



Maison Profondeville

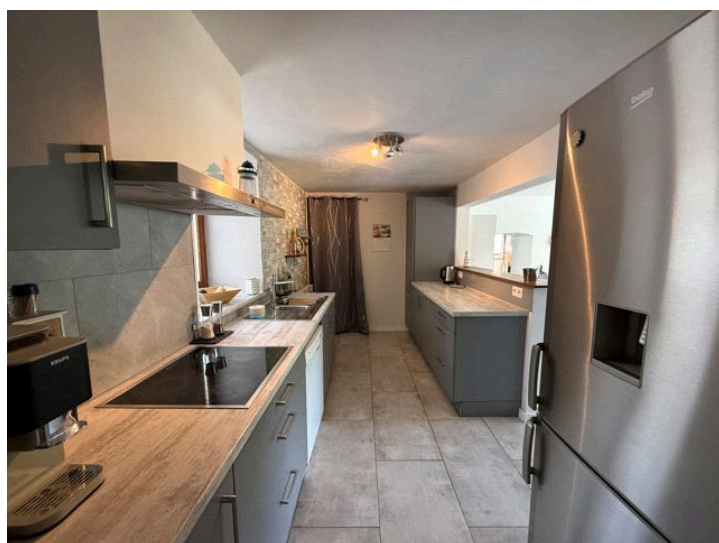


À vendre

449.000 €

Rue Eugène Falmagne 82, 5170 Profondeville

🏡 COUP DE CŒUR À LUSTIN — LA PIERRE, LE CHARME... ET AUCUN TRAVAUX ! ❤️ Il y a des maisons que l'on visite... et d'autres pour lesquelles le coup de cœur est immédiat. Et celle-ci ne laisse certainement pas indifférent. Rue Eugène Falmagne 82 à Lustin, découvrez cette superbe bâtisse en pierre du pays, entièrement rénovée au fil des années, qui conjugue à merveille le cachet de l'ancien, le confort actuel et de généreux volumes. Derrière ses murs de pierre se dévoile une maison familiale chaleureuse et étonnamment spacieuse, développant selon le PEB D ± 210 m² de surface chauffée. Ici, le charme de l'ancien se marie parfaitement avec le confort actuel : châssis remplacés en 2016, chaudière au mazout de 2017, installation électrique rénovée, alarme, cuisine équipée, nouvelle salle de bains, salle de douche, superbe cassette à bois biface installée en 2020 et, côté jardin, une pergola aménagée en 2024 pour profiter pleinement des beaux jours. ✨ La maison offre une distribution pleine de personnalité : au rez-de-chaussée, le hall d'entrée dessert un WC séparé, la cuisine équipée et la salle à manger, avant de rejoindre un magnifique espace de vie en différents niveaux, avec salon et bureau ouvert, quelques marches suffisant à créer des ambiances distinctes tout en conservant la convivialité des volumes. À l'étage, le hall de nuit distribue 3 chambres, une salle de bains et une salle de douche. Le deuxième étage réserve encore une belle surprise avec une grande 4e chambre équipée d'un lavabo. Et pour les amoureux des vieilles pierres, impossible de rester insensible à la magnifique cave voûtée en pierre, véritable témoin de l'authenticité de la bâtisse. ❤️ Mais le coup de cœur se poursuit surtout à l'extérieur... La maison est véritablement tournée vers son jardin de 1121m², à l'abri des regards, avec une grande terrasse directement accessible depuis la salle à manger et bénéficiant d'une orientation ouest, idéale pour profiter du soleil de l'après-midi jusqu'en soirée. 🌿🌳🏠 L'accès en voiture se fait par un chemin privé menant à l'arrière de la propriété. La propriété s'étend sur 11 ares 21 ca répartis en deux parcelles, dont une parcelle distincte de 5 ares 30 ca offrant un potentiel de construction sous réserve des autorisations urbanistiques. Situation idéale à Lustin, à quelques minutes du centre de Profondeville, du CHU Mont-Godinne et avec accès aisé à la N4.



Surface habitable

210 m²

Surface jardin

1121 m²

Surface terrain

1121 m²

Nombre salle de bains
Meublé
Terrasse

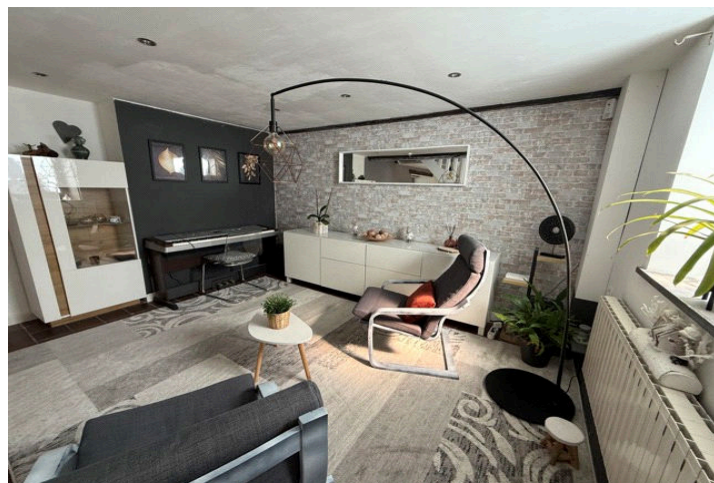
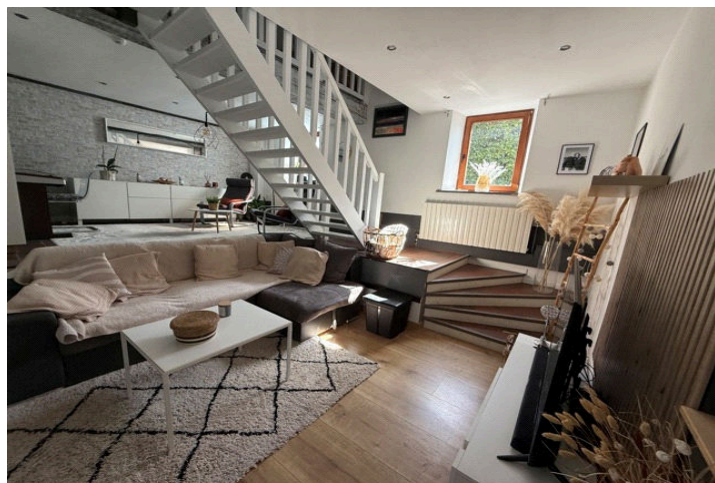
2
non
oui

Nombre de chambres
Jardin
Terrasse 1 surface (m²)

4
oui
40 m²

Nombre de façades
Parking
Étages nombre

4
oui
2





DESCRIPTION

Sous-sol : magnifique cave voûtée en pierre.

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC séparé, cuisine équipée, salle à manger avec accès direct à la terrasse et au jardin, salon aménagé sur un niveau différent et ouvert sur un espace bureau accessible par quelques marches.

1er étage : hall de nuit, **3 chambres**, salle de bains et salle de douche.

2e étage : grande **4e chambre avec lavabo**.

Extérieurs : terrasse orientée ouest, pergola, jardin, chemin privé carrossable, espace de stationnement et dalle en béton à l'arrière.

Chaufferie : accessible par l'extérieur.

CARACTÉRISTIQUES

- **4 chambres**
- Salle de bains + salle de douche
- Cuisine équipée
- **Cassette à bois biface – 2020**
- Chauffage central au mazout
- **Chaudière – 2017**
- **Châssis – 2016**
- Installation électrique rénovée
- Système d'alarme
- Magnifique cave voûtée
- **Pergola – 2024**
- Terrasse **orientée ouest**
- Jardin tourné vers l'arrière de la propriété
- Accès automobile par **chemin privé**
- Dalle en béton à l'arrière offrant un potentiel d'aménagement
- **PEB D**
- **Revenu cadastral : 627 €**
- Contenance totale : **11 ares 21 ca**
- **Aucun travaux important à prévoir**

Financier

Habité	non	PEB classe	D	PEB E spec	316
PEB E totale (Kwh/an)	66313	PEB code unique	20260907011879	PEB datetime	07/09/2036
PEB datetime	07/09/2026	Obligation de rénovation	non	Cadastre section	B
Cadastre n°	307N16 - 307P13	Cadastre surf. (ha/a/ca)	00/11/21	Revenu cadastral	627 €

Intérieur

Toilettes nombre	2	Salle de douches nombre	1	Chambre 1	11 m²
Chambre 2	14 m²	Chambre 3	13 m²	Chambre 4 surface (m²)	25 m²
Salle de séjour	28 m²	Salle à manger surface (m²)	16 m²	Cuisine surface (m²)	12 m²
Accès handicapés	non	Cuisine	oui	Type de cuisine	équipée
Chauffage type (ind/coll)	individuel	Double vitrage	oui	Chauffage	mazout (chauf. centr.)
Salle de bains	bain	Châssis type	pvc	Parking intérieur	non
Parking extérieur	oui				

Extérieur

Terrasse 2 surface (m²)	40 m²	Terrasse	1	Terrasse 1 orientation	ouest
Électricité	oui	Télévision par cable	oui	Gaz	non
Eau	oui				

Sol & Communication

Orientation du bâtiment façade arrière	ouest	Environnement	résidentiel	Orientation du bâtiment façade avant	ouest
--	-------	---------------	-------------	--------------------------------------	-------