



# Maison Annevoie-Rouillon



# À vendre

225.000 €

## Chaussée de Namur 32, 5537 Annevoie-Rouillon

Située dans le cadre prisé de la vallée de la Meuse, avec un aperçu sur la Meuse via la Place de Rouillon et à proximité immédiate du halage, cette superbe maison entièrement rénovée en 2022 séduira les amateurs de biens impeccables et prêts à vivre. Offrant une atmosphère chaleureuse et élégante, elle conjugue parfaitement charme, confort moderne et qualité des rénovations. Aucun travaux à prévoir : il ne reste qu'à poser ses valises. La maison se compose d'un agréable espace de vie avec living et cuisine équipée américaine entièrement neuve au rez-de-chaussée. Au premier étage, un hall de nuit dessert deux belles chambres ainsi qu'une magnifique salle de douches neuve. Le second étage accueille un bureau idéal pour le télétravail ainsi qu'une grande chambre pleine de charme. Au sous-sol, vous trouverez une chaufferie, une authentique cave voûtée ainsi qu'un accès vers une petite cour extérieure menant à la Place de Rouillon et au halage longeant la Meuse via un sentier en servitude. Les équipements et rénovations apportent un confort optimal : toiture en ardoises rénovée il y a environ 15 ans, chaudière de 2013, châssis PVC double vitrage, électricité conforme, nouvelle cuisine équipée, nouvelle salle de douches et nouveaux revêtements de sol. La maison est dans un état irréprochable et vous pourrez y emménager dès l'acte. PEB D. ❁ Un bien rare dans un environnement recherché, idéal comme résidence principale, investissement ou pied-à-terre au cœur de la vallée mosane.



|                   |                    |                       |     |                    |     |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|--------------------|-----|
| Surface habitable | 127 m <sup>2</sup> | Nombre salle de bains | 1   | Nombre de chambres | 3   |
| Nombre de façades | 3                  | Meublé                | non | Garage             | non |
| Jardin            | non                | Parking               | non |                    |     |

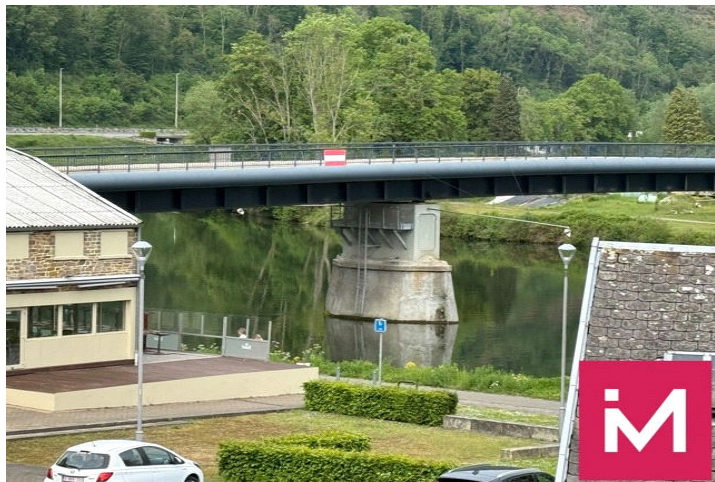


IMAGE 1A



#### ✦ DESCRIPTION INTÉRIEURE

- Entrée directe dans un chaleureux espace de vie entièrement rénové
- Living lumineux et convivial
- Élégante cuisine américaine entièrement équipée et neuve
- Hall de nuit au premier étage
- Deux belles chambres
- Superbe salle de douches neuve aux finitions modernes
- Second étage comprenant un espace bureau idéal pour le télétravail
- Grande chambre pleine de charme sous toiture
- Sous-sol composé d'une chaufferie et d'une authentique cave voûtée
- Petite cour extérieure avec accès vers la Place de Rouillon
- Accès au halage longeant la Meuse via un sentier en servitude
- Maison en état irréprochable, prête à vivre immédiatement

#### ✦ CARACTÉRISTIQUES

- ✓ Rénovation complète réalisée en 2022
- ✓ État proche du neuf
- ✓ Toiture en ardoises rénovée il y a ±15 ans
- ✓ Chaudière de 2013
- ✓ Châssis PVC double vitrage
- ✓ Électricité conforme
- ✓ Nouvelle cuisine équipée
- ✓ Nouvelle salle de douches
- ✓ Nouveaux revêtements de sol
- ✓ 3 chambres + bureau
- ✓ Cave voûtée pleine de charme
- ✓ Petite cour extérieure
- ✓ Aperçu sur la Meuse via la Place de Rouillon
- ✓ Situation privilégiée dans la vallée de la Meuse
- ✓ PEB D

✓ Libre à l'acte



E Spec: 322 KWh/m<sup>2</sup> E Totale: 41038 kWh/an

Code unique: 20260409022296

## Financier

|                              |            |                  |                |              |            |
|------------------------------|------------|------------------|----------------|--------------|------------|
| Précompte immobilier montant | 292 €      | PEB classe       | D              | PEB E spec   | 322        |
| PEB E totale (Kwh/an)        | 41038      | PEB code unique  | 20260409022296 | PEB datetime | 09/04/2036 |
| PEB datetime                 | 09/04/2026 | Cadastre section | B              | Cadastre n°  | 103F       |
| Cadastre surf. (ha/a/ca)     | 00/00/75   |                  |                |              |            |

## Intérieur

|                           |            |                                   |            |                     |                        |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|------------|---------------------|------------------------|
| Toilettes nombre          | 1          | Salle de douches nombre           | 1          | Chambre 1           | 13 m²                  |
| Chambre 2                 | 11 m²      | Chambre 3                         | 22 m²      | Bureau surface (m²) | 8 m²                   |
| Accès handicapés          | non        | Cuisine                           | oui        | Type de cuisine     | amer. super-équipée    |
| Chauffage type (ind/coll) | individuel | Double vitrage                    | oui        | Chauffage           | mazout (chauf. centr.) |
| Salle de bains            | douche     | Dernier entretien de la chaudière | Date       | Châssis type        | pvc                    |
|                           |            |                                   | 07/05/2026 | Volets              | non                    |
| Parking intérieur         | non        | Parking extérieur                 | non        | Bureau              | oui                    |

## Extérieur

|                      |     |                      |     |     |     |
|----------------------|-----|----------------------|-----|-----|-----|
| Électricité          | oui | Télévision par câble | oui | Gaz | non |
| Câbles téléphoniques | oui | Eau                  | oui |     |     |

## Sol & Communication

Orientation du bâtiment façade arrière  
est