

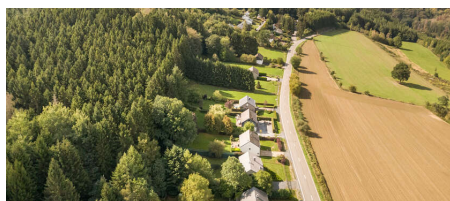
TE KOOP - HUIS

Rue du Barrage 48, 6660

Hauffelina

€ 515.000

Ref. 7878045



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 289m²

Grond opp.: 1300m²

Terras opp.: 70m²

Buurt: bosrijk

EPC: 228kwh/m²/j

Type verwarming: stookolie cv

OMSCHRIJVING

Deze ruime woning is gelegen in een groene en rustige omgeving in Nadrin, deelgemeente van Houffalize. De woning beschikt onder meer over een afzonderlijke studio, drie slaapkamers, een inpandige garage en een fraai aangelegde tuin met ruime terrassen, jacuzzi en uitzicht op het achterliggende bos.

Op het gelijkvloers bevindt zich een ruime inkomhal op tegelvloer, voorzien van een praktische vestiairekast. Van hieruit is er toegang tot de inpandige garage met elektrische sectionale poort, geplaatst in 2010, de wasplaats en de studio.

Deze studio (32m²), ingedeeld in een woonkamer en een afzonderlijke slaapkamer biedt verschillende mogelijkheden en kan onder meer gebruikt worden als gastenverblijf, thuiswerkruimte, praktijk of bijkomende woonruimte.

De eerste verdieping omvat een centrale hal met toegang tot de woonkamer, de keuken en een afzonderlijk toilet met handenwasser.

De ruime L-vormige woonkamer (44m²) wordt gekenmerkt door haar aangename lichtinval en gezellige houtkachel. Vanuit de leefruimte is er rechtstreeks toegang tot het terras en de tuin.

De leefkeuken is uitgerust met een koelkast met vriesvak, een inductiekookplaat en een dampkap. Aansluitend bevindt zich een bijkeuken met ingemaakte kasten, spoelbak, dampkap, combioven, koelkast en vaatwasser.

Op de dakverdieping geeft de nachthal toegang tot een afzonderlijk toilet, drie slaapkamers (18,84m², 12m², 15,40m²) en de badkamer. De eerste slaapkamer beschikt over een dressing. De tweede slaapkamer biedt toegang tot een berging. Daarnaast is er nog een derde slaapkamer.

De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad met geïntegreerde douche, een afzonderlijke douchecabine en een dubbele lavabo in meubel met bijhorende kolomkast.

Ook buiten heeft deze woning heel wat te bieden. De mooi aangelegde tuin is volledig omheind en bereikbaar via een manuele toegangspoort. Het grote houten terras van circa 70 m² heeft een gunstige zuid oriëntatie. Daarnaast is er een tweede terras van circa 14 m² met westelijke oriëntatie, waar u tot 's avonds van de zon kunt genieten.

De tuin beschikt bovendien over 2 zonneluifels, een tuinhuis en een jacuzzi. Het open uitzicht over de omgeving zorgt voor een bijzonder aangename en rustgevende sfeer.

Extra:

- Gerenoveerd in 2010
- Cv op stookolie
- Alarm
- Omheind perceel
- Elektriciteit conform

LIGGING

De woning bevindt zich in het hart van de Belgische Ardennen en op korte afstand van het stuwmeer van Nisramont en de Ourthe.

De omgeving staat bekend om haar uitgestrekte bossen, indrukwekkende vergezichten en talrijke wandel-, fiets- en mountainbikeroutes. Ook het natuurgebied rond Le Hérou, met zijn karakteristieke rotsformaties en prachtige uitzichten over de Ourthe, bevindt zich in de ruime omgeving.

Wie houdt van wandelen, kajakken, mountainbiken of gewoon genieten van de rust en de natuur vindt hier een uitstekende uitvalsbasis. Tegelijkertijd zijn de centra van Nadrin, Houffalize en La Roche-en-Ardenne vlot bereikbaar voor winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen.

Een veelzijdige woning met veel ruimte, mooie buitenvoorzieningen en een uitzonderlijke ligging midden in het groen.

Stedenbouwkundige inlichtingen in aanvraag.

FINANCIEEL

Prijs: € 515.000,00
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 1.165,00
Servitude: Nee
Vrij beroep mogelijk: Ja (32,00 m²)

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 289,00 m²
Aantal gevels: 4
Bouwjaar: 2000
Renovatiejaar: 2010
Oppervlakte hoofdgebouw: 97 m²
Gevelbreedte: 11,57 m
Type dak: Zadeldak
Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten
Oriëntatie voorgevel: Noord

COMFORT

Alarm: Ja

ENERGIE

EPC score: 228 kWh/m²/jaar
EPC code: 20260921019111
EPC klasse: C
Dubbele beglazing: Ja
Ramen: Pvc
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Stookolie cv

LIGGING

Buurt: Bosrijk, rustig

TERREIN

Grondoppervlakte: 1.300,00 m²
Breedte aan straatkant: 215,00 m
Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: Zuid

INDELING

Woonkamer: 44,00 m²
Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 18,84 m²
Slaapkamer 2: 12,00 m²
Slaapkamer 3: 15,40 m²
Badkamer type: Douche in bad
Toiletten: 2
Terras: 70,00 m²
Wasplaats: Ja
Zolder: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter
Bouwvergunning: Niet meegedeeld
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld
Voorkooprecht: Niet meegedeeld
Renovatieverplichting: Nee
Asbestinventarisatetest: Nee
Dagvaarding: Niet meegedeeld

PARKING

Garage: 1
Parkings binnen: Ja