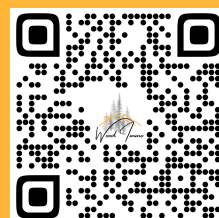




# A VENDRE

## Apd 1.300.000€

Rue du Centre 26  
Saint-Georges-sur-Meuse



## Saint-Georges-sur-Meuse

**Bien d'exception : Propriété sur 2ha31a59ca**



**698m<sup>2</sup>**



**23159m<sup>2</sup>**



**8**



**5**



**10**



**1**

E Spec: 331 KWh/m<sup>2</sup> E Totale: 256518 KWh/m<sup>2</sup>/an  
Code unique: 20240416027374 Emission CO2: 87 KgCO2/m<sup>2</sup>



**Sur un vaste terrain de 2 hectares 31 ares 59 centiares, agrémenté d'un magnifique verger, cette propriété de caractère d'environ 698 m<sup>2</sup> habitable, allie harmonieusement le cachet de l'ancien à l'élégance contemporaine.**

Cette propriété se divise en deux parties :

- La maison principale, comprend un hall d'entrée, un salon d'accueil, une cuisine avec espace déjeuner, une buanderie donnant accès aux caves (chauffage au sol + 2 WC), deux vastes séjours avec FO (salons/salles à manger), un espace bar et deux toilettes séparées. Les deux étages supérieurs abritent 7 chambres (dont 2 avec salles d'eau privatives), deux salles d'eau supplémentaires avec un dressing, deux toilettes séparées et un grand grenier de rangement.
- La conciergerie, un studio d'environ 95 m<sup>2</sup> avec entrée privative au premier étage, offre de beaux espaces ouverts comprenant une cuisine, un espace salon avec mezzanine, une chambre, une salle de douche et une toilette séparée. Au rez-de-chaussée, se trouvent un garage et deux locaux de stockage.

Cette propriété offre de multiples possibilités d'aménagement, adaptées à divers projets tels qu'une grande maison familiale, une maison d'hôtes, un projet d'habitat groupé ou une maison intergénérationnelle, ainsi que des utilisations professionnelles comme des bureaux, des cabinets libéraux ou le siège social d'une entreprise. Elle peut également convenir à un projet mixte tel qu'un restaurant ou des chambres d'hôtes avec hébergement.

Idéalement située à proximité de l'E42 avec un accès facile aux commerces, aux bus et aux écoles.

Faire offre à partir de 1.300.000€ sous réserve d'acceptation des propriétaires. Descriptif complet disponible sur demande, à visiter sans tarder ! Renseignements et/ou visites au 0497 73 02 28 ou via notre site [www.woodimmo.com](http://www.woodimmo.com). Vous avez un bien à vendre ou à louer, nous réalisons votre estimation gratuitement et sans engagement. Contactez-nous !



## Caractéristiques Principales

|                        |        |                   |          |                       |     |
|------------------------|--------|-------------------|----------|-----------------------|-----|
| Surface Habitable (M²) | 698 m² | Surface Au Sol    | 23159 m² | Nombre Salle De Bains | 5   |
| Nombre De Chambres     | 8      | Nombre De Façades | 4        | Meublé                | Non |
| Garage                 | oui    | Jardin            | oui      | Parking               | oui |
| Terrasse               | oui    |                   |          |                       |     |

## Financier

|                            |            |                          |                   |                               |                      |
|----------------------------|------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------|
| Label PEB                  | D          | PEB (E-SPEC)             | 331 kwh/m²/an     | Emission CO2                  | 87                   |
| E Total                    | 256518     | PEB Code Unique          | 20240416027374    | PEB Valide Jusqu'au           | 16/04/2034           |
| Date Du PEB                | 16/04/2024 | Section                  | C                 | Numéro                        | 0598PP0000 - ...     |
| Surface (Ha/A/Ca)          | 23159      | Revenu Cadastral (€)     | 1852 €            | Profession Libérale Poss.     | oui                  |
| Servitude                  | oui        | Jugement En Cours        | Non               | Permis De Bâtir               | oui                  |
| Permis De Lotir            | Non        | Droit De Prémption       | Non               | Affectation Urbanistique      | zone d'habitat ru... |
| Intimation En Justice      | Non        | Attestation Du Sol       | oui               | Capacité De La Citerne À ...  | 5000 l               |
| Attestation Citerne - Date | 23/04/2024 | Certificat D'électricité | oui, non conforme | Certificat Électricité - Date | 23/04/2024           |

## Intérieur

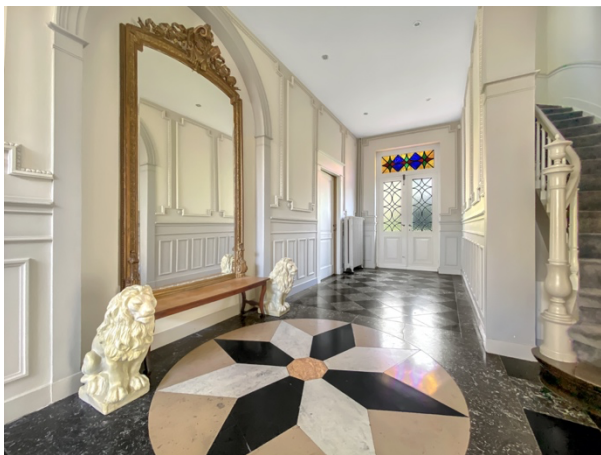
|                          |              |                       |                    |                  |                     |
|--------------------------|--------------|-----------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Nbre De Toilette(S)      | 5            | Nombre De Sdd         | 5                  | Chambre 1        | 25.23 m²            |
| Chambre 2                | 25.17 m²     | Chambre 3             | 19.38 m²           | Chambre 4        | 18.86 m²            |
| Chambre 5                | 29.45 m²     | Salle De Séjour       | 71.05 m²           | Salle À Manger   | 47.98 m²            |
| Cuisine                  | 27.78 m²     | Cuisine               | oui                | Type De Cuisine  | amer. super-équ...  |
| Chauffage (Ind/Coll)     | individuel   | Double Vitrage        | oui                | Chauffage        | mazout (chauf. c... |
| Sdb                      | tout confort | Videophone            | oui                | Châssis          | bois ou pvc         |
| Volets                   | oui          | Volets                | Automatiques su... | Contrôle D'accès | oui                 |
| Type De Contrôle D'accès | barrière     | Sécurité              | oui                | Type De Sécurité | Système de cam...   |
| Alarme                   | oui          | Année De Construction | 1850               | Nombre De Garage | 1                   |
| Parking(S) Extérieur     | 10           | Année De Rénovation   | 2006               | Buanderie        | oui                 |
| Grenier                  | oui          | Cave                  | oui                |                  |                     |

## Extérieur

|                      |                     |                              |           |                   |      |
|----------------------|---------------------|------------------------------|-----------|-------------------|------|
| Largeur Front De Rue | 13.36 m             | Surface Bâtie                | 865.19 m² | Largeur De Façade | 25 m |
| Nbre De Terrasse(S)  | 1                   | Orientation De La Terrasse 1 | sud-est   | Piscine           | oui  |
| Type De Piscine      | couverte et chau... | Égouts                       | oui       | Électricité       | oui  |
| Télévision Par Cable | oui                 | Câbles Téléphoniques         | oui       | Eau               | oui  |

## Terrain & Communication

|                              |            |                      |                     |                          |                     |
|------------------------------|------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Orientation Du Bâtiment      | sud-est    | Type D'environnement | campagne            | Type D'environnement 2   | zone d'habitation   |
| Exposition De La Façade A... | nord-ouest | Risque D'inondation  | pas situé en zon... | Risque D'inondation 2023 | Classe A (aucune... |
| Magasins                     | oui        | Ecoles               | oui                 | Transports En Commun     | oui                 |
| Autoroute                    | oui        |                      |                     |                          |                     |



# COMPOSITION

Propriété d'exception avec dépendances d'une superficie habitable de +/- 698m2 :

## 1. Maison d'habitation d'une superficie de +/- 593,79m2 -> Rénovation en 2006 :

### Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée : superficie de +/- 24,95m2 (dalles de carrelage type pierre bleu et/ou marbre au sol, murs peints avec moulures décoratives et plafond peint avec spots encastrés. Équipement : escalier en bois recouvert de moquette (gris) avec contre-marches vers 1er étage)
- Hall secondaire : superficie de +/- 8,44m2 (dalles de carrelage au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés)
- Salon 1 : superficie de +/- 18,70m2 (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs et plafond peints. Équipement : 4 armoires encastrées, manteau de cheminée décorative)
- Cuisine super-équipée : superficie de +/- 27,78m2 (dalles de carrelage au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés. Équipement : meubles de rangement avec plan de travail en pierre de type granite, évier double vasque avec égouttoir, lave-vaisselle, taque vitrocéramique, hotte, frigo américain avec congélateur, four multifonction, four micro-ondes)
- Toilette 1 : superficie de +/- 2,59m2 (dalles de carrelage au sol, faïences murales jusqu'au plafond et plafond peint. Équipements : cuvette de toilette avec double chasse d'eau de type Geberit, meuble de rangement avec lave-mains)
- Buanderie : superficie de +/- 8,63m2. Accès vers les caves. (dalles de carrelage en céramique au sol et aux murs, plafond peint. Équipement : dressing sur mesure, meuble de rangement avec évier double vasque + égouttoir en Inox, coffret et tableau électriques)
- Salon 2 : superficie de +/- 30,91m2 (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs et plafond peints avec moulures décoratives. Équipement : cheminée en marbre avec insert K7 à bois)
- Salle à manger 1 : superficie de +/- 26,54m2 (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs mixtes (peints avec boiserie) et plafond peint. Équipement : 1 armoire encastrée, manteau de cheminée décorative en bois massif)
- Séjour 3 : superficie de +/- 42,88m2 (dalles de carrelage au sol de type pierre bleu, murs peints avec moulures décoratives et plafond peint avec spots encastrés. Équipement : manteau de cheminée décorative)
- Espace bar : superficie de +/- 9,12m2 (dalles de carrelage au sol de type pierre bleu, murs peints avec moulures décoratives et plafond peint avec spots encastrés. Équipement : meuble de rangement avec espace bar)
- Hall secondaire : superficie de +/- 2,76m2 (dalles de carrelage au sol de type pierre bleu, murs peints avec moulures décoratives et plafond peint)
- Toilette 2 : superficie de +/- 1,47m2 (dalles de carrelage au sol de type pierre bleu, murs mixtes (peints et/ou faïences murales) et plafond peint. Équipement : cuvette de toilette avec double chasse d'eau de type Geberit, lave-mains)

### Étage 1

- Hall de nuit : superficie de +/- 24,29m2 (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs peints avec moulures décoratives et plafond peint avec spots encastrés. Équipement : escalier en bois recouvert de moquette (rouge) avec contre-marches vers 2ième étage)
- Chambre à coucher 1 : superficie de +/- 25,23m2 (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs mixtes (peints et/ou papier peint) et plafond peint. Équipement : manteau de cheminée décorative)
- Hall secondaire/dressing : superficie de +/- 8,10m2 (plancher en bois (chêne massif) au sol,

murs et plafond peints. Équipement : dressing sur mesure)

- Chambre à coucher 2 : superficie de +/- 25,17m<sup>2</sup> (plaques d'OSB recouvertes de moquette au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés)

- Chambre à coucher 3 : superficie de +/- 19,38m<sup>2</sup> (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs mixtes (peints et/ou papier peint) et plafond peint. Équipement : manteau de cheminée décorative, armoire encastrée)

- Chambre à coucher 4 : superficie de +/- 18,86m<sup>2</sup> (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs mixtes (peints et/ou papier peint) et plafond peint. Équipement : manteau de cheminée décorative, armoire encastrée, salle de douche privative (mosaïques au sol et aux murs, voussettes en brique à l'ancienne au plafond)

- Hall secondaire : superficie de +/- 10,89m<sup>2</sup> (plancher en bois (chêne massif) au sol, murs et plafond peints)

- Toilette 3 : superficie de +/- 1,51m<sup>2</sup> (dalles de carrelage au sol, murs et plafond peints.

Équipements :)

- Salle de bains : superficie de +/- 8,90m<sup>2</sup> (dalles de carrelage au sol, murs mixtes (faïences murales à mi-hauteur et/ou murs peints) et plafond peint. Équipements : meuble de rangement avec vasque XL, miroir, baignoire, extracteur d'air)

## Étage 2

- Hall de nuit : superficie de +/- 22m<sup>2</sup> (plaques d'OSB recouvertes de moquette au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés)

- Chambre à coucher 5 : superficie de +/- 29,45m<sup>2</sup> (plaques d'OSB recouvertes de moquette au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés)

- Salle de bains privative pour la chambre 5 : superficie de +/- 13,28m<sup>2</sup> (dalles de carrelage au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés. Équipements : meuble de rangement avec double vasque, miroir, baignoire, extracteur d'air)

- Toilette 4 : superficie de +/- 3,01m<sup>2</sup> (dalles de carrelage au sol, murs mixtes (peints et/ou faïence murale à mi-hauteur et plafond peint. Équipements : cuvette de toilette suspendue, miroir, lave-mains, extracteur d'air)

- Hall secondaire : superficie de +/- 8m<sup>2</sup> (plaques d'OSB recouvertes de moquette au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés. Équipement : trappe avec escalier escamotable vers le grenier)

- Chambre à coucher 6 : superficie de +/- 23,71m<sup>2</sup> (plaques d'OSB recouvertes de moquette au sol, murs et plafond peints avec spots encastrés)

- Salle de bains : superficie de +/- 11,60m<sup>2</sup> (dalles de carrelage au sol, murs mixtes (faïences murales autour du bain/douche et/ou murs peints) et plafond peint. Équipements : simple vasque, miroir, baignoire, coin douche avec paroi en verre, extracteur d'air)

- Chambre à coucher 7 : superficie de +/- 22,96m<sup>2</sup> (plaques d'OSB recouvertes de vinyle au sol, murs et plafond peints)

## Étage 3

- Grenier : superficie de +/- 90m<sup>2</sup> (plaques d'OSB au sol, briques rouges à l'ancienne aux murs, charpente en bois apparente au plafond. Équipements : boiler pour les salles de bains du 2<sup>ième</sup> étage)

## Cave

- Caves : superficie de +/- 120m<sup>2</sup>. Accès privatif vers l'extérieur. (Dalles de pierre bleue au sol, briques aux murs, grandes voûtes en briques à l'ancienne au plafond. Équipements : chauffage par le sol, espace WC avec 2 cuvettes de toilette)

## **2. Studio 1 chambre d'une superficie de +/- 95,54m2 -> création/rénovation en 2006 :**

### **Rez-de-chaussée**

- Hall d'entrée
- Toilette
- Salle de douche

### **Étage 1**

- Cuisine équipée
- Séjour + mezzanine
- Chambre 8

### **Autres pièces annexes et aménagements extérieurs :**

Atelier + garage : superficie de +/- 50m2 (dalle de béton au sol, briques à l'ancienne et blocs de béton aux murs, voussettes en briques au plafond. Équipements : porte de garage manuelle)

Chaudière : chaudière et citerne mazout, système de filtration de la piscine

Terrasse : dalles de carrelage avec une orientation -> Sud-Est

### **Informations générales :**

Toiture : tuiles, charpente et isolation -> rénovée en 2006, en bon état

Châssis : double vitrage PVC et/ou bois avec volets manuels au rez-de-chaussée et volets automatiques en façade arrière (salle à manger 1 et chambre 1) -> en bon état

Électricité : NON-CONFORME. Compteur bi-horaire -> rénovation faite en 2006 également

Chauffage : central mazout (citerne de 5.000 litres -> CONFORME) + chauffage par le sol en cave et dans le séjour 3.

Autre : les façades ont été entièrement refaites et sablées en 2006, piscine chauffée avec système de filtration (chlore) et couverte, verger de plus de 2 hectares, portail d'entrée électrique, l'ensemble de la propriété est clôturée



\*Le reportage photographique complet du bien est disponible directement sur notre site.



## Rez-de-chaussée

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuel



## 1er étage

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuel



## 2ième étage

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuel