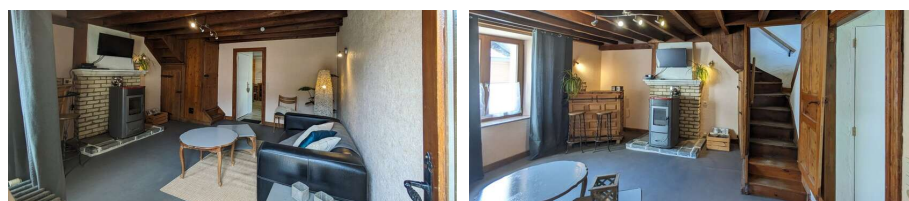


## A vendre - Bien exceptionnel

€ 158.000

Rue de la Fontaine 2, 6830  
Bouillon

Ref. 7049808   

Nombre de chambres: 2  
Nombre de salle de bains: 1  
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 127m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 61m<sup>2</sup>  
Quartier: centre ville

PEB/EPB: 337kwh/m<sup>2</sup>/j

# Description

## À Vendre au cœur des Ardennes - Maison de village à Corbion

Découvrez cette charmante maison de village située dans le cadre idyllique de Corbion, un village ardennais authentique et chaleureux. Cette maison compacte, parfaitement entretenue, allie caractère et confort, et convient idéalement comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif judicieux.

### Atouts de cette maison :

- Jardin ensoleillé et accueillant à l'avant
- 2 chambres avec possibilité d'en aménager une 3e
- Installation électrique conforme
- Toiture récemment isolée par des professionnels
- Score PEB : D (plus économe en énergie que la moyenne régionale)
- Entièrement meublée et prête à emménager (le mobilier peut être repris en option)

Cette maison a tout pour plaire aux amateurs de tranquillité, de nature et de charme. Elle est prête à être louée et très facile à louer - idéale pour les investisseurs ou ceux qui rêvent d'un second chez-soi dans les Ardennes.

**Saisissez cette opportunité et profitez bientôt de votre propre coin abordable dans les Ardennes !**

### Disposition :

**Rez-de-chaussée :** Salon (20,64 m<sup>2</sup>), Cuisine (17 m<sup>2</sup>), Débarras (1,66 m<sup>2</sup>)

**1er étage :** Hall de nuit (3,92 m<sup>2</sup>), Chambre 1 (14,77 m<sup>2</sup>), Salle de bain (7,26 m<sup>2</sup>), Chambre 2 (11,30 m<sup>2</sup>)

**2e étage :** Chambre mansardée (19,13 m<sup>2</sup>), Grenier droit (12,45 m<sup>2</sup>), Grenier gauche (5,50 m<sup>2</sup>)

**Cave** (13,22 m<sup>2</sup>) avec réservoir à mazout et possibilité de déplacer la chaudière du 2e étage.

L'ensemble du mobilier peut éventuellement être repris selon une proposition acceptable.

Visitez dès maintenant cette maison chaleureuse en vidéo : <http://corbion.immogoed.be>

Le dossier de vente complet est disponible sur : <https://verkoopdossier.info/corbion>, comprenant tous les certificats, la fiche cadastrale, l'inventaire du mobilier, etc. (de préférence à consulter sur PC)

Contactez Karl pour toute question supplémentaire ou pour une visite souhaitée: **061 61 61 61**

### **Visite :**

Week-end de visite sur rendez-vous les **29 et 30 novembre**.

Ne manquez pas cette occasion de découvrir la maison de vos rêves !

## Finances

Prix: € 158.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 262,00

Servitude: Non

## Bâtiment

Surface habitable: 127,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Rénovation: 2025

État: Bon état

Étages: 3

## Localisation géographique

Environnement: Centre ville, calme

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

## Terrain

Superficie terrain: 61,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui

## Aménagement

Salle de séjour: 20,64 m<sup>2</sup>

Cuisine: 17,00 m<sup>2</sup>

## Confort

Meublé: Oui

## Energie

PEB score: 337 kWh/m<sup>2</sup>/an

PEB classe: D

Double vitrage: Oui

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Chauffage: Individuel

Chambre 1: 14,77 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 11,30 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche

Salles de douches: 1

Toilettes: 1

Cave: Oui

Grenier: Oui

## Techniques

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: Oui

## Urbanisme

Affectation: Zone d'habitat rurale

Permis de bâtir: Oui

Permis de lotir: Non

Droit de préemption: Non

Intimation en justice: Non

Jugement en cours: Non