



EMLA
immobilière



449 000 €

Réf. Fosséprez 41
Rue lucien Fosséprez 41 - 5170 Bois-de-villers



388 m²



5



2

EMLA Immobilière SRL
Rue Goffioul 31, Lustin 5170
0032471496898 / emeline@emla-immo.be
TVA: BE1009866307/ N° IPI 515001

Charmante & vaste propriété avec dépendance aménagée



DESCRIPTION

Coup de foudre pour ce bien exceptionnel à la situation idéale !

Qui n'a jamais rêvé d'habiter dans un cadre de vie où tout est à la fois à portée de main (écoles, facilités, commerces locaux...) et où, en quelques minutes, l'on peut se retrouver sur des sentiers boisés ou encore devant une vue spectaculaire sur la vallée ?

C'est ici, au coeur de Bois-de-Villers que se dresse cette charmante bâtie actuellement composée d'une grande maison avec annexe aménagée.

A la fois au calme, dans un lieu aspirant dynamisme et multiples possibilités mais également proximité directe avec la nature, que nous nous retrouvons. Ici, la vie et la convivialité se dispersent aux 4 coins de la propriété et derrière sa façade, des volumes généreux vous accueillent et vous ouvrent les possibilités.

Un véritable Paon, une perle rare !

Quoi de mieux qu'un cadre tel que celui-ci pour **concrétiser des perspectives uniques et intéressantes** ?

Vous rêvez de créer un gîte* ou encore d'un second logement pour rentabiliser* ? Ici, votre projet trouvera une facilité d'implantation*...

Vous rêvez d'une grande famille, avez des besoins précis pour un projet multigénérationnel (maison kangourou), projetez d'accueillir vos animaux ou recevoir votre patientèle au même endroit ?

Si votre **projet est un peu "exceptionnel"**, à l'**image de cette maison**, alors vous êtes au bon endroit, car sa disposition actuelle ainsi que son large et grand terrain offrent bien des perspectives...*

Son gros + ?

Actuellement, vous rentabiliserez un loyer de 650€ (fin de bail au 31 mai 2026) pour la partie de droite.

Coordonnées du bien

Rue	Rue lucien Fosséprez
N°	41
CP	5170
Ville	Bois-de-villers
Pays	Belgique



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

1 Orientation façade avant	Ouest
2 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	14.00 m
Surface bâtie au sol	245.00 m ²
Profondeur de la parcelle	159 m
Surface de la parcelle	4879.00 m ²
Largeur de la parcelle	21.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	302 m ²
Surface totale	388 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	26
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
	Maison
Garage	2 place(s)



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	Jardin (terrain droit)	
Fermé	Plat	
Aménagé pelouse	Carport (terrain arrière)	Nombre de voitures 2
Est	Terrasse (terrain arrière)	34.18 m ²
Plat	Éclairage	
Jardin (terrain droit)	Sol klinkers	
Fermé	Orientation est	
Aménagé pelouse	Terrasse (terrain avant)	19.6 m ²
Sud		

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	175 m ²
Salle à manger, séjour, cuisine, garage 1, garage 2, wc, escalier, débarras escalier, escalier, lavabo, living, cuisine, wc, buanderie,	
1er étage	105 m ²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, escalier salle de douche, grenier 1, escalier, chambre,	
2ème étage	78 m ²
Chambre 4, grenier 2, grenier 2, hall, mezzanine	
Sous-sol	30 m ²
Cave, chaufferie	

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Salle à manger



☒ superficie : 17.97 m²

Longueur : 4.99 m

Largeur : 4.22 m

Hauteur sous-plafond	2,55 m	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Prise(s) électrique(s)	6	Éclairage	Au plafond
Prise télédistribution	1	Prise réseau	1
Porte			
Battante			
Pvc			
Double			

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Séjour



☒ superficie : 42.50 m²

Longueur : 9.28 m

Largeur : 4.58 m

Porte

Type battante double

Matière bois vitrée

Vitrage double

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type sans ouverture

Sol

Éclairage

Chauffage

Radiateur(s)

Poêle à bois

Carrelage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Living



☒ superficie : 21.85 m²

Longueur : 6.70 m

Largeur : 3.44 m

Ouvert sur	Cuisine	Hauteur sous-plafond	2,2,30 m
Avec coin cuisine	Oui	Type de plafond	Lambris
Porte		Éclairage	Au plafond
Coulissante		Chauffage	Air-air
Pvc		Prise(s) électrique(s)	4
Double		Prise télédistribution	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type basculante		

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Cuisine



XS superficie : 20.54 m²

Longueur : 5.04 m

Largeur : 4.96 m

Hauteur sous-plafond	2,55 m	Îlot central	Oui
Prise(s) électrique(s)	12	Porte	
Cuisinière	Induction	Type battante	
Évier		Matière pvc bois vitrée	
One half		Vitrage double	
Avec égouttoir		Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hotte	Type hotte sous-encastree	Sol	Carrelage
Évacuation extérieure	Évacuation extérieure	Éclairage	Points lumineux au plafond
De la marque Novy	De la marque Novy	Chauffage	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Cuisine

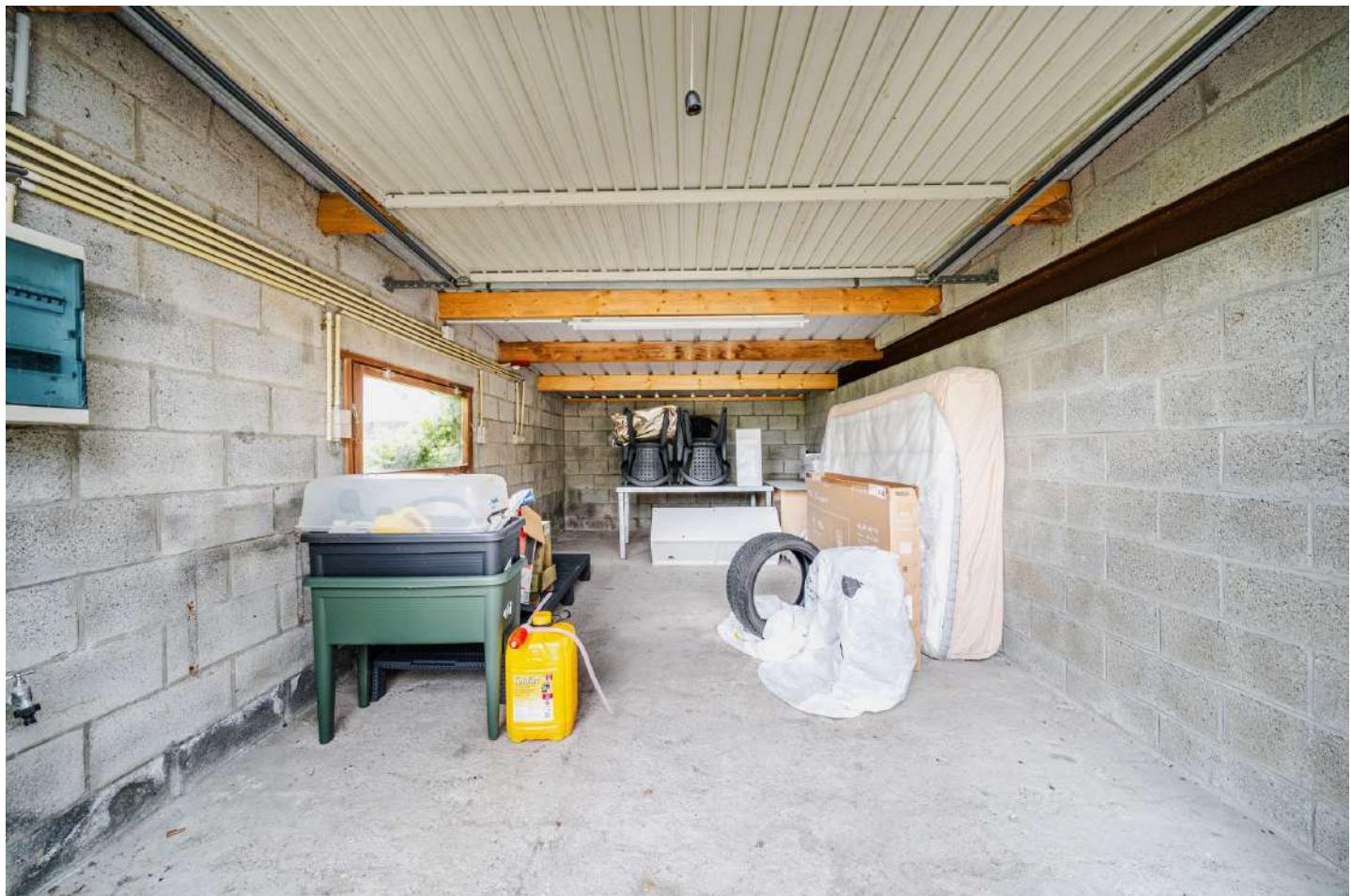


Hauteur sous-plafond	2,30 m
Prise(s) électrique(s)	5
Type	Équipée
Cuisinière	Induction
Évier	
One half	
Avec égouttoir	
Hotte	
Hotte murale	
Extérieure	
Whirlpool	

Porte	
Battante	
Bois	
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type basculante
Type de plafond	Lambris
Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Garage 1



☒ superficie : 20.20 m²

Longueur : 5.97 m

Largeur : 3.38 m

Nombre de voitures

1

Porte

Type ouverture manuelle

Matière aluminium

Fenêtre

Châssis type basculante matière bois

Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

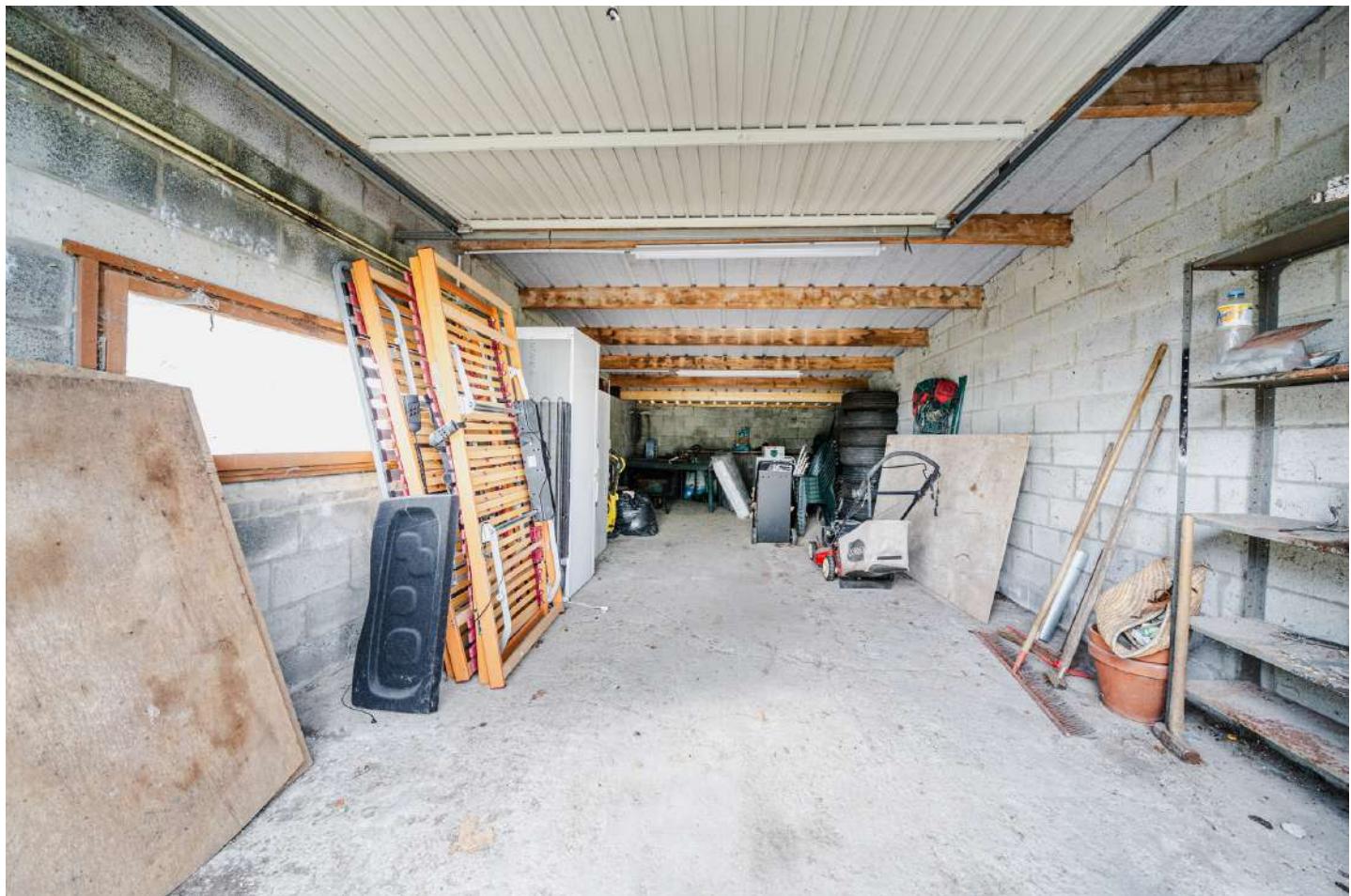
2,30 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Garage 2



☒ superficie : 35.57 m²

Longueur : 9.01 m

Largeur : 3.94 m

Nombre de voitures

1

Porte

Ouverture manuelle

Aluminium

Fenêtre

Châssis type basculante matière bois

Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Wc



 superficie : 1.12 m²

Longueur : 1.09 m

Largeur : 1.03 m

WC	Suspendu	Sol	Carrelage
Lavabo	1	Hauteur sous-plafond	2,2,30 m
Porte		Éclairage	Points lumineux mural
Type battante			
Matière bois			

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Wc



☒ superficie : 1.64 m²

Longueur : 1.47 m

Largeur : 1.11 m

WC

Classique

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type basculante

Lavabo

Simple

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Porte

Type de plafond

Lambris

Battante

Éclairage

Au plafond

Bois

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Buanderie



☒ superficie : 6.40 m²

Longueur : 3.45 m

Largeur : 2.81 m

Porte

Battante

Pvc

Double

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Type de plafond

Lambris

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Lavabo



☒ superficie : 2.08 m²

Longueur : 1.83 m

Largeur : 1.14 m

Sol

Carrelage

Porte

Type battante

Matière bois

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

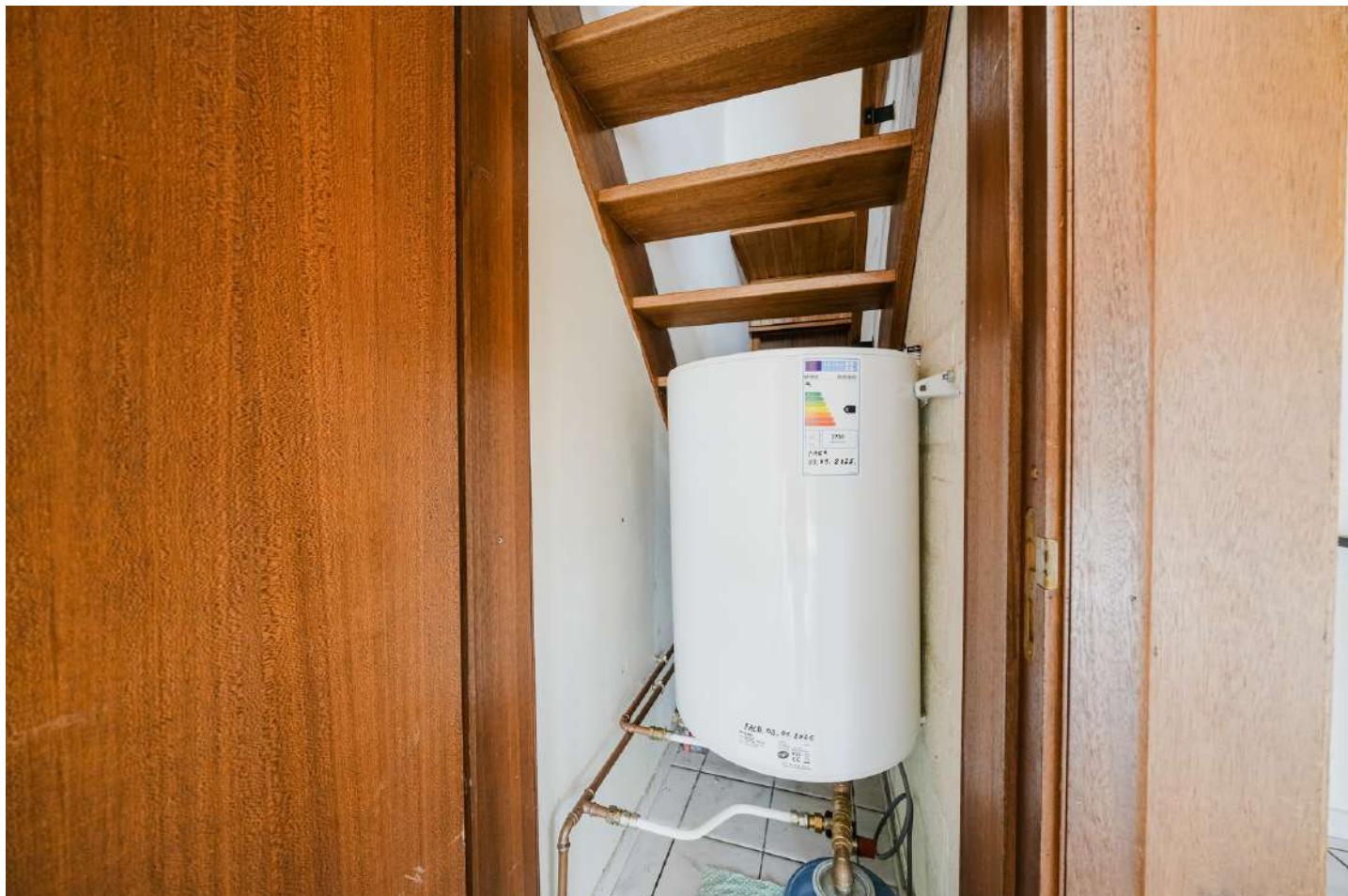
2,15 m

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Débarris



 superficie : 0.95 m²

Longueur : 1.27 m

Largeur : 0.74 m

Porte

Battante
Bois

Hauteur sous-plafond

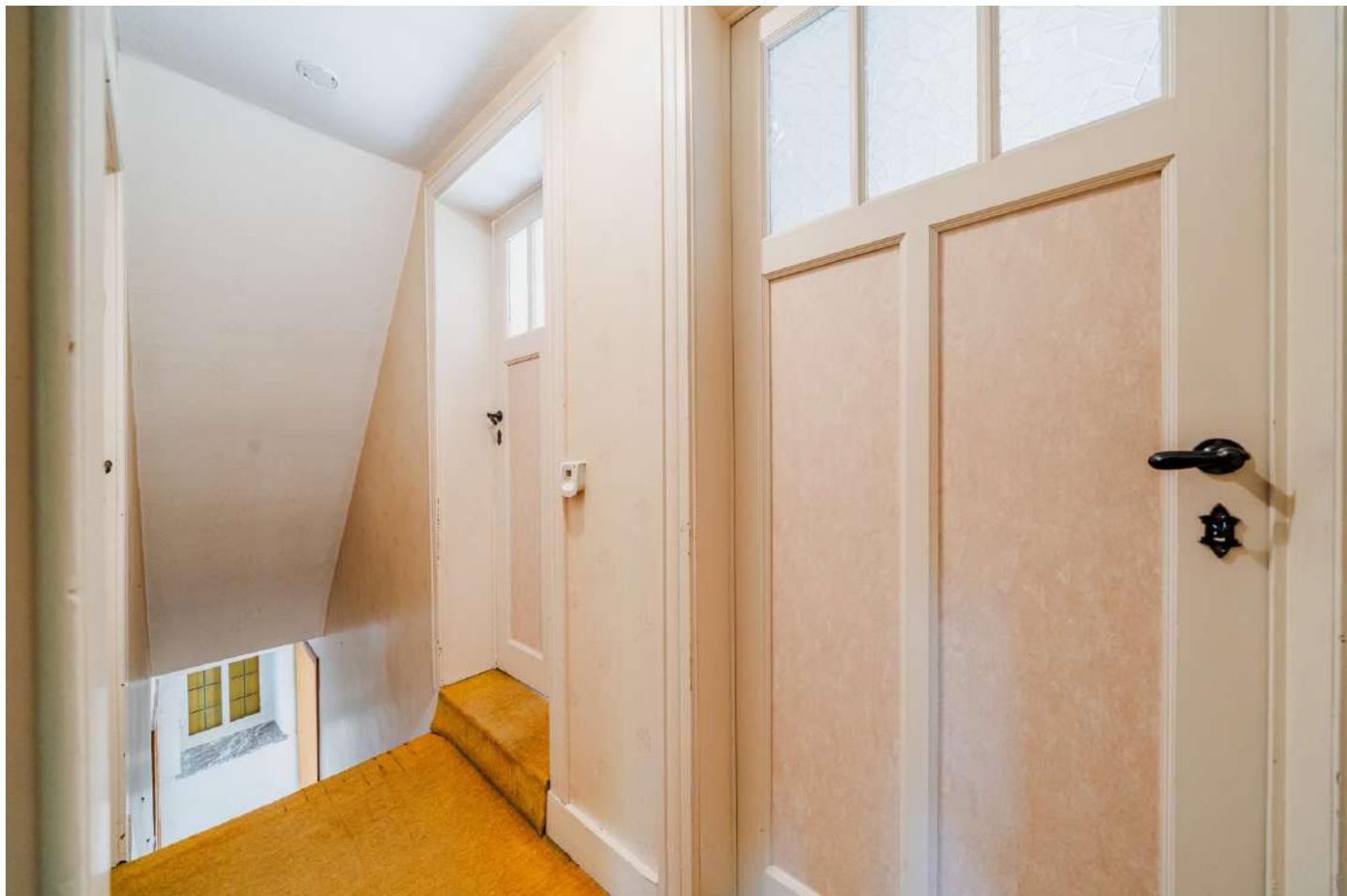
2,10 m

Type de plafond

Plafond mansardé

1er étage

Maison 41 - Hall de nuit



 superficie : 2.74 m²

Longueur : 3.80 m

Largeur : 0.72 m

Escalier

Matériaux bois

Type droit

Porte

Type battante

Matière bois

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

2,25 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 41 - Chambre 1



☒ superficie : 18.40 m²

Longueur : 4.33 m

Largeur : 4.24 m

Porte	Type battante	Hauteur sous-plafond	2,30 m
Matière bois		Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	2

1er étage

Maison 41a - Chambre



XS superficie : 16.27 m²

Longueur : 4.98 m

Largeur : 3.41 m

Porte

Battante
Bois

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants fenêtre de
toit

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

3,25 m

Type de plafond

Plafond mansardé
Lambris

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Air-air

Prise(s) électrique(s)

3

1er étage

Maison 41 - Chambre 2



XS superficie : 18.95 m²

Longueur : 4.51 m

Largeur : 4.21 m

Porte		Hauteur sous-plafond	2,30 m
Type battante		Éclairage	Points lumineux au plafond
Matière bois		Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2
Sol	Tapis plain		

1er étage

Maison 41 - Chambre 3



☒ superficie : 17.31 m²

Longueur : 4.26 m

Largeur : 4.07 m

Porte	Type battante	Hauteur sous-plafond	2,30 m
	Matière bois	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	2

1er étage

Maison 41a - Salle de bains



☒ superficie : 6.23 m²

Longueur : 3.38 m

Largeur : 2.16 m

Hauteur sous-plafond	2,15 m	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit
Prise(s) électrique(s)	1	Éclairage	Mural
Type	Douche dans le bain	Type de plafond	
Baignoire	Avec paroi de douche	Plafond mansardé	
WC	Classique	Lambris	
Lavabo	Simple		
Sèche-serviettes	Oui		
Porte			
Battante			
Bois			

1er étage

Maison 41 - Salle de douche



☒ superficie : 10.32 m²

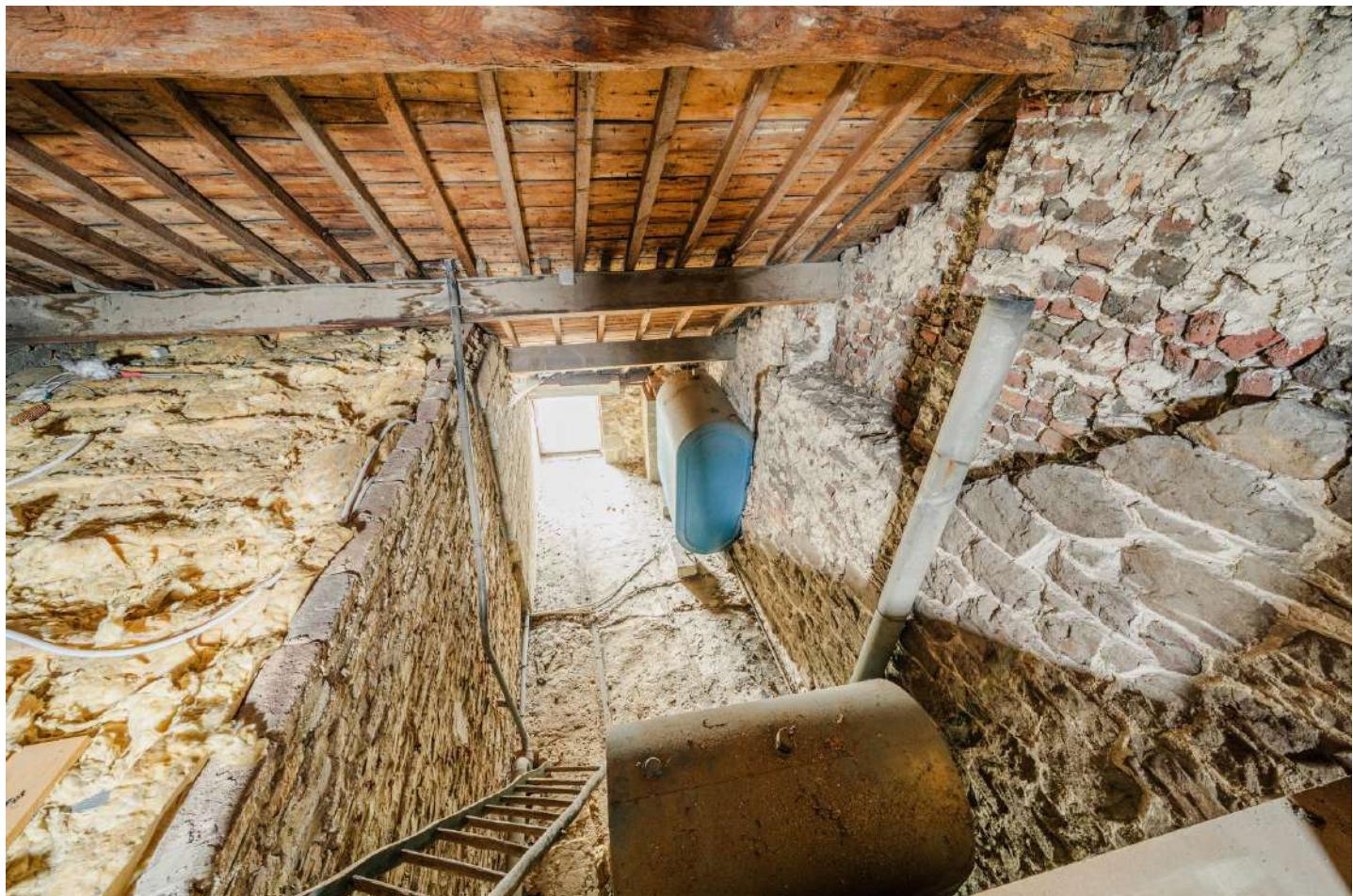
Longueur : 5.12 m

Largeur : 2.21 m

Douche	Carrelage + rideau	Sol	Carrelage
WC	Suspendu	Hauteur sous-plafond	2,2,20 m
Lavabo	Simple	Type de plafond	Plafond mansardé
Porte		Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Type battante		Chauffage	Radiateur(s)
Matière bois		Prise(s) électrique(s)	2
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		

1er étage

Maison 41 - Grenier 1



☒ superficie : 11.62 m²

Longueur : 5.29 m

Largeur : 2.19 m

Type de grenier

Seulement rangement

Hauteur sous-plafond

4,45 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Type de plafond

Plafond mansardé

Sol

Béton

Éclairage

Points lumineux au plafond

2ème étage

Maison 41 - Chambre 4



 superficie : 18.80 m²

Longueur : 4.40 m

Largeur : 4.26 m

Porte	Type battante	Hauteur sous-plafond	1,85 m
	Matière bois	Type de plafond	Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Tapis plain	Chauffage	Radiateur(s)
		Prise(s) électrique(s)	1

2ème étage

Maison 41 - Grenier 2



☒ superficie : 28.83 m²

Longueur : 8.03 m

Largeur : 4.68 m

Type de grenier

Seulement rangement

Fenêtre

Châssis type fenêtre de toit matière métallique

Vitrage simple

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

3,20 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond mural

2ème étage

Maison 41 - Grenier 3



☒ superficie : 14.59 m²

Longueur : 4.38 m

Largeur : 3.33 m

Type de grenier

Seulement rangement

Porte

Battante

Bois

Fenêtre

Châssis type fenêtre de toit matière métallique

Vitrage simple

Hauteur sous-plafond

3,20 m

Type de plafond

Plafond mansardé

2ème étage

Maison 41 - Hall



☒ superficie : 7.22 m²

Longueur : 4.14 m

Largeur : 1.74 m

Hauteur sous-plafond

2,40 m

Éclairage

Points lumineux mural

Porte

Type battante

Matière bois

Escalier

Matériaux bois

Type droit

Sol

Tapis plain

2ème étage

Maison 41a - Mezzanine



☒ superficie : 8.26 m²

Longueur : 3.41 m

Largeur : 2.42 m

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

1,60 m

Éclairage

Au plafond

Type de plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Escalier

Plafond mansardé

Bois

Lambris

Droit

Sous-sol

Maison 41 - Cave



☒ superficie : 16.51 m²

Longueur : 4.98 m

Largeur : 3.31 m

Porte

Type battante

Matière bois

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

1,87 m

Éclairage

Points lumineux mural

Escalier

Matériaux béton

Type droit

Sous-sol

Maison 41 - Chaufferie



☒ superficie : 13.62 m²

Longueur : 4.20 m

Largeur : 3.24 m

Porte

Type battante
Matière bois

Sol

Hauteur sous-plafond Béton
Éclairage 1,90 m
Points lumineux mural

Maison 41 - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

☒ superficie : 1.75 m² Longueur : 2.15 m Largeur : 0.81 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

☒ superficie : 0.73 m² Longueur : 0.89 m Largeur : 0.81 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER

☒ superficie : 1.27 m² Longueur : 1.62 m Largeur : 0.78 m

Maison 41a - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

☒ superficie : 1.20 m² Longueur : 1.63 m Largeur : 0.73 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER

☒ superficie : 1.41 m² Longueur : 1.96 m Largeur : 0.72 m

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

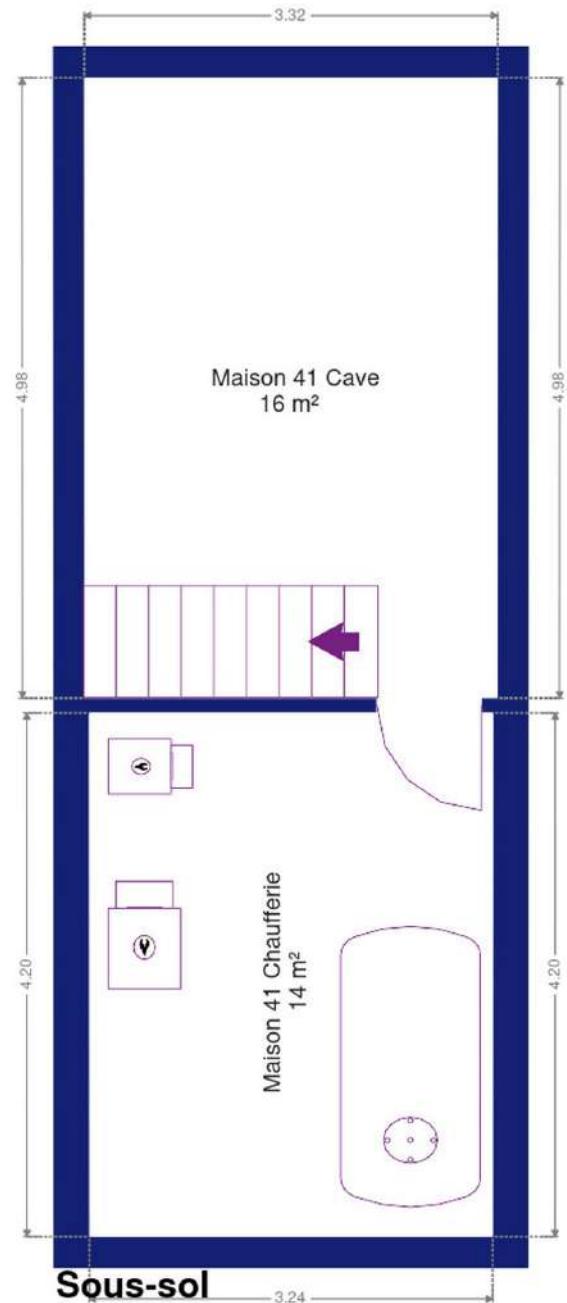
Maison 41

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salle à manger	4.99 m	4.22 m	17.97 m ²
Séjour	9.28 m	4.58 m	42.50 m ²
Cuisine	5.04 m	4.96 m	20.54 m ²
Garage 1	5.97 m	3.38 m	20.20 m ²
Garage 2	9.01 m	3.94 m	35.57 m ²
Wc	1.09 m	1.03 m	1.12 m ²
Escalier	2.15 m	0.81 m	1.75 m ²
Escalier	0.89 m	0.81 m	0.73 m ²
Lavabo	1.83 m	1.14 m	2.08 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	3.80 m	0.72 m	2.74 m ²
Chambre 1	4.33 m	4.24 m	18.40 m ²
Chambre 2	4.51 m	4.21 m	18.95 m ²
Chambre 3	4.26 m	4.07 m	17.31 m ²
Salle de douche	5.12 m	2.21 m	10.32 m ²
Grenier 1	5.29 m	2.19 m	11.62 m ²
Escalier	1.62 m	0.78 m	1.27 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 4	4.40 m	4.26 m	18.80 m ²
Grenier 2	8.03 m	4.68 m	28.83 m ²
Grenier 3	4.38 m	3.33 m	14.59 m ²
Hall	4.14 m	1.74 m	7.22 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	4.98 m	3.31 m	16.51 m ²
Chaufferie	4.20 m	3.24 m	13.62 m ²

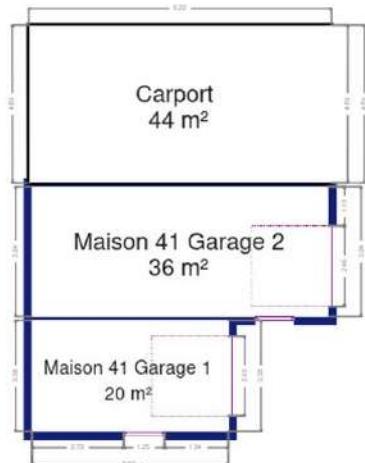
Maison 41a

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	6.70 m	3.44 m	21.85 m ²
Wc	1.47 m	1.11 m	1.64 m ²
Buanderie	3.45 m	2.81 m	6.40 m ²
Escalier	1.63 m	0.73 m	1.20 m ²
Débarras	1.27 m	0.74 m	0.95 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre	4.98 m	3.41 m	16.27 m ²
Salle de bains	3.38 m	2.16 m	6.23 m ²
Escalier	1.96 m	0.72 m	1.41 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Mezzanine	3.41 m	2.42 m	8.26 m ²
Total			386.85 m²

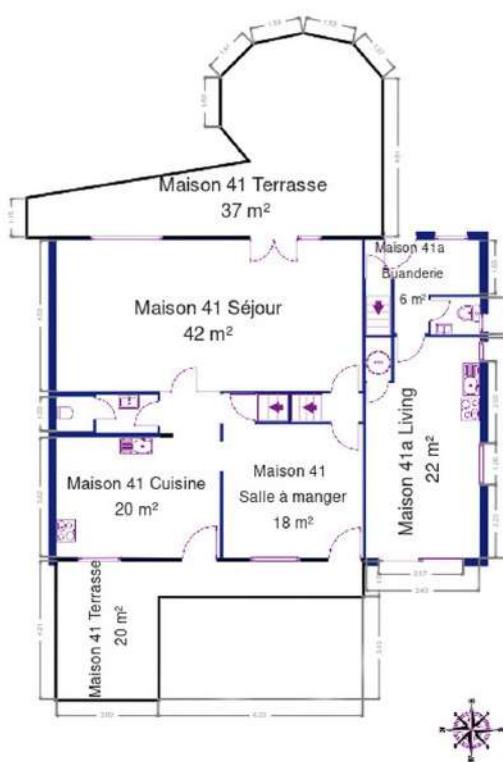
Plan - Sous-sol



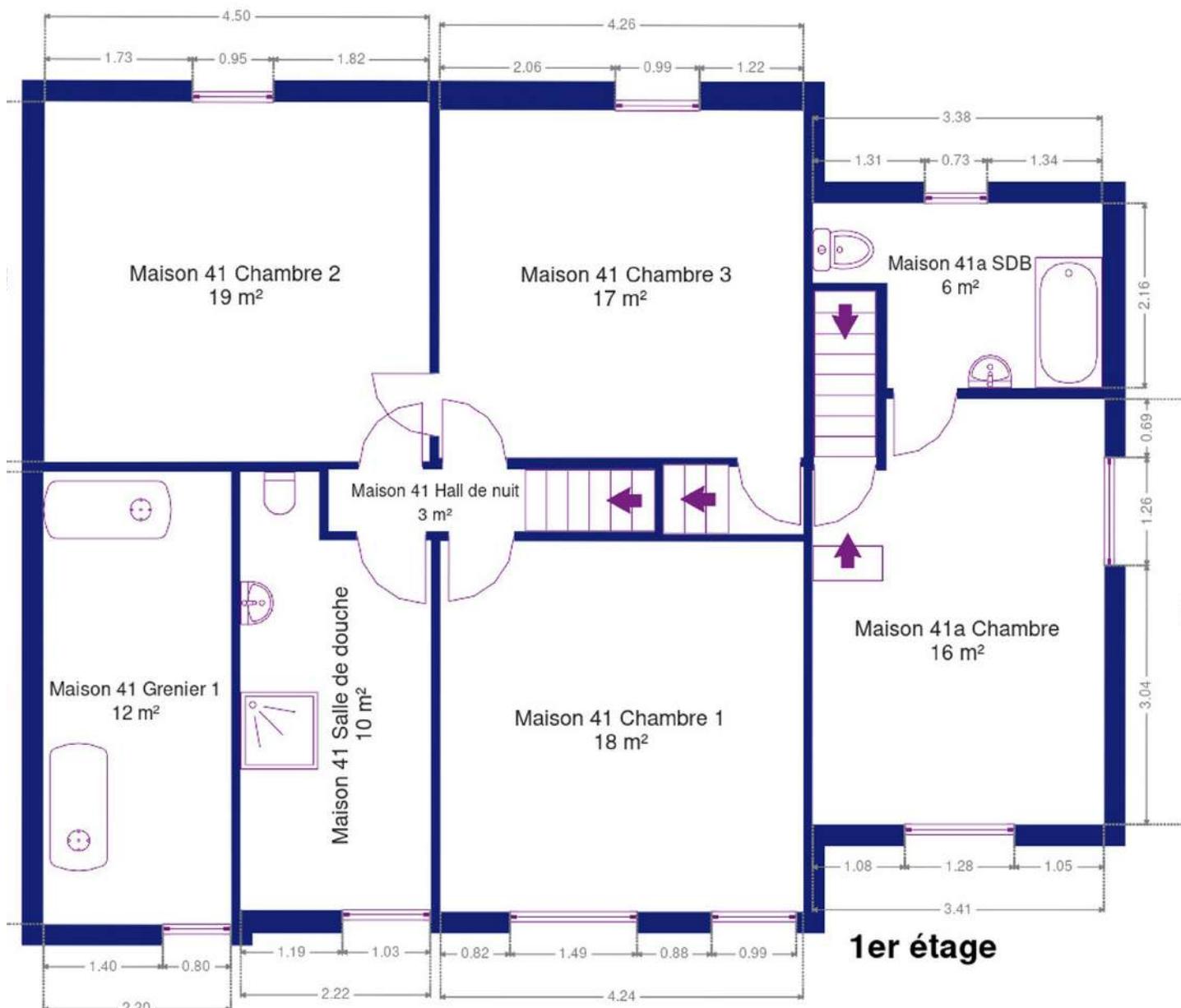
Plan - Rez-de-chaussée



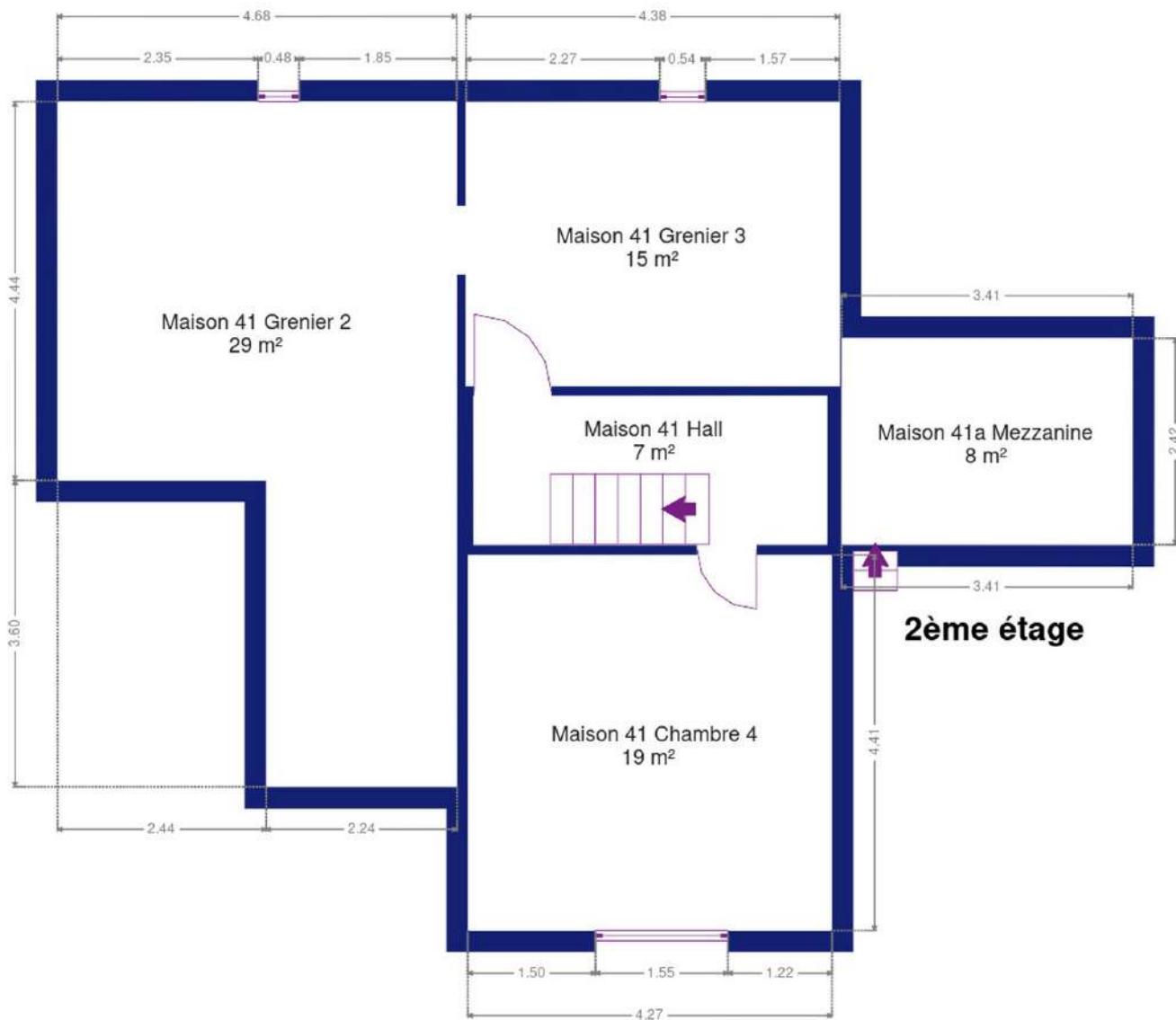
Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Extérieur



Technique

Zingueries

Matériaux zinc

État bon

État

Bon

Couverture

Ardoises

Matériaux façade

Pierre

Etat

Bon

Châssis

Matière pvc

Couleur blanc

Vitrage double



Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Type central

Nature mazout

Radiateur(s)

Acv

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Internet

Adsl

Citerne mazout

Apparente

Capacité 3000 L



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	5100 m
Accès autoroutier	6500 m



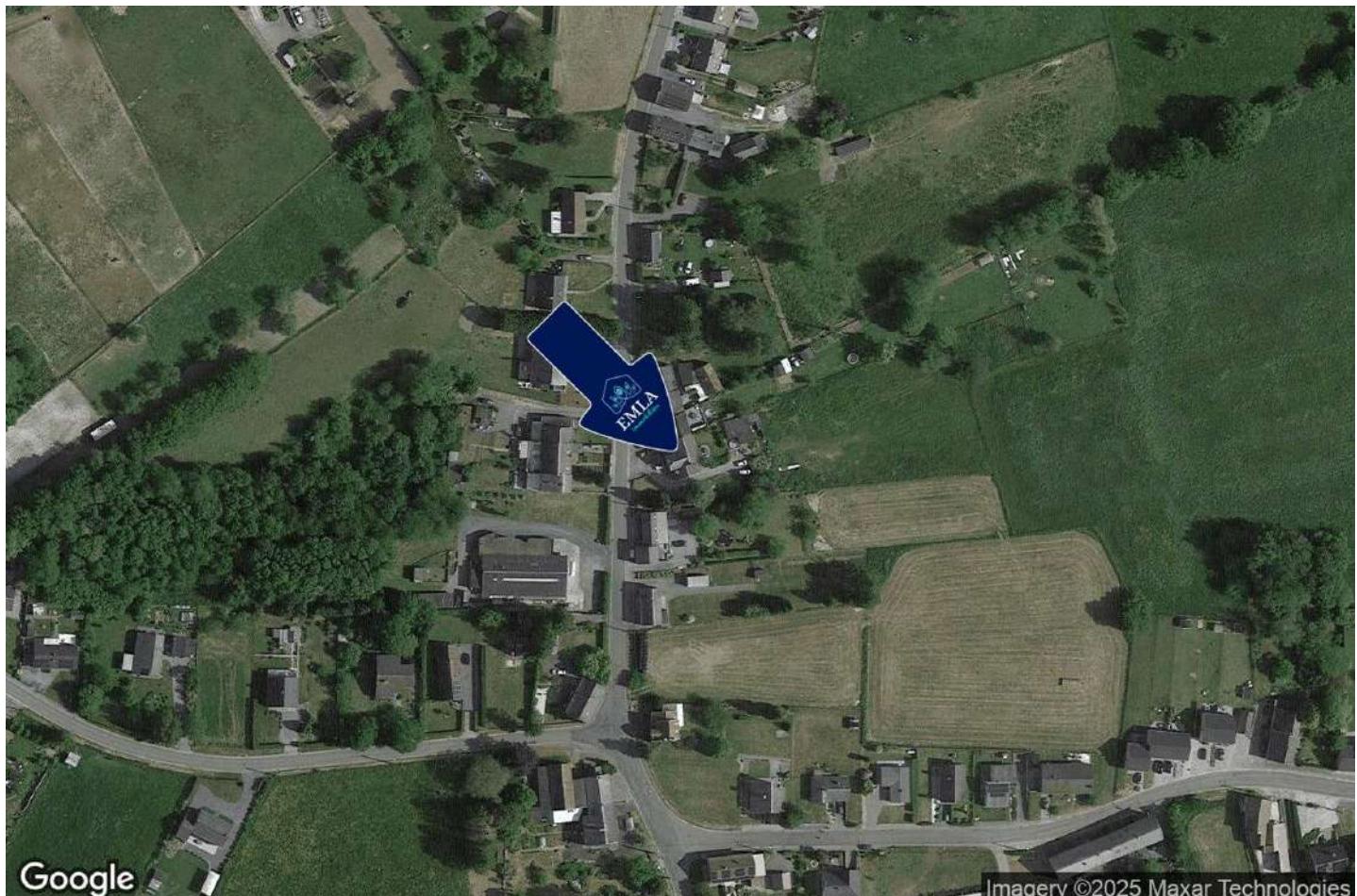
ÉCOLES

École Libre de Lesve	2625 m
----------------------	--------

POINTS D'INTÉRÊTS

Boulangerie	264 m
Boulangerie Ancion	
Bijouterie	314 m
John BORBOUSE artisan Joaillier	
Magasin	421 m
Boucherie Cédric	
Boulangerie	499 m
Boulangerie Dos Prazeres	
Magasin	628 m
New Quougard	
Pharmacie	751 m
Multipharma	
Peintre	795 m
Entreprise Peinture Biazot	
Physiothérapeute	1185 m
Van Cranenbroeck-Steenbeek / E.	

Plan situation



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

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