



Maison

Ans



# À VENDRE

## à pd. 199.000 €

Rue Léon Dolhen 18 - 4430 Ans

Nous vous proposons cette maison bel-étage, à moderniser, située à Ans en région liégeoise. Elle offre de belles possibilités de personnalisation, principalement au niveau des chambres, pour en faire votre cocon idéal. Le rez-de-chaussée comprend un garage spacieux offrant un grand espace de rangement. Au premier étage, vous découvrirez un vaste séjour lumineux, parfait pour accueillir vos moments de détente et de convivialité. La cuisine équipée donne directement accès à une terrasse et à un espace vert, vous permettant ainsi de profiter des repas en extérieur. Une salle de bain complète cet étage. Le deuxième étage se compose de trois chamb...

Séjour - 23 m<sup>2</sup>  
Maison - RDC



3 fenêtres  
4,8 m<sup>2</sup> de fenêtre



20,9 % de surface vitrée  
/ surface au sol

### Luminosité naturelle



Bon

Ce logement fait partie des 50% des logements les plus lumineux

### Ensoleillement direct



Excellent

Ce logement fait partie des 25% des logements les plus ensoleillés

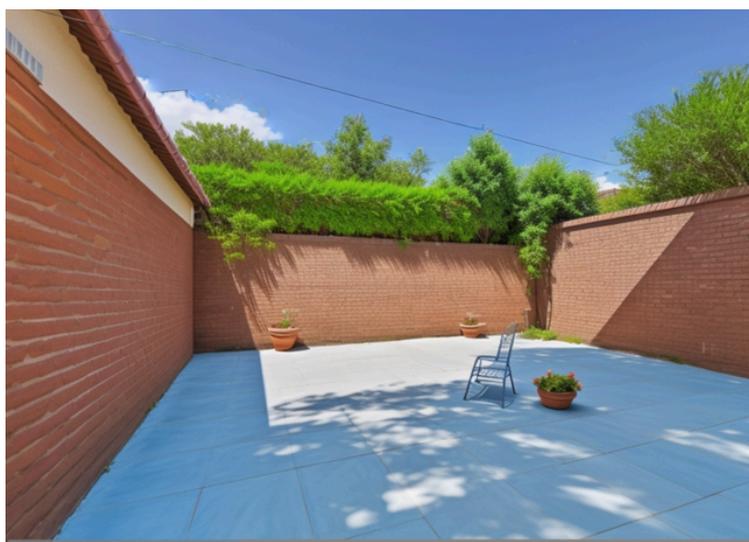
Moyennes sur l'année



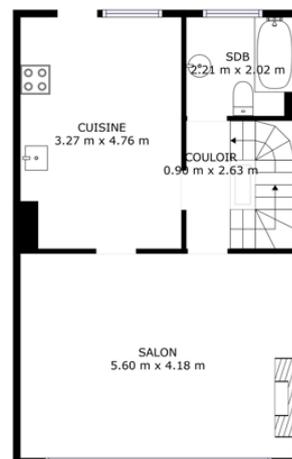
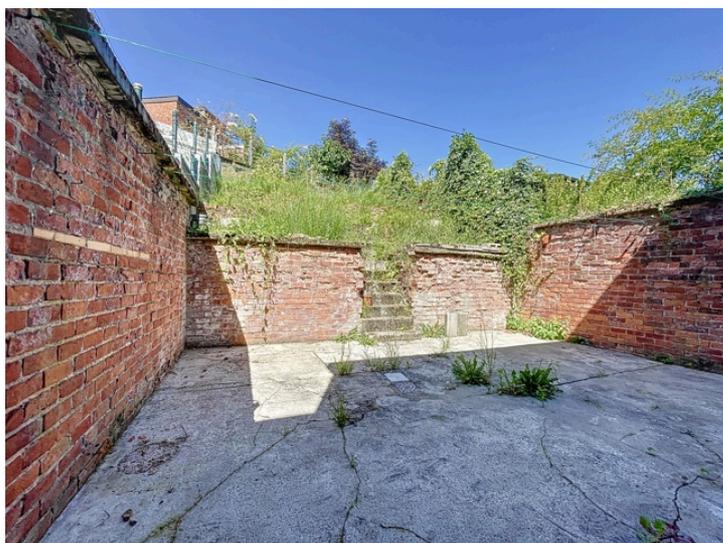
De luminosité naturelle  
par jour



D'ensoleillement direct  
par jour



Surface Habitable (M <sup>2</sup> )	115 m <sup>2</sup>	Surface Au Sol	120 m <sup>2</sup>	Nombre Salle De Bains	1
Nombre De Chambres	3	Nombre De Façades	2	Meublé	Non
Garage	oui	Jardin	oui	Terrasse	oui
Surface De Terrasse l	17 m <sup>2</sup>	Nombre D'étages	2		



LES TAILLES ET DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES, LES RÉFÉRENCES SONT INDICÉES.



Nous vous proposons cette maison bel-étage, à moderniser, située à Ans en région liégeoise. Elle offre de belles possibilités de personnalisation, principalement au niveau des chambres, pour en faire votre cocon idéal. Le rez-de-chaussée comprend un garage spacieux offrant un grand espace de rangement. Au premier étage, vous découvrirez un vaste séjour lumineux, parfait pour accueillir vos moments de détente et de convivialité. La cuisine équipée donne directement accès à une terrasse et à un espace vert, vous permettant ainsi de profiter des repas en extérieur. Une salle de bain complète cet étage. Le deuxième étage se compose de trois chambres confortables et d'un bureau. Elle est parfaite pour accueillir votre famille.

La maison est idéalement située à proximité des commodités, des écoles et des transports en commun, facilitant ainsi votre quotidien. De plus, l'extérieur privatif vous permettra de profiter des beaux jours. Ne manquez pas cette opportunité de devenir propriétaire de cette maison pleine de charme, alliant confort et fonctionnalité.

Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle! Pour plus d'informations sur cette maison et pour planifier une visite, veuillez contacter JULES IMMO à l'adresse [info@julesimmo.be](mailto:info@julesimmo.be) et/ou au 04/240.08.75.



E Spec: 396 KWh/m<sup>2</sup> E Totale: 51715 KWh/m<sup>2</sup>/an Code unique: 20240620014915 Emission CO2: 72 KgCO2/m<sup>2</sup>

Votre contact  
Pustynski Julien

0472274233 [info@julesimmo.be](mailto:info@julesimmo.be)  
Rue Soxhluse 79 boîte A, 4624 Fleron

## Financier

Sous Régime TVA	Non	Label PEB	E	PEB E-SPEC (Kwh/M²/An)	396 kwh/m²/an
Emission CO2	72	E Total	51715	PEB Code Unique	20240620014915
PEB Valide Jusqu'au	20/06/2034	Date Du PEB	20/06/2024	Revenu Cadastral (€)	950 €
Certificat D'électricité	non				

## Intérieur

Garage	28 m²	Nbre De Toilette(S)	1	Nombre De Sdd	1
Chambre 1	11 m²	Chambre 2	17 m²	Chambre 3	9 m²
Salle De Séjour	23 m²	Cuisine	15 m²	Bureau	5 m²
Accès Handicapés	Non	Cuisine	oui	Type De Cuisine	équipée
Chauffage (Ind/Coll)	individuel	Ascenseur	Non	Double Vitrage	oui
Chauffage	gaz	Sdb	douche dans le bain	Vitrage	double vitrage
Châssis	pvc	Volets	oui	Volets	manuel Partiel
Année De Construction	1960	Nombre De Garage	1	Type De Toit	toit plat
Bureau	oui	Revêtement De Sol Des Cha...	tapis plain	Type De Revêtement De Sol	carrelages

## Extérieur

Surface Bâtie	50 m²	Largeur De Façade	6 m	Nbre De Terrasse(S)	1
Orientation De La Terrasse 1	nord	Piscine	Non	Égouts	oui
Électricité	oui	Gaz	oui	Eau	oui

## Terrain & Communication

Orientation Du Bâtiment	nord	Type D'environnement	banlieue	Exposition De La Façade Avant	sud
Risque D'inondation	pas situé en zone i...	Magasins	oui	Magasins	900 m
Ecoles	oui	Écoles	500 m	Autoroute	oui
Autoroute	2200 m				



0472/27.42.33

<https://www.julesimmo.be/>

TVA: BE0783877289 | RC professionnelle: 730390159 | Licence n°: 514162 | Compte tiers: BE66732064077443