



***F.O à p. de 449.000€***

# Réf. Genêts 14

Rue des genêts 14 - 5560 Finnevaux



260 m<sup>2</sup>



5



2

**EMLA Immobilière SRL**

Rue Goffioul 31, Lustin 5170

0032471496898 / emeline@emla-immo.be

TVA: BE1009866307/ N° IPI 515001



## DESCRIPTION

---

Au cœur d'un environnement préservé, cette villa (2002) s'érige sur une parcelle de 16a89ca (poss. acquisition terrain supp.). Au bout d'une impasse, elle offre une vue panoramique à 180° sur la vallée. A seulement 15' de Givet et de l'E411, Finnevaux vous offre une parenthèse de quiétude quotidienne et cette maison, l'impression perpétuelle d'être en vacances... En superbe état, aux matériaux nobles et volumes élégants, elle offre 260m<sup>2</sup> bruts (208 habitables) superbement bien pensés. Le séjour, baigné de lumière et orienté plein sud, s'ouvre sur le paysage et se prolonge par une terrasse de ±40 m<sup>2</sup>, véritable invitation à la détente. La cuisine, fonctionnelle et raffinée (plan de travail en marbre), accompagne avec fluidité les moments de vie partagés dans la pièce de vie adjacente. L'espace nuit propose 4 chambres, dont une suite parentale généreuse, ainsi qu'un dressing et une salle d'eau. Au rez, 2 pièces permettront d'ajouter 1 bureau pour indépendant (ou chambre supp.) et 1 espace télétravail/jeux d'enfants donnant sur la pièce de vie. Si ses prestations complètes et sans travaux à prévoir permettront un emménagement rapide, on épingle les "petits plus" qui font la différence : incroyable cave à vin, vaste buanderie, carport 2 voitures, jardin paysager en paliers... Technique : panneaux photovoltaïques, citerne eau... Un bien rare et intemporel, conjuguant élégance, confort et panorama d'exception



## Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	208 m <sup>2</sup>
Surface totale	260 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	22
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
Type de propriété	Villa



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain gauche)	Carport (terrain droit)	Nombre de voitures 2
Aménagé pelouse	Éclairage	Oui
Orientation est	Parking (terrain droit)	Place(s) 1
Déclivité plat	Terrasse (terrain arrière)	41 m <sup>2</sup>
Jardin (terrain arrière)	Éclairage Oui	
Fermé	Sol carrelage	
Aménagé pelouse	Orientation sud	
Orientation sud		
Déclivité en palier		

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	90 m <sup>2</sup>
Séjour, cuisine, chambre 1, bureau, wc 1, hall, vestiaire	
1er étage	83 m <sup>2</sup>
Hall de nuit 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, chambre 5, salle de bains	
2ème étage	44 m <sup>2</sup>
Hall de nuit 2, salle de douche, dressing, grenier, wc 2	
Sous-sol	43 m <sup>2</sup>
Cave, cave à vin, buanderie, chaufferie	

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 30.09 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.56 m

Largeur : 3.98 m

**Accès**

Terrasse

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.4 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

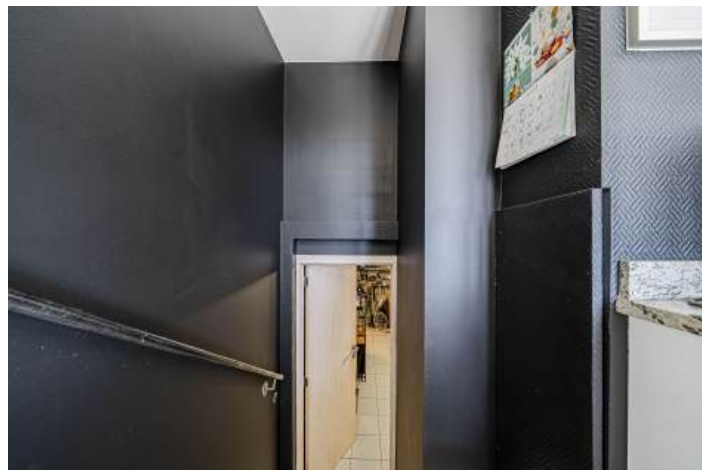
Cassette à bois

**Prise(s) électrique(s)** 8

**Prise télédistribution** 1

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 12.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.99 m

Largeur : 3.16 m

**Hauteur sous-plafond** 2.4 m

**Prise(s) électrique(s)** 3

**Semi-équipée** Oui

**Accès** Terrasse

**Évier**  
One half

Avec égouttoir

**Plaque de cuisson**  
Vitrocéramique  
De la marque Scholtes

**Hotte**  
Hotte murale  
Évacuation à recyclage  
De la marque Scholtes

**Frigo** Encastré avec congélateur

**Lave-vaisselle**  
Full-intégré  
De la marque Whirlpool

**Four**  
À air pulsé  
De la marque Ariston

**Plan de travail** Granit  
**Îlot central** Oui

**Porte**  
Double battante  
Pvc  
Double vitrage

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol** Carrelage  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**Chauffage** Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 19.24 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.95 m

Largeur : 3.88 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.4 m	<b>Prise télédistribution</b>	1
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond	<b>Prise téléphone</b>	1

Rez-de-chaussée

Bureau



 superficie : 14.92 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.96 m

Largeur : 3.77 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol** Carrelage

**Hauteur sous-plafond** 2.4 m

**Éclairage** Points lumineux au plafond

**Chauffage** Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)** 6

**Prise téléphone** 1

Rez-de-chaussée

Wc 1



 superficie : 1.51 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.78 m

Largeur : 0.87 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.4 m
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Hall



 superficie : 6.76 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.45 m

Largeur : 1.96 m

**Hauteur sous-plafond**

2.4 m

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Porte**

Battante

Pvc

Double vitrage

**Escalier**

Matériaux granit

2/4 tournant avec palier

**Sol**

Carrelage

Rez-de-chaussée

Vestiaire



 superficie : 4.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.75 m

Largeur : 1.79 m

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Prise(s) électrique(s)	1

1er étage

Hall de nuit 1



 superficie : 11.98 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.27 m

Largeur : 3.09 m

**Escalier**

Matériaux granit

Type avec palier

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.35 m

**Éclairage**

Points lumineux mural

**Prise(s) électrique(s)**

1

1er étage

Chambre 2



 superficie : 15.11 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.05 m

Largeur : 3.95 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Parquet semi-massif

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Hauteur sous-plafond**

22.35 m

1er étage

Chambre 3



 superficie : 6.88 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.09 m

Largeur : 2.87 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants  
**Sol** Parquet semi-massif  
**Hauteur sous-plafond** 22.35 m

**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**Prise(s) électrique(s)** 1

1er étage

Chambre 4



 superficie : 20.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.20 m

Largeur : 3.98 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol** Parquet semi-massif

**Hauteur sous-plafond** 2.35 m

**Type de plafond** Plafond mansardé

**Éclairage** Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)** 3

**Prise télédistribution** 1

1er étage

Chambre 5



 superficie : 14.97 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.96 m

Largeur : 3.79 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol** Parquet semi-massif

**Hauteur sous-plafond** 22.35 m

**Type de plafond** Plafond mansardé

**Éclairage** Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)** 3

1er étage

Salle de bains



☒ superficie : 13.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.98 m

Largeur : 3.48 m

**Hauteur sous-plafond**

3.55 m

**Douche**

Carrelage + porte

**Baignoire**

Standard

**Lavabo**

Simple

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Type de plafond**

Plafond mansardé

2ème étage

Salle de douche



 superficie : 3.71 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.77 m

Largeur : 1.80 m

<b>Douche</b>	Carrelage + porte	<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage battants	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Sol</b>	Vinyle	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.35 m		

2ème étage

Dressing



 superficie : 8.19 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.92 m

Largeur : 2.09 m

**Hauteur sous-plafond** 2.4 m  
**Prise(s) électrique(s)** 1  
**Sol** Quick-Step

**Type de plafond** Plafond mansardé  
**Éclairage** Points lumineux au plafond

2ème étage

Grenier



 superficie : 22.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.84 m

Largeur : 3.99 m

Type de grenier

Aménageable

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Aménageable

Oui

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Vinyle

Prise(s) électrique(s)

2

2ème étage

Wc 2



 superficie : 1.68 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.82 m

Largeur : 0.96 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.2 m
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond

Sous-sol

Cave à vin

---



 superficie : 15.45 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.00 m

Largeur : 3.86 m

<b>Sol</b>	Gravier
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.2 m
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3

Sous-sol

Buanderie



 superficie : 12.78 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.07 m

Largeur : 3.34 m

Évier	Simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Porte	Pvc	Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Carrelage	Evacuation d'eau	Oui
Hauteur sous-plafond	2.2 m	Arrivée d'eau	Oui

Sous-sol

Chaufferie



☒ superficie : 6.74 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.88 m

Largeur : 1.80 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.25 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

## Autres

### 2ÈME ÉTAGE - HALL DE NUIT 2

---

 superficie : 8.06 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.32 m      Largeur : 3.14 m

**Escalier**

Matériaux granit  
2/4 tournant avec palier

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.35 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Points lumineux mural

### SOUS-SOL - CAVE

---

 superficie : 7.96 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.99 m      Largeur : 3.86 m

**Sol**

Béton

**Hauteur sous-plafond**

2.25 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

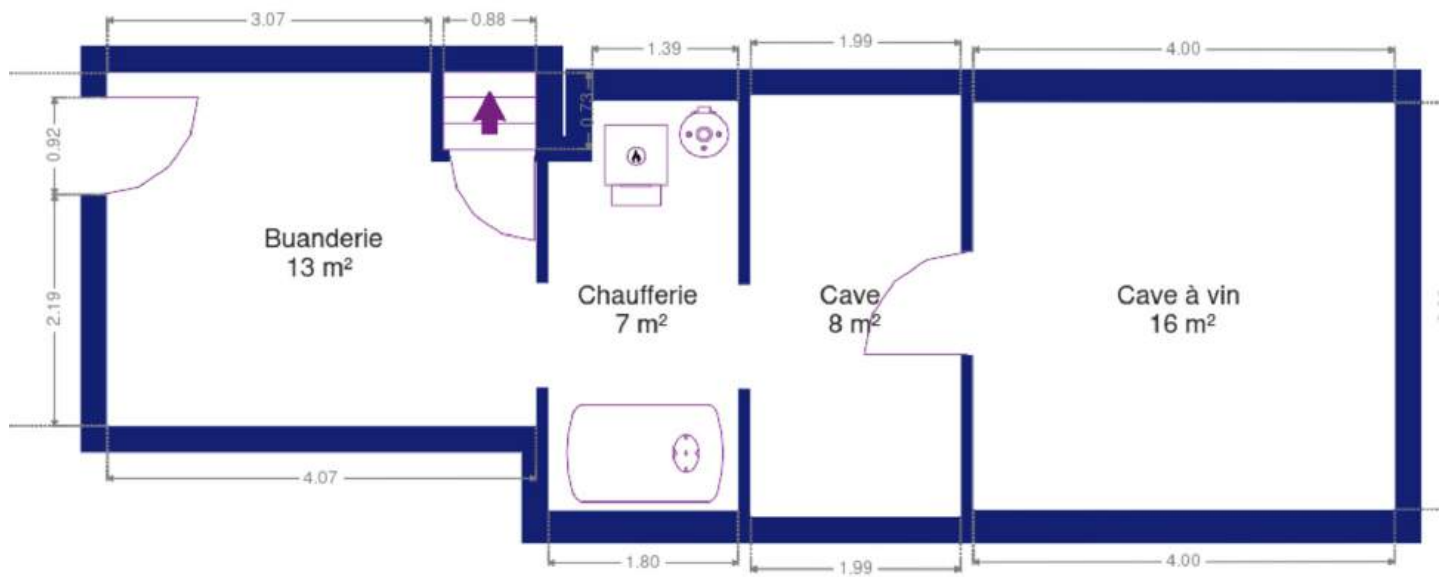
1

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

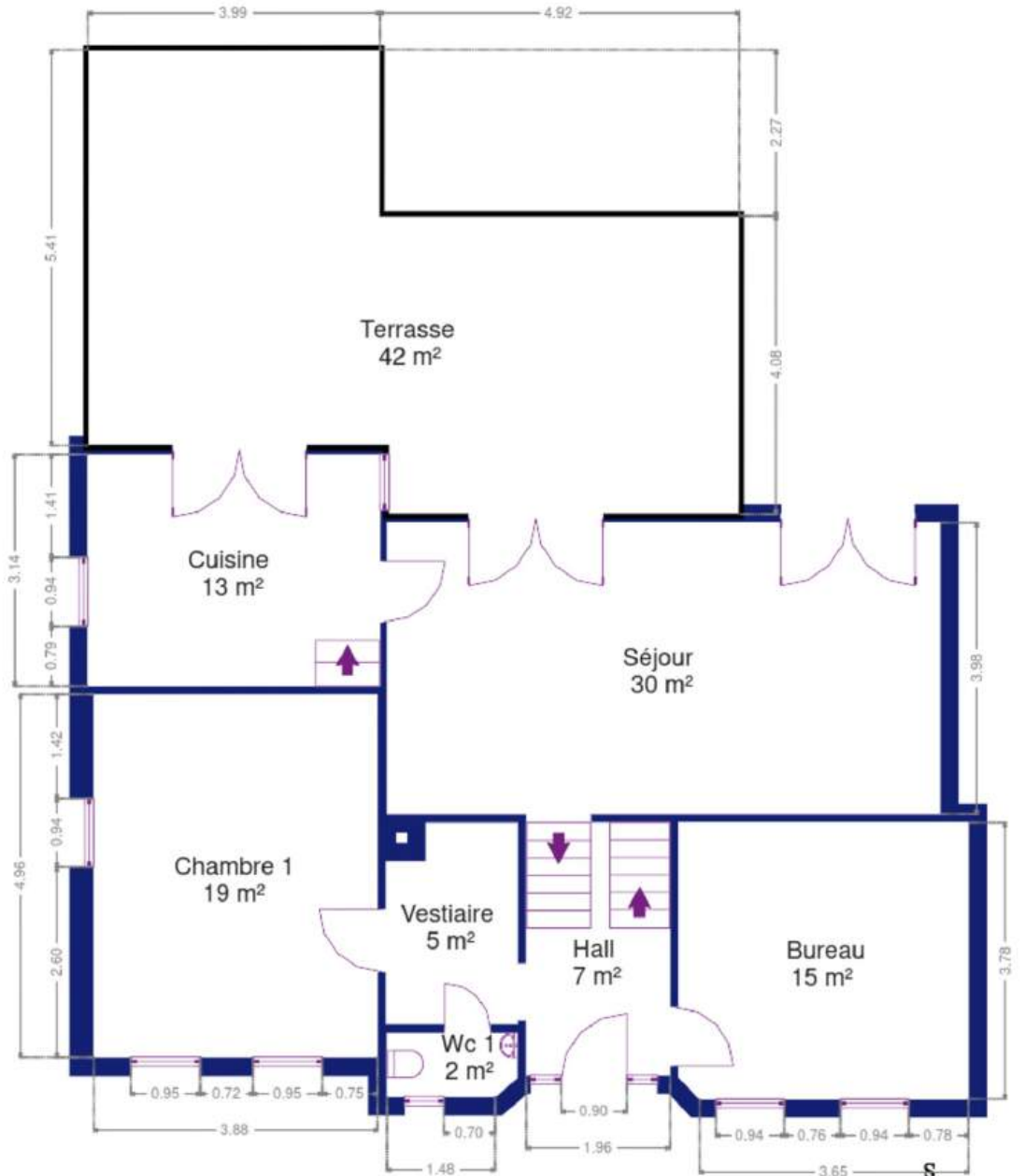
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	7.56 m	3.98 m	30.09 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.99 m	3.16 m	12.64 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.95 m	3.88 m	19.24 m <sup>2</sup>
Bureau	3.96 m	3.77 m	14.92 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.78 m	0.87 m	1.51 m <sup>2</sup>
Hall	3.45 m	1.96 m	6.76 m <sup>2</sup>
Vestiaire	2.75 m	1.79 m	4.64 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit 1	6.27 m	3.09 m	11.98 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.05 m	3.95 m	15.11 m <sup>2</sup>
Chambre 3	3.09 m	2.87 m	6.88 m <sup>2</sup>
Chambre 4	5.20 m	3.98 m	20.69 m <sup>2</sup>
Chambre 5	3.96 m	3.79 m	14.97 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.98 m	3.48 m	13.85 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit 2	3.32 m	3.14 m	8.06 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.77 m	1.80 m	3.71 m <sup>2</sup>
Dressing	3.92 m	2.09 m	8.19 m <sup>2</sup>
Grenier	5.84 m	3.99 m	22.37 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.82 m	0.96 m	1.68 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	1.99 m	3.86 m	7.96 m <sup>2</sup>
Cave à vin	4.00 m	3.86 m	15.45 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.07 m	3.34 m	12.78 m <sup>2</sup>
Chaufferie	3.88 m	1.80 m	6.74 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>260.22 m<sup>2</sup></b>

Plan - Sous-sol

---



Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage

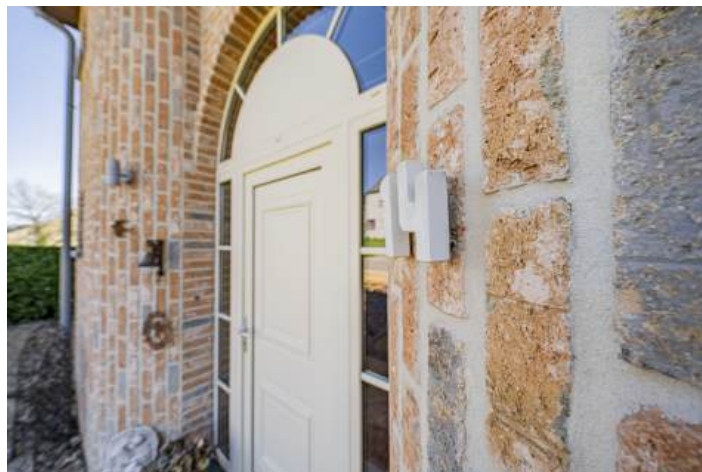


Plan - 2ème étage



Extérieur

---



Extérieur

---



## Technique

<b>Année de construction</b>	2002
<b>Zingueries</b>	Matériaux zinc
<b>Couverture</b>	Tuiles terre cuite
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Etat</b>	Bon
<b>Châssis</b>	
Matière PVC	
Année 2002	
Double vitrage	
Couleur blanc crème	
<b>Chauffe-eau</b>	Nombre de litres 150
<b>Panneaux solaires</b>	Type de panneaux photovoltaïque
<b>Compteur électrique</b>	Mono-horaire
<b>Chauffage</b>	
Type central	
Nature mazout	
Mode radiateur(s)	
<b>Compt. d'eau</b>	Individuel
<b>TV</b>	Prise tv
<b>Citerne mazout</b>	
Apparente	
Capacité 2900	
<b>Citerne eau</b>	
Capacité 2000	
Enterrée	
Avec groupe hydrophore	



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

FESCHAUX Ferne Sovet	3600 m
FINNEVAUX Centre Autobus	3500 m

### ÉCOLES

Ecole communale de Mesnil	4900
---------------------------	------

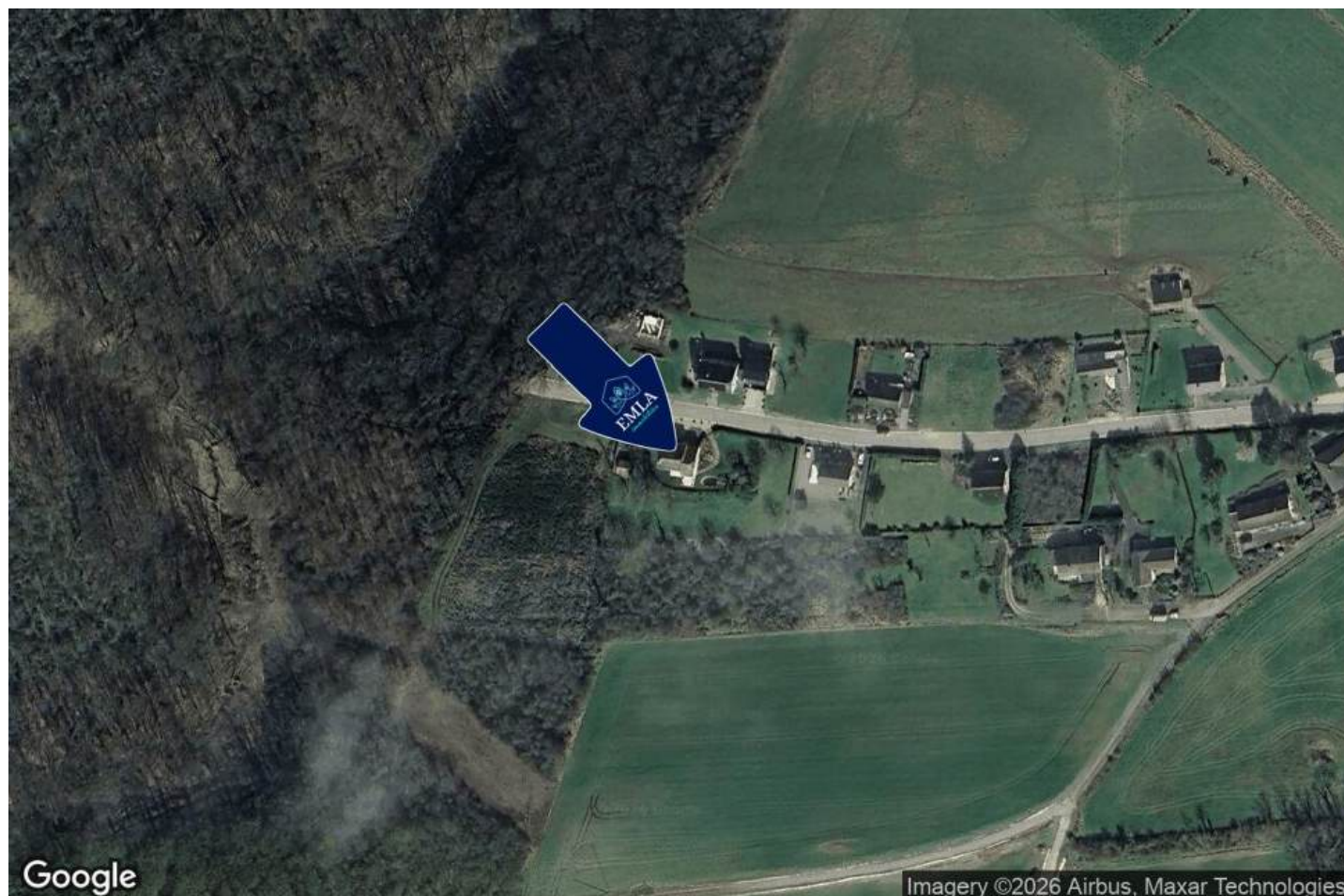


### POINTS D'INTÉRÊTS

Entrepreneur général	39 m
Martin Ch Travaux Srl	
Physiothérapeute	101 m
Denoiseux / Philippe	
Hébergement	195 m
Au Pré Bonheur	
Point d'intérêt	1220 m
Menuiserie ARTE	
Point d'intérêt	1587 m
Standard Club Feschaux	
Point d'intérêt	1732 m
Entreprise de déménagement	1932 m
Eric Botton / Transports	
Point d'intérêt	2319 m
CPEB CONSULT Certificateur PEB - Test Blower Door	

## Plan situation

---



📍 EMLA Immobilière  
📍 Rue Goffioul 31 , 5170 Lustin  
✉ emeline@emla-immo.be  
☎ +32 471 49 68 98  
🌐 www.emla-immo.be  
📄 N° IPI : 515001

👤 EMLA Immobilière  
✉ emeline@emla-immo.be  
☎ +32 471 49 68 98  
☎ +32 471 49 68 98  
EMLA Immobilière