



# PROPRIÉTÉ 80 ARES AVEC BÂTISSSES HISTORIQUES, ÉTANG ET RIVIÈRE

578 m<sup>2</sup> 10 pièces

Numéro mandat **2021045FR**

**692 000 €** Honoraires inclus  
692 000 € Hors honoraires / Honoraires de 0% à la charge de l'acquéreur





# PROPRIÉTÉ 80 ARES AVEC BÂTISSSES HISTORIQUES, ÉTANG ET RIVIÈRE

578 m<sup>2</sup> 10 pièces

Numéro mandat **2021045FR**

**Description :** Située aux portes de la magnifique région de la Gaume et de la Province du Luxembourg, à proximité de lieux historiques et touristiques, à seulement 50 minutes de Arlon, vend belle propriété avec demeure historique en pierre de la région, et son parc arboré de 8000 m<sup>2</sup> environ avec étang et rivière

Dans un cadre bucolique et privilégié, cette maison de +/- 578 m<sup>2</sup> habitable se compose comme suit :

## RDC

- hall d'entrée principal / couloir avec bel escalier en bois donnant sur mezzanine (+/- 22 m<sup>2</sup>)
- grand salon séjour (+/- 56 m<sup>2</sup>) avec cheminée insert bois, marbre de bourgogne au sol et portes fenêtres donnant accès aux terrasses avec vue sur le parc et l'étang
- salle de réception (+/- 59 m<sup>2</sup>) avec portes fenêtres également ainsi qu'un second salon (+/- 34 m<sup>2</sup>) avec portes fenêtres donnant sur jardin et cheminée ouverte
- cuisine dinatoire indépendante et équipée (+/- 24 m<sup>2</sup>) avec son arrière-cuisine (+/- 9 m<sup>2</sup>)
- lingerie (+/- 11 m<sup>2</sup>), bureau (+/- 32 m<sup>2</sup>), espace WC-lavabo (+/- 7 m<sup>2</sup>)

## ETAGE 1

- couloirs et coursives (+/- 45m<sup>2</sup>) avec mezzanine
- 7 chambres avec salle de bain / douche / WC privatifs (+/- 11 + 21 + 20 + 22 + 26 + 19 + 24 m<sup>2</sup>)
- suite parentale (+/- 47 m<sup>2</sup>) avec dressing + salle de bain + WC privatifs

## ETAGE 2

- grand palier
- 2 chambres avec lavabo (+/- 27 + 17 m<sup>2</sup>)
- 2 greniers aménageables avec isolation

## ETAGE 3

- grand grenier aménageable avec grande hauteur sous cathédrale
- 2 étages en mezzanine (+/- 100 m<sup>2</sup>)

## SOUS-SOL EN REZ-DE-JARDIN

- garage 3 voitures isolé
- 2 caves à vin voutées
- générateur à remettre en état pour production hydro-électrique
- atelier avec chaufferie isolés et accès au parc

## EXTERIEURS :

- pigeonnier en pierre pouvant servir de dépendance
- silos à grain datant de 1891 utilisé comme hangar / garage
- 2 accès à la propriété close et sécurisée
- parkings avec 2 prises pour voitures électriques
- terrasse traversante avec accès au jardin

Bâtisse en grande partie rénovée et isolée, avec un toit en ardoise en parfait état et circuit électrique neuf et scindé.

Chauffage mixte au fuel, bois et électrique.

Consommations raisonnables pour les surfaces (détails sur demande)

Classe consommation énergétique : D / D

Actuellement à usage résidentielle, cette demeure pourrait convenir à merveille pour des chambres d'hôtes dans cette région touristique.

Droit d'eau fondé sur titre à la propriété : ouvre la possibilité de produire son électricité et de la revendre à EDF grâce l'hydroélectricité inscrite au cœur de la transition énergétique et de la relance économique française

Prix : 692.000 euros

Honoraires professionnels à la charge du vendeur

Annonce rédigée par Mme MILANI Mylène , agent commercial en immobilier inscrite au Tribunal de Commerce de Thionville sous le numéro RSAC 880 328 968

Téléphone : (+33)07.71.14.38.71

01 42 52 06 61 440 880