

Ref : 3403

du château du  
200 m<sup>2</sup>, en  
lumineux avec  
attendant et  
vide ventilé,  
de vacances  
nt de villas de



Chambres	2	Nombre de façades	4 façades	Construction	1964
Nombre de toilettes	1	Surface habitable	70 m <sup>2</sup>	Chauffage	Central mazout
				R.C. non indexé	704 €

PEB :   1223  
kwh/m<sup>2</sup>.an N° : 20251210015831

Contrôle électrique : Pas encore demandé(e)

**Chalet - Avenue des Petits Sapins, Spa**

Situé sur les hauteurs de Spa, dans le très prisé quartier résidentiel de l'avenue des Petits Sapins, à deux pas du château du Céran, ce chalet 4 façades développe environ 70 m<sup>2</sup> habitables sur un magnifique terrain arboré de ± 1.200 m<sup>2</sup>.

En bout de voie sans issue, dans un environnement constitué de belles villas, la propriété bénéficie d'un calme absolu et d'un cadre de verdure exceptionnel, avec une belle forêt à l'arrière : aucune vue gênante, seulement les arbres et les chants d'oiseaux.

Le chalet, actuellement utilisé comme habitation/maison de vacances, offre un séjour lumineux avec espace salon et salle à manger donnant accès à la terrasse avant, une cuisine équipée, salle d'eau et plusieurs chambres. Une grande terrasse en bois en façade permet de profiter pleinement du jardin et de la vue sur le terrain.

En contrebas, un garage attenant offre un bel espace de rangement / atelier, complété par un petit cabanon de jardin pour le matériel extérieur.

## Aspects techniques

- Chauffage par air pulsé ;
- Boiler pour la production d'eau chaude ;
- Châssis double vitrage ;
- Construction sur vide ventilé ;

Document remis à titre informatif et non contractuel, sous réserve de modifications

**Etienne BOURGEOIS Conseil  
Immobilier**

Rue du Point de Vue 29/A2  
4430 ANS

**Etienne Bourgeois**

GSM 0477864364  
Tel: 0477864364

info@conseil-immobilier.be  
www.conseil-immobilier.be

[www.conseil-immobilier.be](http://www.conseil-immobilier.be)

- Voie sans issue – faible circulation, sécurité et tranquillité ;
- PEB moins favorable, mais cohérent avec un chalet de cette génération.

## Double potentiel du bien

Ce bien s'adresse :

- Aux amateurs de nature qui recherchent un chalet confortable et immédiatement habitable comme résidence principale ou seconde résidence, dans un quartier de standing, tout en gardant la possibilité de l'améliorer au fil du temps.
- Aux candidats bâtisseurs, qui verront surtout un superbe terrain à bâtir dans l'un des secteurs les plus recherchés de Spa, entouré de belles villas, avec la possibilité d'y développer un nouveau projet de villa 4 façades (sous réserve des autorisations urbanistiques).

## À retenir

- Adresse rare : quartier des Petits Sapins, sur les hauteurs de Spa ;
- Terrain à bâtir de  $\pm 1.200 \text{ m}^2$  dans un environnement résidentiel de standing ;
- Chalet 4 façades de  $\pm 70 \text{ m}^2$  + garage et cabanon ;
- Voie sans issue, accès direct à la forêt, calme et intimité ;
- Idéal maison de vacances / résidence cosy ou futur projet de construction.

Document remis à titre informatif et non contractuel, sous réserve de modifications

**Etienne BOURGEOIS Conseil  
Immobilier**

Rue du Point de Vue 29/A2  
4430 ANS

Etienne Bourgeois

GSM 0477864364  
Tel : 0477864364

info@conseil-immobilier.be  
[www.conseil-immobilier.be](http://www.conseil-immobilier.be)