



**449 000 €**

# Réf. Fosséprez 41

Rue Lucien Fosséprez 41 - 5170 Bois-de-villers



388 m<sup>2</sup>



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 bâtisse 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 vous 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 clientèle au même endroit ?

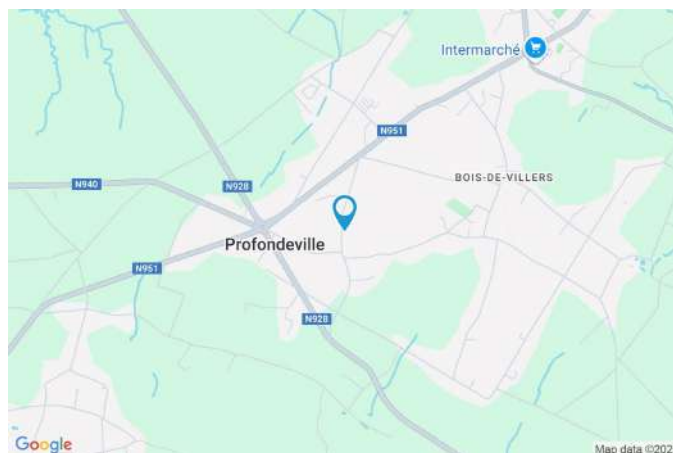
Si votre **projet est un peu "exceptionnel", à l'image de cette maison**, alors vous êtes au bon endroit, car sa disposition actuelle ainsi que son large et grand terrain offrent bien des perspectives...\*

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

↖ Orientation façade avant	Ouest
↘ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	14.00 m
Surface bâtie au sol	245.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	159 m
Surface de la parcelle	4879.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	21.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	302 m <sup>2</sup>
Surface totale	388 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Plat	Éclairage	
Jardin (terrain droit)	Sol klinkers	
Fermé	Orientation est	
Aménagé pelouse	Terrasse (terrain avant)	19.6 m <sup>2</sup>
Sud		

## Aménagement intérieur

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

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Salle à manger



 superficie : 17.97 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.99 m

Largeur : 4.22 m

**Hauteur sous-plafond** 2,55 m

**Prise(s) électrique(s)** 6

**Prise télédistribution** 1

**Porte**

Battante

Pvc

Double

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Prise réseau**

1

Rez-de-chaussée

Maison 41 - Séjour



 superficie : 42.50 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.28 m

Largeur : 4.58 m

<b>Porte</b>		<b>Sol</b>	Carrelage
Type battante double		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Matière bois vitrée		<b>Chauffage</b>	
Vitrage double		Radiateur(s)	
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type sans ouverture	Poêle à bois	

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Living



 superficie : 21.85 m<sup>2</sup>

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



 superficie : 20.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.04 m

Largeur : 4.96 m

**Hauteur sous-plafond** 2,55 m  
**Prise(s) électrique(s)** 12  
**Cuisinière** Induction  
**Évier**  
 One half  
 Avec égouttoir  
**Hotte**  
 Type hotte sous-encastree  
 Évacuation extérieure  
 De la marque Novy

**Îlot central** Oui  
**Porte**  
 Type battante  
 Matière pvc bois vitree  
 Vitrage double  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
 type oscillo-battants  
**Sol** Carrelage  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.09 m

Largeur : 1.03 m

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

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Wc



 superficie : 1.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.47 m

Largeur : 1.11 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type basculante
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,30 m
<b>Porte</b>		<b>Type de plafond</b>	Lambris
Battante		<b>Éclairage</b>	Au plafond
Bois			

Rez-de-chaussée

Maison 41a - Buanderie



 superficie : 6.40 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.83 m

Largeur : 1.14 m

<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,15 m
Type battante		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
Matière bois			



Rez-de-chaussée

Maison 41a - Débarras

---



 superficie : 0.95 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.80 m

Largeur : 0.72 m

**Escalier**

Matériaux bois  
Type droit

**Porte**

Type battante  
Matière bois

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

Tapis plain

2,25 m

Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 41 - Chambre 1



 superficie : 18.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.33 m

Largeur : 4.24 m

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

1er étage

Maison 41a - Chambre



 superficie : 16.27 m<sup>2</sup>

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



 superficie : 18.95 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.51 m

Largeur : 4.21 m

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

1er étage

Maison 41 - Chambre 3



 superficie : 17.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.26 m

Largeur : 4.07 m

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

1er étage

Maison 41a - Salle de bains



 superficie : 6.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.38 m

Largeur : 2.16 m

**Hauteur sous-plafond** 2,15 m  
**Prise(s) électrique(s)** 1  
**Type** Douche dans le bain  
**Baignoire** Avec paroi de douche  
**WC** Classique  
**Lavabo** Simple  
**Sèche-serviettes** Oui  
**Porte**  
 Battante  
 Bois

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
 type fenêtre de toit  
**Éclairage** Mural  
**Type de plafond**  
 Plafond mansardé  
 Lambris

1er étage

Maison 41 - Salle de douche



 superficie : 10.32 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.12 m

Largeur : 2.21 m

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



1er étage

Maison 41 - Grenier 1



 superficie : 11.62 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.40 m

Largeur : 4.26 m

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

2ème étage

Maison 41 - Grenier 2



 superficie : 28.83 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.38 m

Largeur : 3.33 m

**Type de grenier**

Seulement rangement

**Hauteur sous-plafond**

3,20 m

**Porte**

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Battante

Bois

**Fenêtre**

Châssis type fenêtre de toit matière métallique

Vitrage simple

2ème étage

Maison 41 - Hall

---



 superficie : 7.22 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.41 m

Largeur : 2.42 m

<b>Sol</b>	Plancher	<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1,60 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
<b>Type de plafond</b>		<b>Escalier</b>	
Plafond mansardé		Bois	
Lambris		Droit	

Sous-sol

Maison 41 - Cave



 superficie : 16.51 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.20 m

Largeur : 3.24 m

**Porte**

Type battante

Matière bois

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Béton

1,90 m

Points lumineux mural



## Maison 41 - Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

---

✘ superficie : 1.75 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.15 m      Largeur : 0.81 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

---

✘ superficie : 0.73 m<sup>2</sup>      Longueur : 0.89 m      Largeur : 0.81 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

---

✘ superficie : 1.27 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.62 m      Largeur : 0.78 m

## Maison 41a - Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

---

 superficie : 1.20 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.63 m      Largeur : 0.73 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

---

 superficie : 1.41 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.96 m      Largeur : 0.72 m

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

### Maison 41

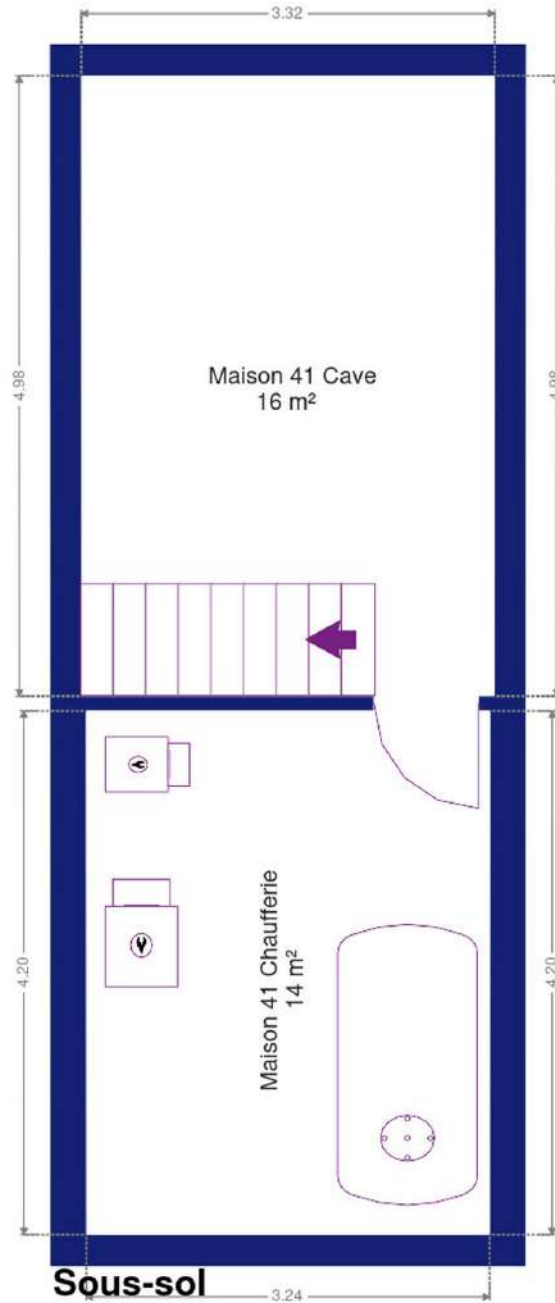
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salle à manger	4.99 m	4.22 m	17.97 m <sup>2</sup>
Séjour	9.28 m	4.58 m	42.50 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.04 m	4.96 m	20.54 m <sup>2</sup>
Garage 1	5.97 m	3.38 m	20.20 m <sup>2</sup>
Garage 2	9.01 m	3.94 m	35.57 m <sup>2</sup>
Wc	1.09 m	1.03 m	1.12 m <sup>2</sup>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

Maison 41a

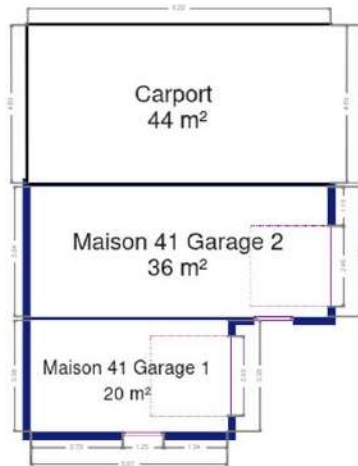
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	6.70 m	3.44 m	21.85 m <sup>2</sup>
Wc	1.47 m	1.11 m	1.64 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.45 m	2.81 m	6.40 m <sup>2</sup>
Escalier	1.63 m	0.73 m	1.20 m <sup>2</sup>
Débarras	1.27 m	0.74 m	0.95 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre	4.98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

Plan - Sous-sol

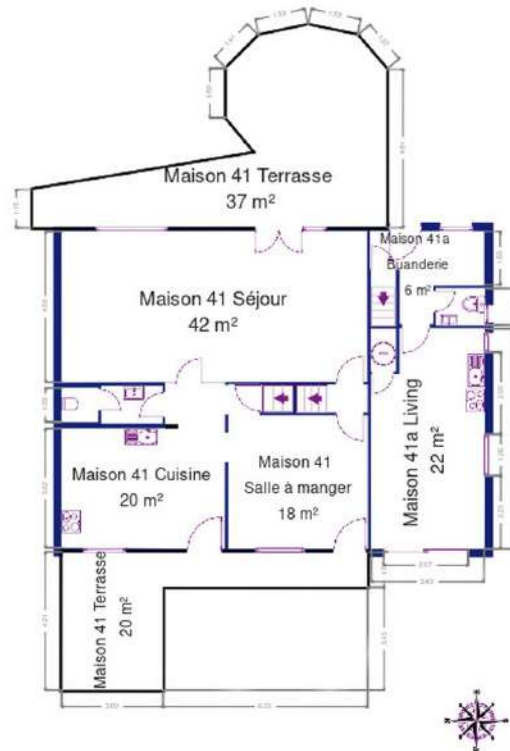
---



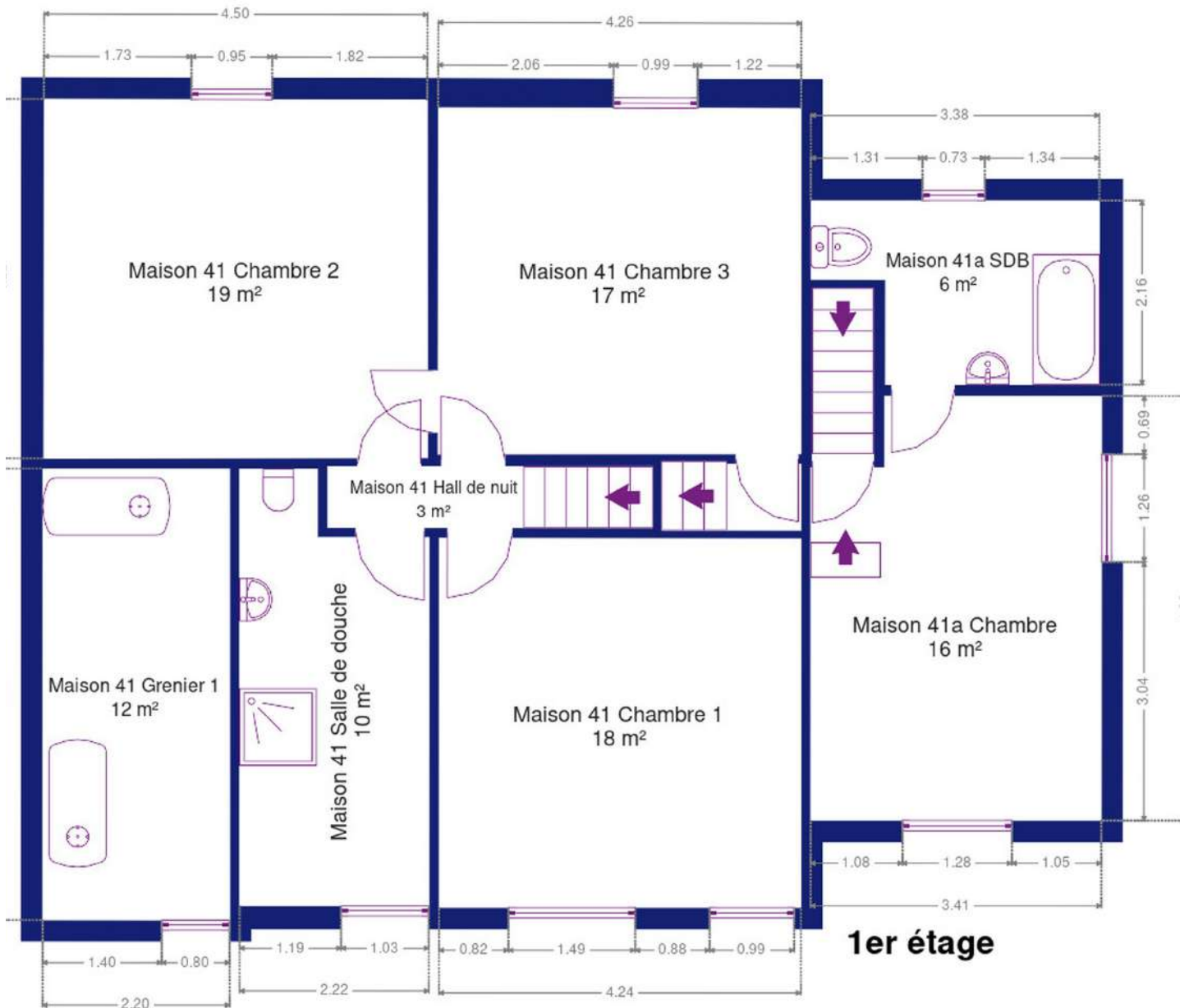
Plan - Rez-de-chaussée



**Rez-de-chaussée**

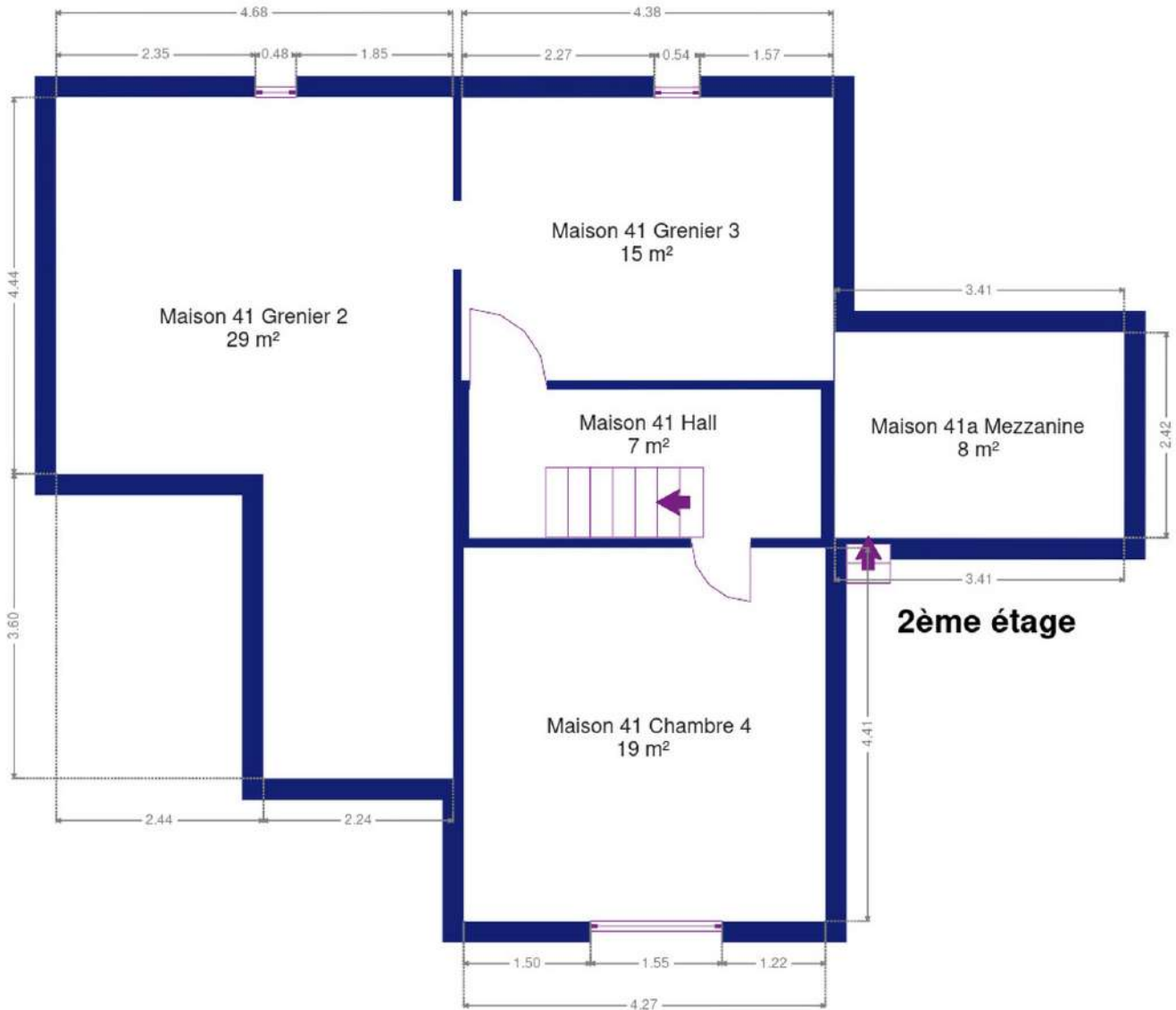


Plan - 1er étage



**1er étage**

Plan - 2ème étage





Extérieur

---



Extérieur

---



## Technique

### Zingueries

Matériaux zinc

État bon

### État

Bon

### Couverture

Ardoises

### Matériaux façade

Pierre

### État

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