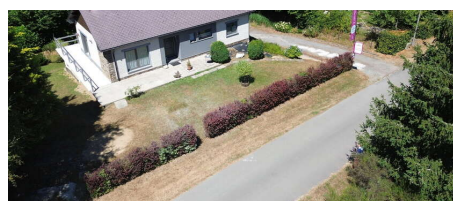


Te koop - Villa

€ 344.600

Rue des Carrières 39, 6830 Les
Havers

Ref. 39-RdC



Aantal slaapkamers: 2
Aantal badkamers: 1
Garages: 3
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 137m²
Grond opp.: 1053m²
Terras opp.: 40m²
Buurt: bosrijk

EPC: 256kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

Omschrijving

Instapklare vrijstaande woning aan de bosrand te Les Hayons.
Uitbreidingspotentieel en volledig onderkelderd.

In het charmante **Les Hayons**, een deelgemeente van Bouillon, bevindt zich deze verzorgde vrijstaande woning op een perceel van **1.053 m²**.

Gelegen in een **verkeersluwe doodlopende straat**, als voorlaatste woning **aan het bos!**
Hier geniet je dagelijks van rust, privacy en een prachtige groene omgeving.

De woning werd praktisch ingedeeld met alle leefruimtes op het gelijkvloers, waardoor ze perfect geschikt is voor wie comfortabel gelijkvloers wil wonen.

Bovendien biedt de reeds geïsoleerde zolder nog tal van mogelijkheden om de woning verder uit te breiden.

De indeling:

Gelijkvloers.

- Inkomhal met vestiaire
- Gastentoilet
- Lichtrijke woonkamer met toegang tot het terras
- Volledig geïnstalleerde keuken
- 2 volwaardige slaapkamers
- Badkamer met douche

Verdieping.

Via een vaste trap bereikt u de **v volledig geïsoleerde casco zolder**.

Deze is reeds voorzien van elektriciteit en water, waardoor u zonder ingrijpende voorbereidende werken extra leefruimte kunt creëren.

Ideaal voor het inrichten van **3 bijkomende slaapkamers, een tweede badkamer of een ruime hobby- of bureauruimte**.

Kelderverdieping.

De woning is volledig onderkelderd en beschikt over:

- 3 ruime kelders
- Zeer grote garage met elektrische sectionale hoge poort
- Een carport met houtberging

De troeven:

- Vrijstaande woning op een perceel van **1.053 m²**
- Alle woonfuncties op het gelijkvloers
- Uitbreidingsmogelijkheden op de reeds geïsoleerde, voorbereide zolder
- Volledig onderkelderd met uitzonderlijk veel bergruimte
- Grote garage met elektrische sectionale, hoge poort
- Carport en houtberging
- **Elektrische installatie conform gekeurd**
- **EPC-label D**
- Rustige ligging in een doodlopende straat
- Voorlaatste woning aan het bos
- Ideaal als gezinswoning of voor wie ruimte en natuur weet te appreciëren

Het verkoopdossier.

Ontdek deze woning alvast via de virtuele rondleiding en raadpleeg alle beschikbare documenten in het online verkoopdossier: **<https://leshayons32.immogoed.be>**

Contact: Karl – 0475 70 38 17

Financieel

Prijs: € 344.600,00

Onder BTW stelsel: Nee

Ligging

Buurt: Bosrijk, residentiële wijk

Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 560,00
Servitude: Nee
Vrij beroep mogelijk: Ja

Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 137,00 m²
Aantal gevels: 4
Bouwjaar: 1990
Renovatiejaar: 2026
Staat: Goede staat
Aantal verdiepingen: 3

Comfort

Gemeubeld: Ja

Energie

EPC score: 256 kWh/m²/jaar
EPC klasse: D
Dubbele beglazing: Ja
Ramen: Pvc
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Gas cv
Verwarming: Allesbrander

Terrein

Grondoppervlakte: 1.053,00 m²
Tuin: Ja

Indeling

Woonkamer: 29,53 m²
Keuken: 12,00 m²
Slaapkamer 1: 12,08 m²
Slaapkamer 2: 12,18 m²
Badkamer type: Douche
Douchekamers: 472
Terras: 40,00 m²
Wasplaats: Ja
Kelder: Ja
Zolder: Ja

Technieken

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

Stedenbouw

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Nee
Voorkooprecht: Nee
Renovatieverplichting: Nee
Dagvaarding: Nee
G-score: A
P-score: A
Vonnissen: Nee

Parking

Garage: 3
Parkings buiten: 3
Parkings binnen: 3