HOB
REAL ESTATE

**NOUVEAU PRIX**



PEB G 20260319018616

FAIRE OFFRE A PARTIR DE 349.000 €

Charmante maison individuelle en pierre de taille avec vue panoramique à Limerlé (Gouvy) – grand terrain, licence de gîte et nombreuses possibilités d'utilisation

# Maison
# à GOUVY

RUE DE BELLAIN 9,
6670 Gouvy

## 349.000 €







| Terrain | Surface | Chambres | Salles de bain |
|---|---|---|---|
| 6800 m² | 200.13 m² | 5 | 3 |



Au cœur du magnifique paysage des Ardennes belges, dans le village idyllique de Limerlé (commune de Gouvy), se trouve cette maison individuelle en pierre de taille pleine de caractère, construite en 1921. La propriété est située dans un endroit calme et offre une vue panoramique imprenable sur les prairies et la nature.

Elle se trouve sur un terrain très spacieux d'environ 6 800 m² et offre de nombreuses possibilités d'utilisation : résidence privée, location touristique ou une combinaison des deux.

Une partie de la maison est actuellement utilisée avec succès comme maison de vacances / gîte « Les Glycines ». Cette unité dispose de 4 chambres, 2 salles de bains, un salon spacieux et une cuisine spacieuse, et offre suffisamment d'espace pour accueillir des invités et des familles. Particulièrement intéressant : l'autorisation officielle pour la location touristique en tant que gîte a déjà été obtenue, ce qui permet une utilisation immédiate comme logement de vacances ou une source de revenus supplémentaire intéressante.

De plus, la maison comprend un appartement séparé, actuellement occupé par le propriétaire. Celui-ci offre une surface habitable d'environ 63 m² et dispose d'une cuisine récemment rénovée. À côté se trouve également un atelier d'environ 23 m², idéal pour les activités créatives, les loisirs ou un petit bureau.

Le bâtiment dispose également d'une grande grange aménageable d'environ 118,33 m², qui offre un potentiel supplémentaire pour créer des espaces de vie, des logements de vacances ou des espaces de loisirs.

## Services

Double vitrage / Fenêtre PVC

## Surfaces

| | |
|---|---|
| Terrain | 6800.00 m² |
| Terrasse | 1 |
| Grange | 118.33 m² |

### Rez-de-chaussée

| | |
|---|---|
| Entrée | 8.69 m² |
| Salon | 31.14 m² |
| Cuisine | 15.33 m² |
| Entrée | 12.43 m² |
| Atelier | 22.88 m² |
| Salle de bains | 4.52 m² |
| Chambre | 15.14 m² |
| Cuisine | 15.14 m² |
| Salon | 15.69 m² |
| Salle de bains | 5.48 m² |

### 1. étage

| | |
|---|---|
| Couloir | 2.89 m² |
| Chambre | 15.02 m² |
| Chambre | 16.37 m² |
| Chambre | 15.92 m² |

### 2. étage

| | |
|---|---|
| Couloir | 2.71 m² |
| Chambre | 16.02 m² |




**Raphaël ACUNZO**

**T:** +3280605020
**M:** +352621289236
**r.acunzo@hob-immo.be**


plus d'infos



Le vaste terrain comprend également une petite écurie, ce qui rend la propriété idéale pour les amoureux des animaux ou pour un petit élevage amateur.

Points forts du bien immobilier :

– Maison indépendante en moellons (construite en 1921)

– Situation calme avec vue panoramique dégagée

– Grand terrain d'environ 6 800 m²

– Gîte « Les Glycines » actuellement en activité (4 chambres / 2 salles de bains)

– Permis officiel de location touristique disponible

– Appartement séparé d'environ 63 m² avec cuisine neuve

– Atelier d'environ 23 m²

– Grange aménageable d'environ 118,33 m²

– Petite écurie sur le terrain

Situation – Vivre dans les Ardennes

La région de Gouvy / Limerlé est l'une des plus belles et des plus riches en nature des Ardennes belges. Des collines douces, de vastes forêts, des rivières et de nombreux sentiers de randonnée et pistes cyclables caractérisent les environs. La région est particulièrement appréciée des amoureux de la nature, des randonneurs, des cyclistes et des personnes en quête de tranquillité. Malgré son emplacement calme, les commerces, restaurants et services sont accessibles en quelques minutes. Le Luxembourg est également relativement proche, ce qui rend la région encore plus attrayante.

### 2. étage

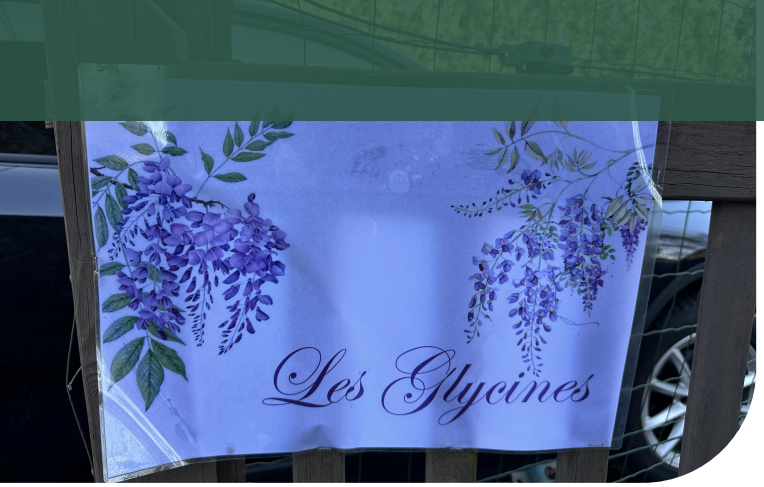
| | |
|---|---|
| Salle de bains | 6.88 m² |




## Raphaël ACUNZO

**T:** +3280605020
**M:** +352621289236
**r.acunzo@hob-immo.be**


plus d'infos




Une occasion rare pour les amoureux de la nature, les investisseurs ou les personnes à la recherche d'une maison exceptionnelle avec un potentiel touristique. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite. 080 60 50 20.



**Raphaël ACUNZO**

**T:** +3280605020
**M:** +352621289236
**r.acunzo@hob-immo.be**

plus d'infos