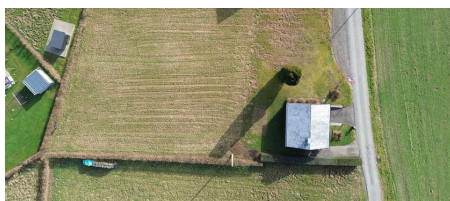


## A vendre - Chalet

€ 295.309

Chemin des Falloises 56, 6830 Rochehaut

Ref. 56-CDF



Nombre de chambres: 2  
Nombre de salle de bains: 1  
Garages: 1

Surf. Hab: 93m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 2360m<sup>2</sup>  
Surf. terrasse.: 13m<sup>2</sup>  
Quartier: open place

PEB/EPB: 243kwh/m<sup>2</sup>/j

# Description

## À vendre - Terrain à bâtir + Chalet prêt à emménager à Rochehaut (Bouillon)

Ce chalet soigné et prêt à emménager est situé sur un terrain plat de 2.360 m<sup>2</sup> en zone constructible, en lisière de forêt. Une situation unique qui allie calme et intimité à une excellente accessibilité.

Grâce à notre vidéo drone, vous pouvez déjà découvrir une première impression de cette propriété située dans le charmant et très prisé village touristique de Rochehaut-sur-Semois, section de Bouillon. L'habitation se trouve à distance de marche du supermarché, de la boulangerie, de la boucherie et de plusieurs établissements horeca, tout en bénéficiant d'un environnement paisible à l'écart de l'agitation.

La commune de Bouillon a confirmé à notre architecte que le terrain peut être divisé et qu'une habitation supplémentaire peut y être construite, sous réserve de l'obtention du permis d'urbanisme requis.

### Disposition et superficie habitable

Le chalet comprend deux niveaux et bénéficie d'une vue dégagée tout autour.

- Sous-sol avec garage et cave : 28,55 m<sup>2</sup>
- Séjour : 23,53 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 9,36 m<sup>2</sup>
- Hall de nuit : 2,26 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 12,76 m<sup>2</sup>
- Salle de bains : 4,82 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 11,56 m<sup>2</sup>

À l'avant se trouve une terrasse de 13 m<sup>2</sup>. La maison est entourée d'un jardin entièrement plat / terrain à bâtir.

### Confort et équipements techniques

- Chauffage central au mazout avec radiateurs
- Double vitrage avec volets
- Installation électrique conforme et contrôlée
- Certificat de performance énergétique : PEB C

### Situation idéale pour les amateurs de nature et de loisirs

Le chalet est situé dans un environnement boisé avec de nombreux sentiers de randonnée et pistes cyclables. La région offre de vastes possibilités de loisirs, notamment l'équitation et les descentes, kayak sur la Semois, la 'Promenade des Échelles',...

Cette propriété convient comme résidence principale, résidence secondaire ou investissement locatif. Rochehaut est une destination de vacances connue et appréciée, ce qui constitue une valeur ajoutée durable.

Vous recherchez une habitation en lisière de forêt avec un fort potentiel touristique? Cette offre pourrait parfaitement correspondre à vos attentes.

Le dossier de vente complet avec tous les documents est disponible via: <https://rochehaut56.immogoed.be>

Contactez Karl pour plus d'informations et pour planifier une visite - 0475 70 38 17

---

## Finances

Prix: € 295.309,00

Sous régime TVA: Non

Servitude: Non

## Bâtiment

Surface habitable: 93,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 1967

Rénovation: 2018

État: Bon état

Étages: 2

## Localisation géographique

Environnement: Open place, boisé

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

## Terrain

Superficie terrain: 2.360,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (2.360,00 m<sup>2</sup>)

## Confort

Meublé: Non

## Energie

PEB score: 243 kWh/m<sup>2</sup>/an

PEB classe: C

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Pvc

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Chauffage: Individuel

Réservoir d'eau: Oui

## Aménagement

Salle de séjour: 23,53 m<sup>2</sup>

Cuisine: 9,36 m<sup>2</sup>, semi-équipée

Chambre 1: 12,76 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 11,56 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche

Salles de douches: 1

Toilettes: 1

Terrasse: 13,00 m<sup>2</sup>

Cave: Non

Grenier: Non

## Techniques

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: Oui

## Urbanisme

Affectation: Zone d'habitat rurale

Permis de bâtir: Oui

Permis de lotir: Non

Droit de préemption: Non

Obligation de rénovation: Non

Intimation en justice: Non communiqué

G-score: A

P-score: A

Jugement en cours: Non

## Parking

Garage: 1

Parkings extérieur: 3

Parkings intérieur: 1