sup>2</sup>
- **Espace nuit** : La maison dispose de 3 chambres spacieuses, ainsi que d'une salle de bains (bain, douche et double évier).
- **Extérieurs** : Un véritable havre de paix. Les pièces de vie s'ouvrent sur une agréable terrasse qui se prolonge par un jardin intimiste.
- **Utile** : Un double garage de 48 m<sup>2</sup>, buanderie de 10 m<sup>2</sup>.

## Les atouts majeurs :

- **Situation exceptionnelle** : quartier résidentiel, fond d'une rue sans issue garantissant une tranquillité absolue.
- **Espace extérieur** : une splendide terrasse de 30m<sup>2</sup> orientée sud, et jardin aménagé et parfaitement entretenu.
- **Performance énergétique** : PEB "B", panneaux photovoltaïques, chauffage gaz.
- **Prêt à vivre** : État impeccable, aucun frais à prévoir.

Une opportunité rare dans le centre de Nivezé.

# Localisation



## PLAN CADASTRAL :



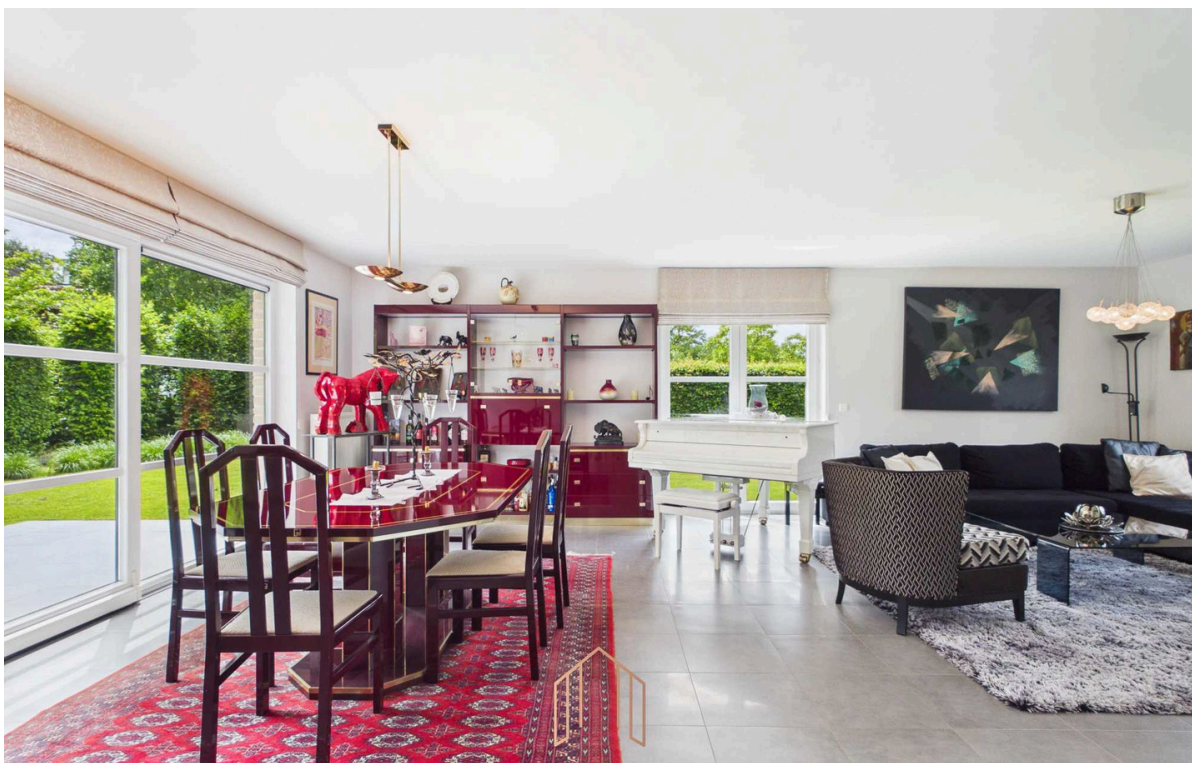
# Cuisine



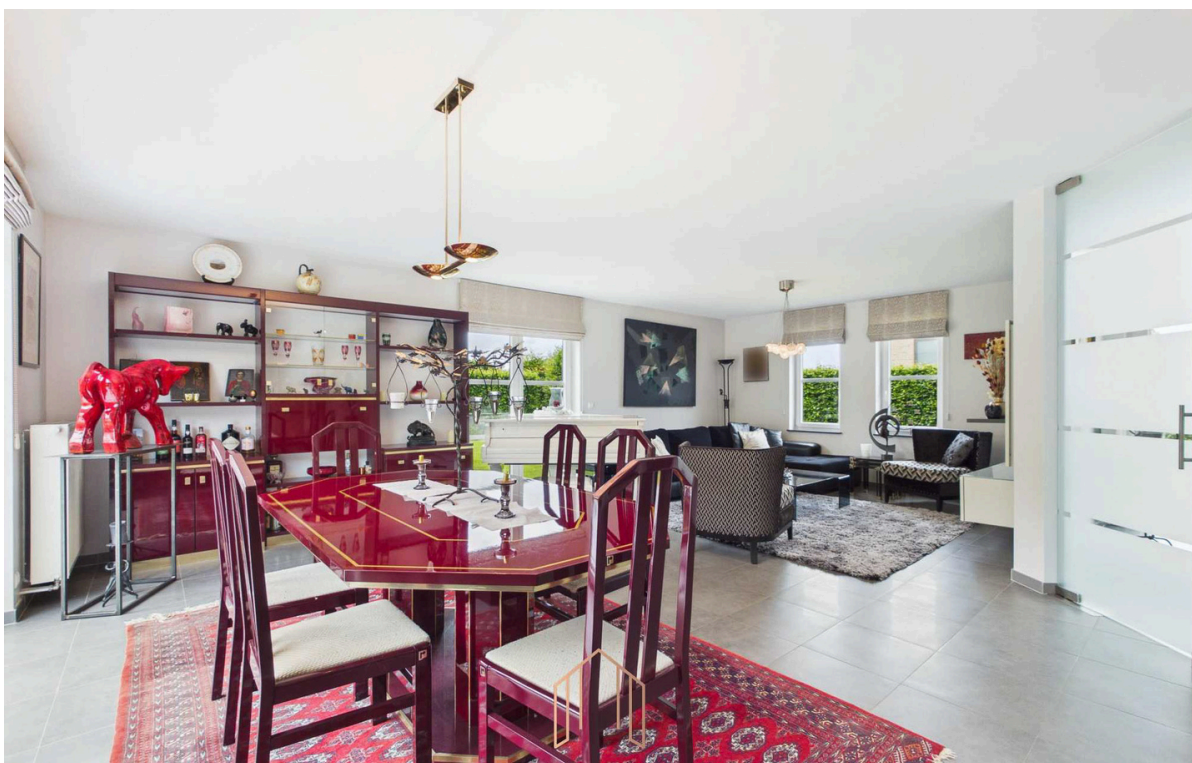
Superficie : 20,6 m<sup>2</sup>



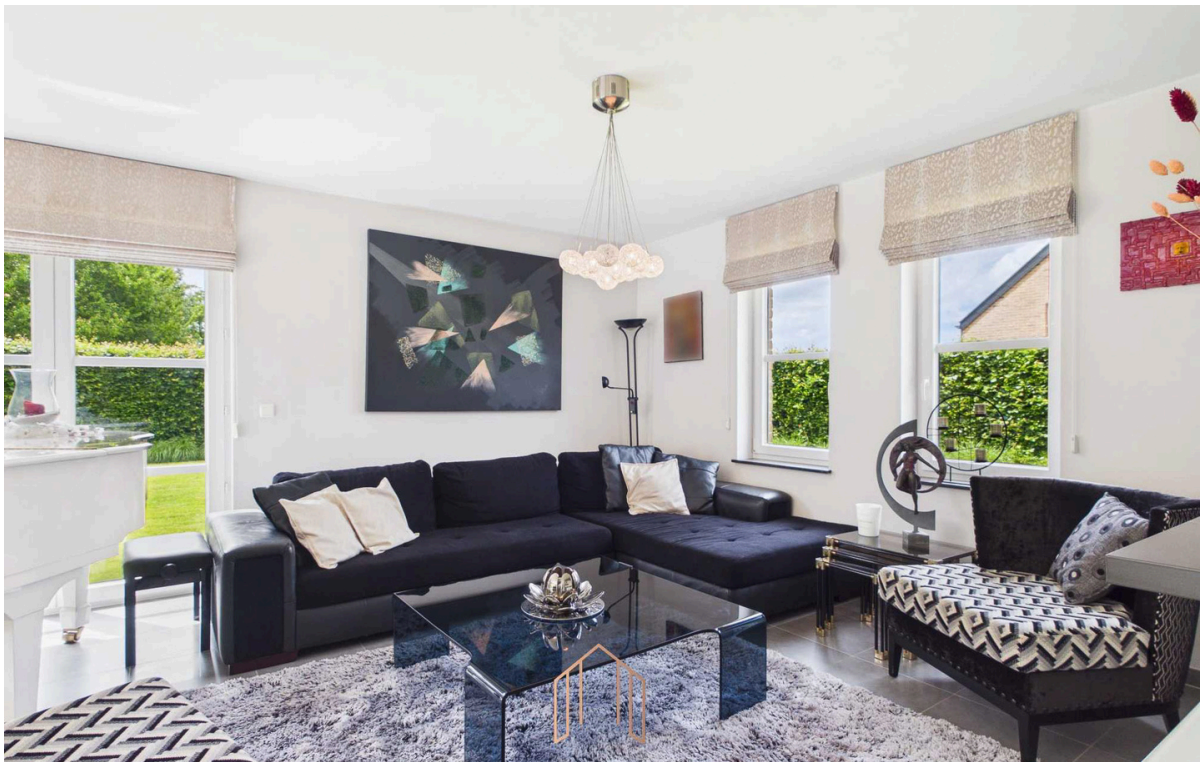
# Séjour



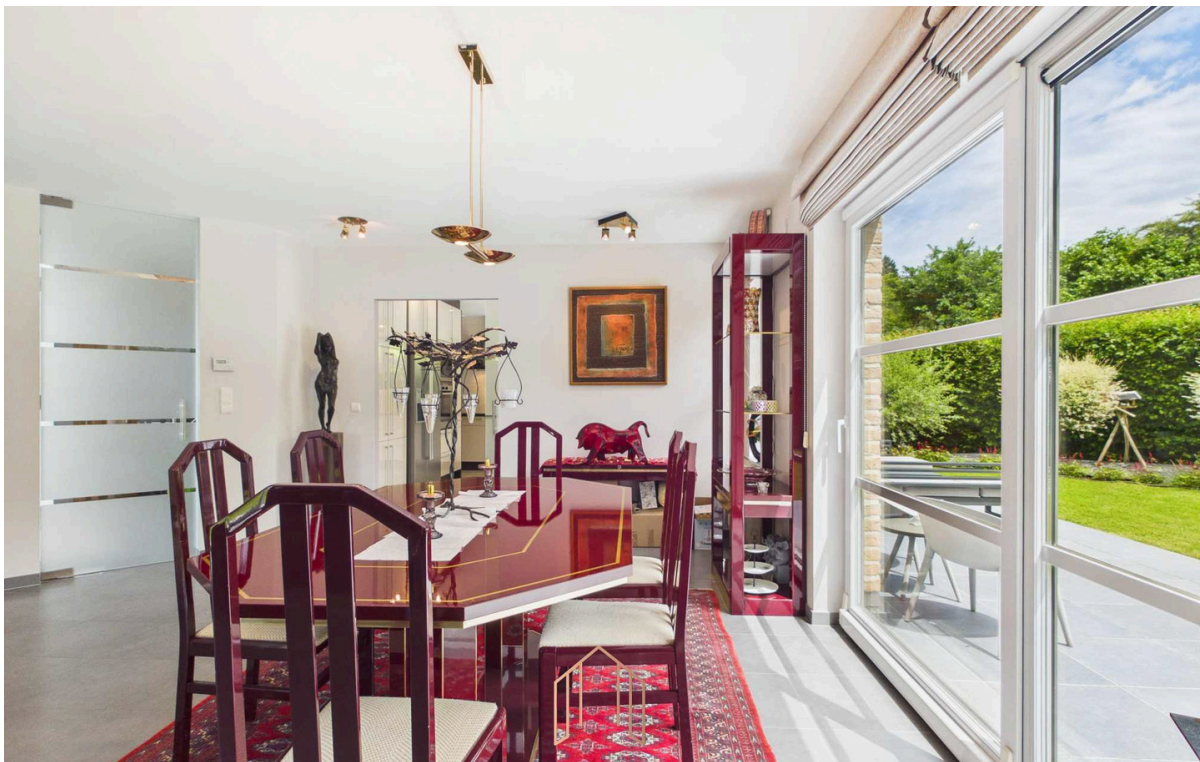
Superficie : 43,8 m<sup>2</sup>



## Séjour



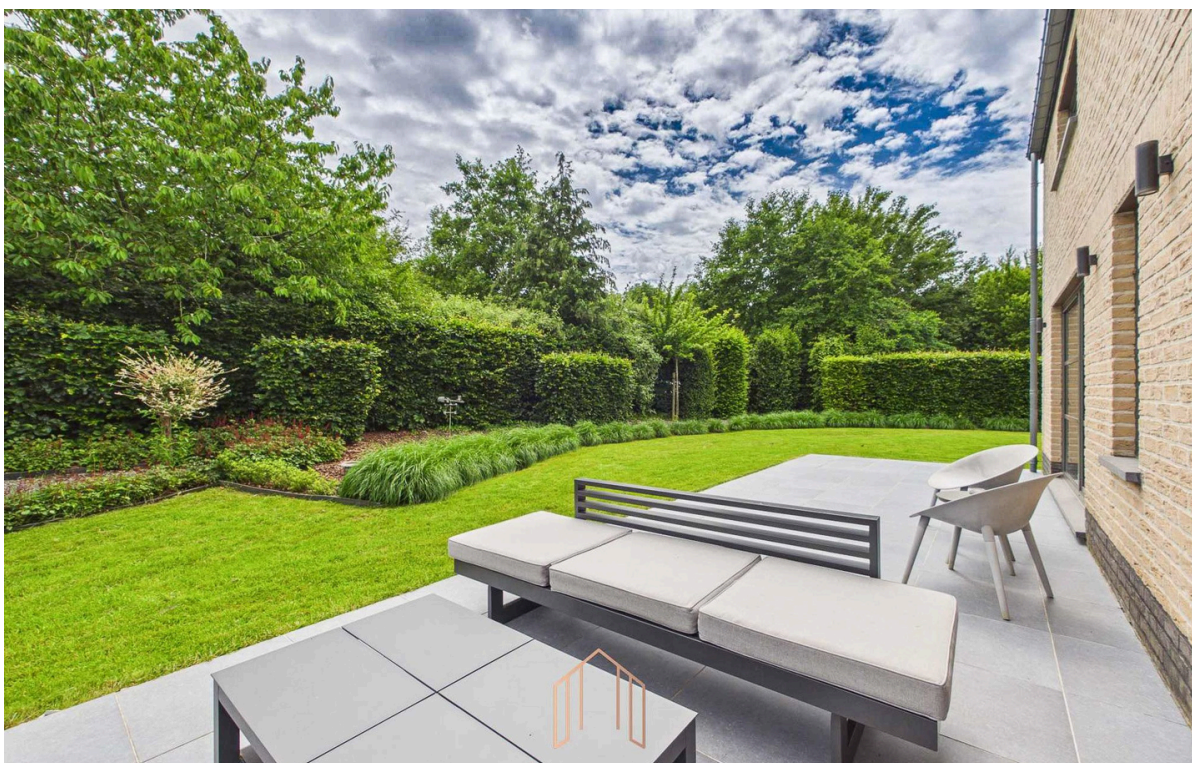
Superficie : 43,8 m<sup>2</sup>



# Terrasse



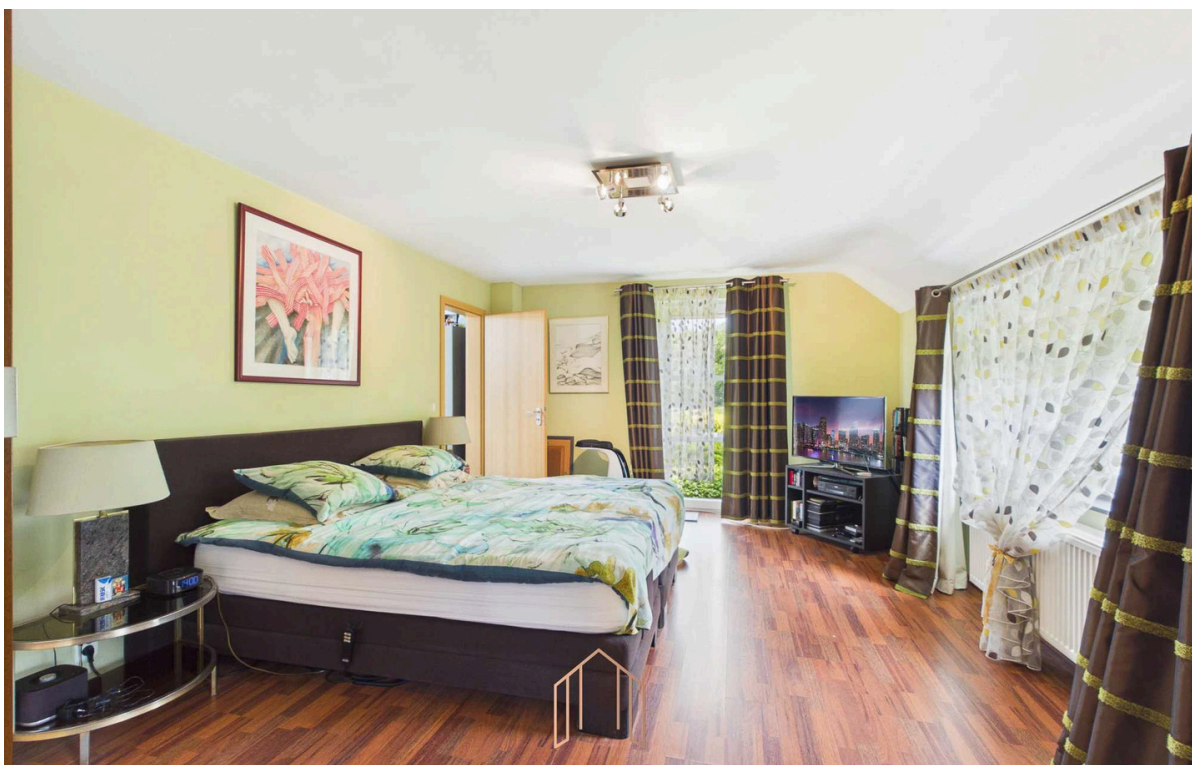
Superficie : 30 m<sup>2</sup>



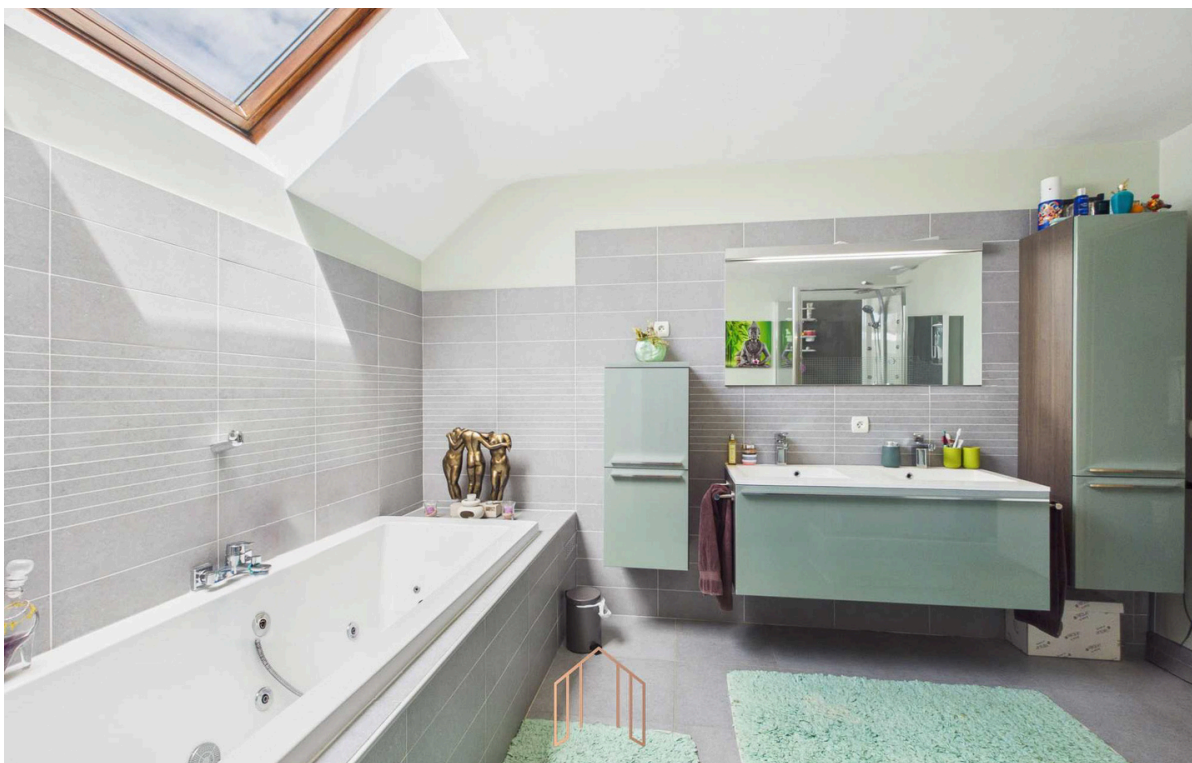
## Chambre 1



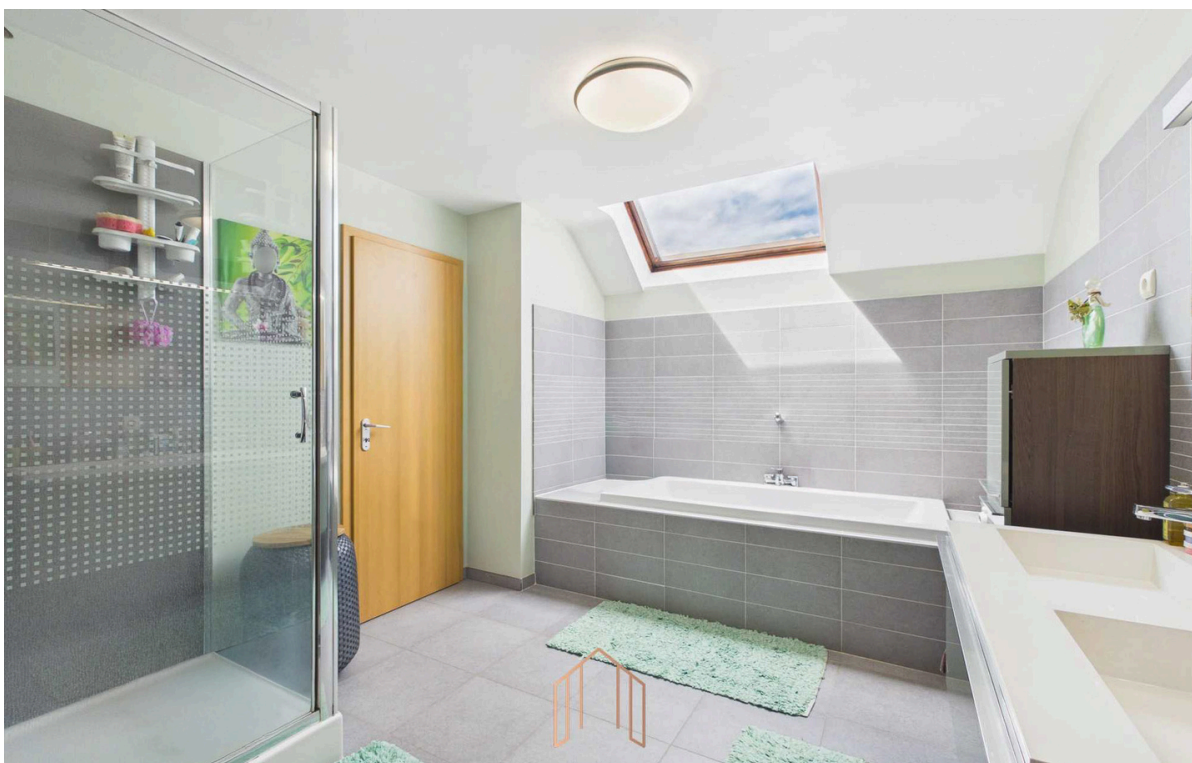
Superficie : 25 m<sup>2</sup>



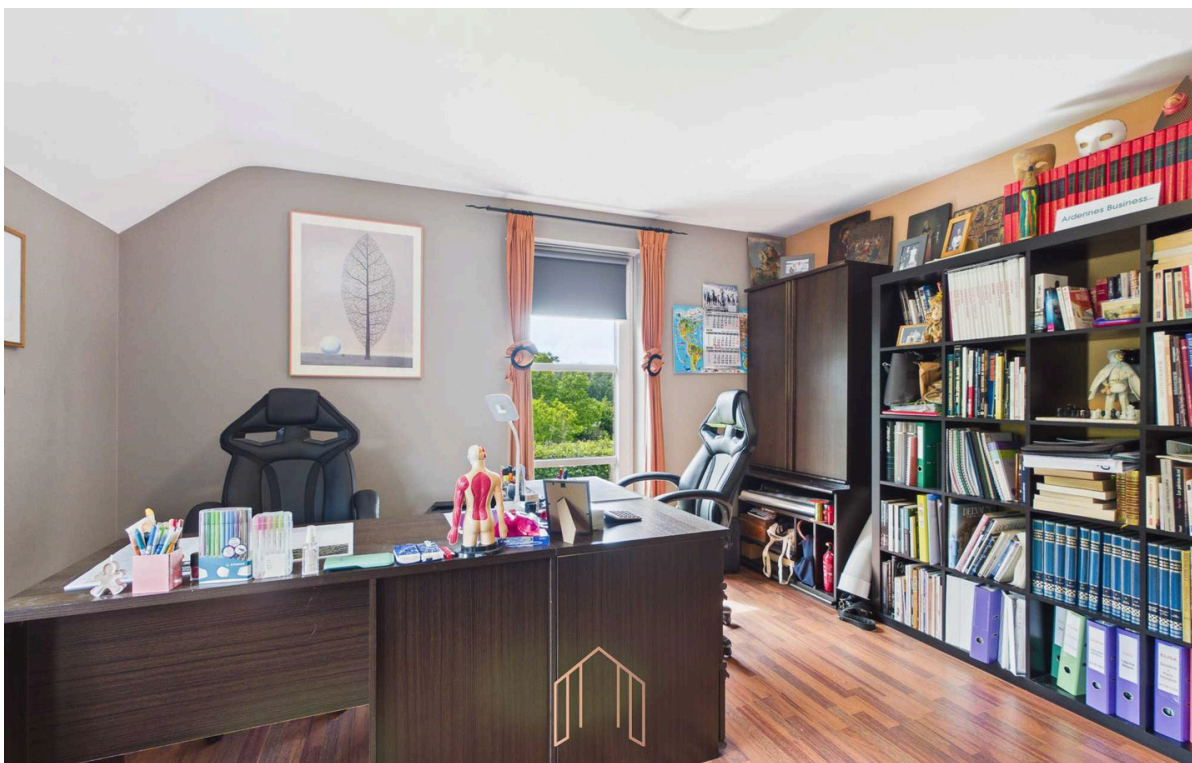
## Salle de bains



Superficie : 11,4 m<sup>2</sup>



## Chambre 2



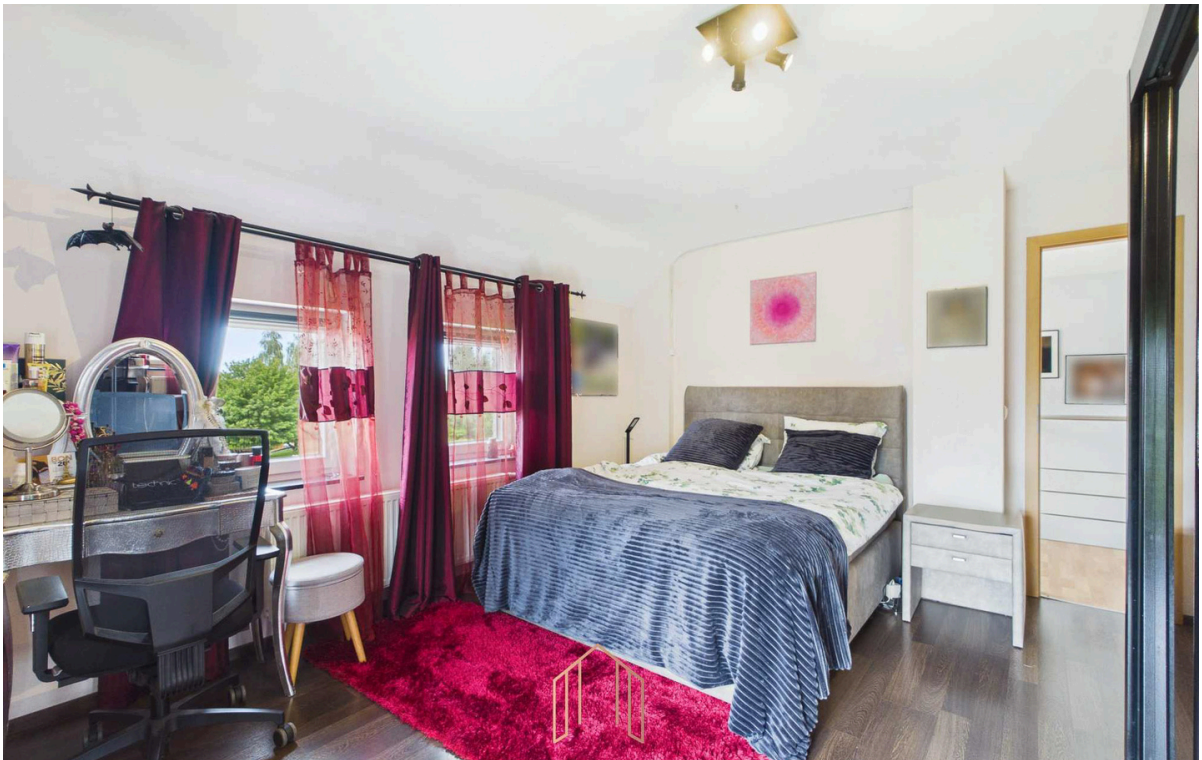
Superficie : 17,6 m<sup>2</sup>



## Chambre 3



Superficie : 16,9 m<sup>2</sup>



# Extérieurs



# Extérieurs



# Plans



ESTATE & VALUE

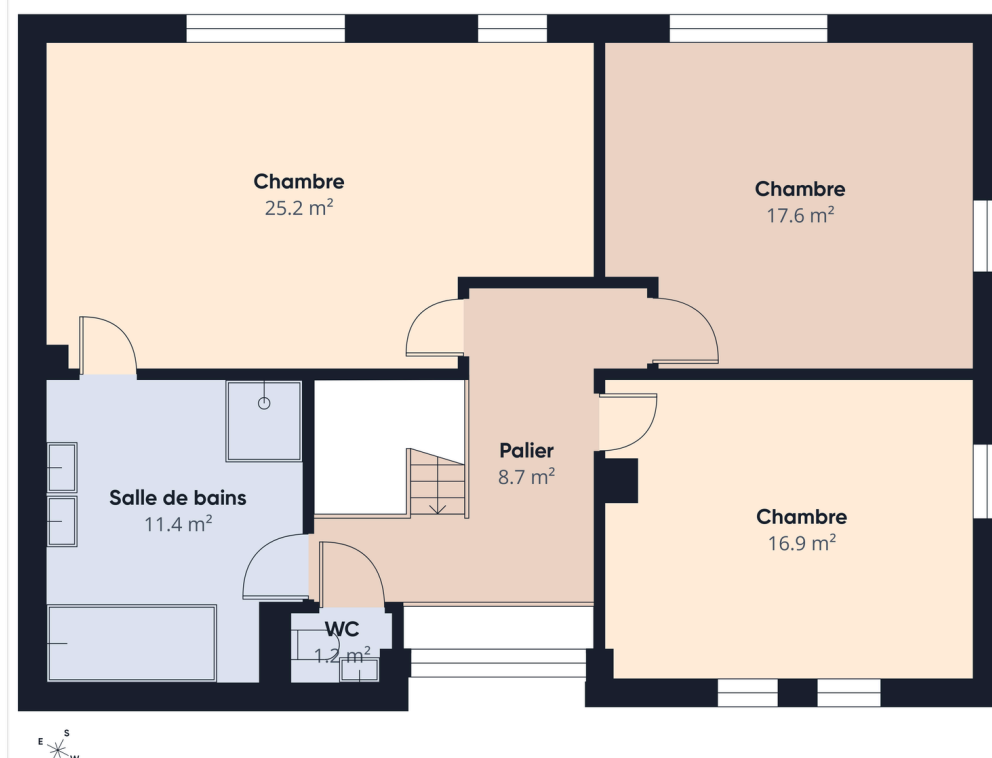
**Surface totale approximative<sup>(1)</sup>**  
135.4 m<sup>2</sup>

**Hauteur libre réduite**  
1.9 m<sup>2</sup>

(1) Hors balcons et terrasses

Hauteur libre réduite  
..... Inférieure 1.5 m

Les calculs se réfèrent à la norme RICS IPMS 3C. Toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.



ESTATE & VALUE

**Surface totale approximative<sup>(1)</sup>**  
81 m<sup>2</sup>

(1) Hors balcons et terrasses

Les calculs se réfèrent à la norme RICS IPMS 3C. Toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.

# Success story

★  
**4**

Notre équipe se compose de 4 collaborateurs formés et dédiés à nos clients.

★  
**4,9**

Il s'agit de la note laissée par nos clients sur Google et Opinion System.

★  
**95%**

95 % des biens que nous proposons à la vente trouvent un acquéreur chaque année.

## Nos dernières ventes réalisées





# Merci.

FAISONS DE L'IMMOBILIER UNE EXPÉRIENCE UNIQUE



ESTATE & VALUE

087.21.00.00

[info@estate-value.be](mailto:info@estate-value.be)

Rue du marché 10  
B-4900 Spa

Rue du Centre 6  
B-4651 Battice