



**Sud Immo**

*Vente, expertise et gestion de biens immobiliers*

0472/210.210 | info@sudimmo.be | www.sudimmo.be

**Villers-devant-Orval - Villa 4 façades**  
A VENDRE

**135 000 €**



## DESCRIPTION

### **Elégante villa 4 façades offrant une vue pleinement dégagée sur la nature environnante.**

Cette sympathique villa 4 façades est située à Villers-devant-Orval, rue Routis-Bas n°31, charmant village proche de Florenville, ville dynamique offrant toutes les commodités urbaines et une diversité d'activités dans une région touristique par excellence où nature et histoire se confondent.

Cette villa, érigée sur un terrain de plus de 10 ares, est le bien rêvé grâce à sa localisation idéale au cœur d'un quartier très prisé pour sa quiétude.

Elle compte au rez-de-chaussée le hall d'entrée, les caves avec l'espace chaufferie (chauffage central au mazout) et le garage.

Le rez-de-jardin comprend le séjour avec un balcon qui bénéficie d'une vue appréciable sur un cadre naturel de toute beauté, la cuisine, la salle de bain ainsi que deux chambres dont une avec coin bureau bénéficiant d'un accès direct vers l'extérieur.

Cette maison jouit également d'un important débarras offrant de beaux volumes de rangement ainsi que d'un grand jardin surélevé qui vous permettra de savourer pleinement d'un superbe cadre de verdure et qui vous enchantera au gré des saisons.

Bien que cette maison soit à rénover, vous serez séduits par son potentiel d'affectation (habitation privée, comme bien d'investissement, maison de campagne ou gîte).

Possibilité, moyennant un supplément de prix, d'acquérir un terrain d'une contenance totale de 13 ares 10 ca situé en zone d'habitat à caractère rural face au bien à vendre.

La propriété offre une superficie totale de 10 ares 24 ca et son revenu cadastral est de 495 € permettant sous condition d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement.

Faire offre à partir de 135.000€

*"Les propriétaires se réservent souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres."*

## ADRESSE

Rue Routis-Bas, 31  
6823 Villers-devant-Orval

## CADASTRE

RC : 495 €  
*Possibilité de réduction des droits d'enregistrement*

Superficie cadastrale : 10 ares 24 ca

## PEB



N°20240630002553

## ENERGIE

E spec : 740 kWh/m<sup>2</sup>.an  
E totale : 82065 kWh/an

---

**Sud Immo se tient à votre disposition pour visiter ce bien ou recevoir de plus amples informations.**

---