



Offre à partir de 297 000 €

Réf. Gozée rue des Aubépines
Rue des Aubépines 3 - 6534 Gozée



336 m²



3



2

HOMIZY

Rue Cromboully 57, 6530 THUIN
0032477777504/ s.brousse@homizy.be
TVA: BE1007933631 / N° IPI: 518443

Villa 4 façades - PEB D - min 3 Chambres



DESCRIPTION

Homizy, l'immobilier passionnément..., vous propose cette villa 4 façades située à Gozée, dans une rue calme et sans issue. INFOS ET PRISES DE RDV pour les visites EXCLUSIVEMENT via le site www.homizy.be

Cette maison aux beaux volumes séduira les amateurs d'espace et de potentiel. Implantée dans un environnement paisible, elle constitue une belle opportunité pour une famille ou pour des acquéreurs à la recherche d'un bien à personnaliser selon leurs envies.

Maison à rafraîchir, avec travaux éventuellement à prévoir, par exemple l'installation d'une nouvelle cuisine et l'aménagement d'une nouvelle salle de bain.

Composition du bien :

- Sous-sol : caves et 2 garages
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, living lumineux, cuisine, véranda, salle de bain, WC, chambre et bureau
- Demi-étage : 2 chambres et salle de douche
- Étage : immense grenier aménageable offrant un beau potentiel supplémentaire

Caractéristiques :

- Faire offre à partir de 297.000 €
- 238 m² habitables (selon PEB)
- PEB : D
- Chauffage par le sol
- Électricité non conforme
- Jardin
- Disponible à partir du 1er octobre 2026

Située à proximité des écoles, hôpital, commerces, transports en commun et autres commodités, cette villa bénéficie d'une situation pratique dans un cadre calme.

Un projet immobilier ?

Contactez-moi :

- s.brousse@homizy.be
- 0477 777 504

Coordonnées du bien

Rue	Rue des Aubépines
N°	3
CP	6534
Ville	Gozée
Pays	Belgique
Latitude	50.340408
Longitude	4.352665

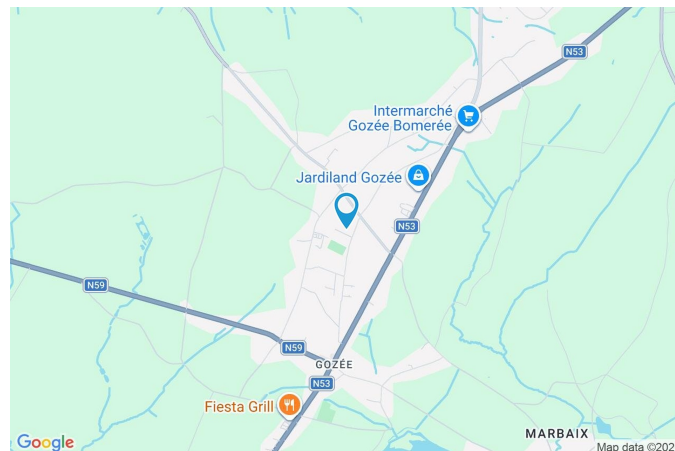
PEB

Emission co2 : 55 kg CO₂/m².an

PEB No. : 20250727002742

E totale : 67541 KWH/AN

Espec : 285 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant Sud-ouest
➤ Déclivité Plat

Largeur de la façade 13.00 m

Surface bâtie au sol 208.00 m²

Profondeur de la parcelle 53 m

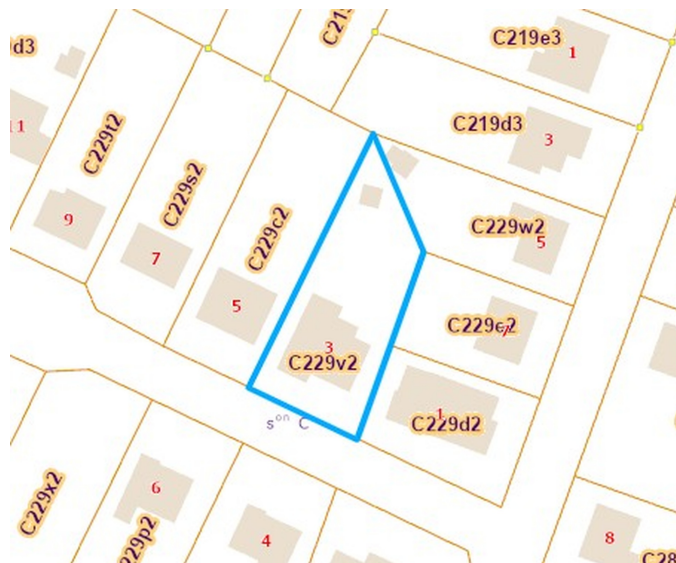
Surface de la parcelle 903.00 m²

Largeur de la parcelle 23.00 m

Informations provenant du site du cadastre

Informations financières

Revenu cadastral 1405 €



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	188 m²
Surface totale	336 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
Type de propriété	Villa
Garage	2 place(s)
Environnement	Zone d'habitation



Descriptif extérieur

Jardin (terrain droit)	Jardin (terrain arrière)
Aménagé pelouse	Aménagé pelouse
Orientation sud-est	Fermé clôtures haies palissades
Déclivité en pente	Orientation nord-est
Jardin (terrain avant)	Déclivité plat
Aménagé pelouse	Parking (terrain avant)
Orientation sud-ouest	Terrasse (terrain arrière)
Déclivité plat	Place(s) 2
Jardin (terrain arrière)	13.5 m²
	Prise(s) électrique(s) 1
	Arrivée d'eau Oui

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	145 m²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, véranda, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, bureau, escalier, escalier	
1er étage	128 m²
Grenier 1, grenier 2, grenier 3	
Sous-sol	63 m²
Garage, cave, escalier, chaufferie, hall	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 11.91 m²

Longueur : 7.11 m

Largeur : 1.92 m

Porte

Matière pvc

Vitrage double vitrage

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux mural

Chauffage

Par le sol

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 31.58 m²

Longueur : 7.90 m

Largeur : 3.99 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants sans ouverture

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond
mural

Chauffage

Par le sol

Prise(s) électrique(s)

4

Prise télédistribution

Oui

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 15.61 m²

Longueur : 4.00 m

Largeur : 3.90 m

Prise(s) électrique(s) 6

Accès

Terrasse
Jardin

Évier

Double
Avec égouttoir

Plaque de cuisson

Vitrocéramique
De la marque Zanussi

Hotte

Hotte murale
Évacuation extérieure
De la marque Zanussi

Lave-vaisselle

Intégré
De la marque AEG

Four

Multifonction à air pulsé électrique
De la marque Zanussi

Porte

Battante
Pvc vitrée

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Éclairage

Chauffage

Carrelage

Points lumineux au plafond

Par le sol

Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 16.69 m²

Longueur : 6.15 m

Largeur : 2.71 m

Accès

Terrasse

Jardin

Porte

Coulissante double battante

Pvc vitrée

Double vitrage

Fenêtre

Sol

Hauteur sous-plafond

Type de plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Châssis PVC double vitrage
sans ouverture

Carrelage

2.3 m

Puits de lumière

Points lumineux mural

2

Rez-de-chaussée

Hall de nuit



 superficie : 4.09 m²

Longueur : 2.85 m

Largeur : 1.65 m

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.45 m

Éclairage

Points lumineux mural

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 15.49 m²

Longueur : 4.20 m

Largeur : 3.68 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Chauffage

Par le sol

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

3

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Prise téléphone

Oui

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 14.13 m²

Longueur : 4.04 m

Largeur : 3.49 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Carrelage

Chauffage

Par le sol

Hauteur sous-plafond

2.45 m

Prise(s) électrique(s)

2

Rez-de-chaussée

Chambre 3



 superficie : 13.13 m²

Longueur : 3.76 m

Largeur : 3.49 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Chauffage

Par le sol

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

3

Hauteur sous-plafond

2.45 m

Prise télédistribution

Oui

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Salle de bains



 superficie : 5.20 m²

Longueur : 2.67 m

Largeur : 1.94 m

Hauteur sous-plafond	2.5 m
Prise(s) électrique(s)	2
Extracteur d'air	Oui
Baignoire	Standard
WC	Classique
Lavabo	Simple

Oui	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Par le sol
Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 4.24 m²

Longueur : 2.58 m

Largeur : 1.63 m

Douche	Cabine	Hauteur sous-plafond	2.45 m
WC	Classique	Éclairage	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Chauffage	Par le sol
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Carrelage		

Rez-de-chaussée

Bureau



 superficie : 8.47 m²

Longueur : 3.49 m

Largeur : 2.42 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Carrelage

Chauffage

Par le sol

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Prise(s) électrique(s)

3

1er étage

Grenier 1



 superficie : 43.97 m²

Longueur : 10.99 m

Largeur : 4.00 m

Aménageable

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

3.3 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

1er étage

Grenier 2



 superficie : 56.31 m²

Longueur : 9.80 m

Largeur : 5.74 m

Aménageable

Oui

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
fenêtre de toit

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

3.3 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Escalier

Matériaux bois

Droit

1er étage

Grenier 3



 superficie : 27.63 m²

Longueur : 7.91 m

Largeur : 3.49 m

Aménageable

Oui

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
fenêtre de toit

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

Escalier

Matériaux bois

Droit

Sous-sol

Garage



 superficie : 37.67 m²

Longueur : 7.91 m

Largeur : 5.29 m

Nombre de voitures	2	Hauteur sous-plafond	2.35 m
Porte	Coulissante ouverture manuelle	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Arrivée d'eau	Oui
Sol	Béton	Prise(s) électrique(s)	2

Sous-sol

Cave



 superficie : 15.02 m²

Longueur : 4.18 m

Largeur : 3.59 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.8 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol

Chaufferie



 superficie : 7.03 m²

Longueur : 3.45 m

Largeur : 2.03 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.35 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	4

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.73 m² Longueur : 1.89 m Largeur : 0.91 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 2.26 m² Longueur : 2.47 m Largeur : 0.91 m

SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 1.78 m² Longueur : 2.04 m Largeur : 0.87 m

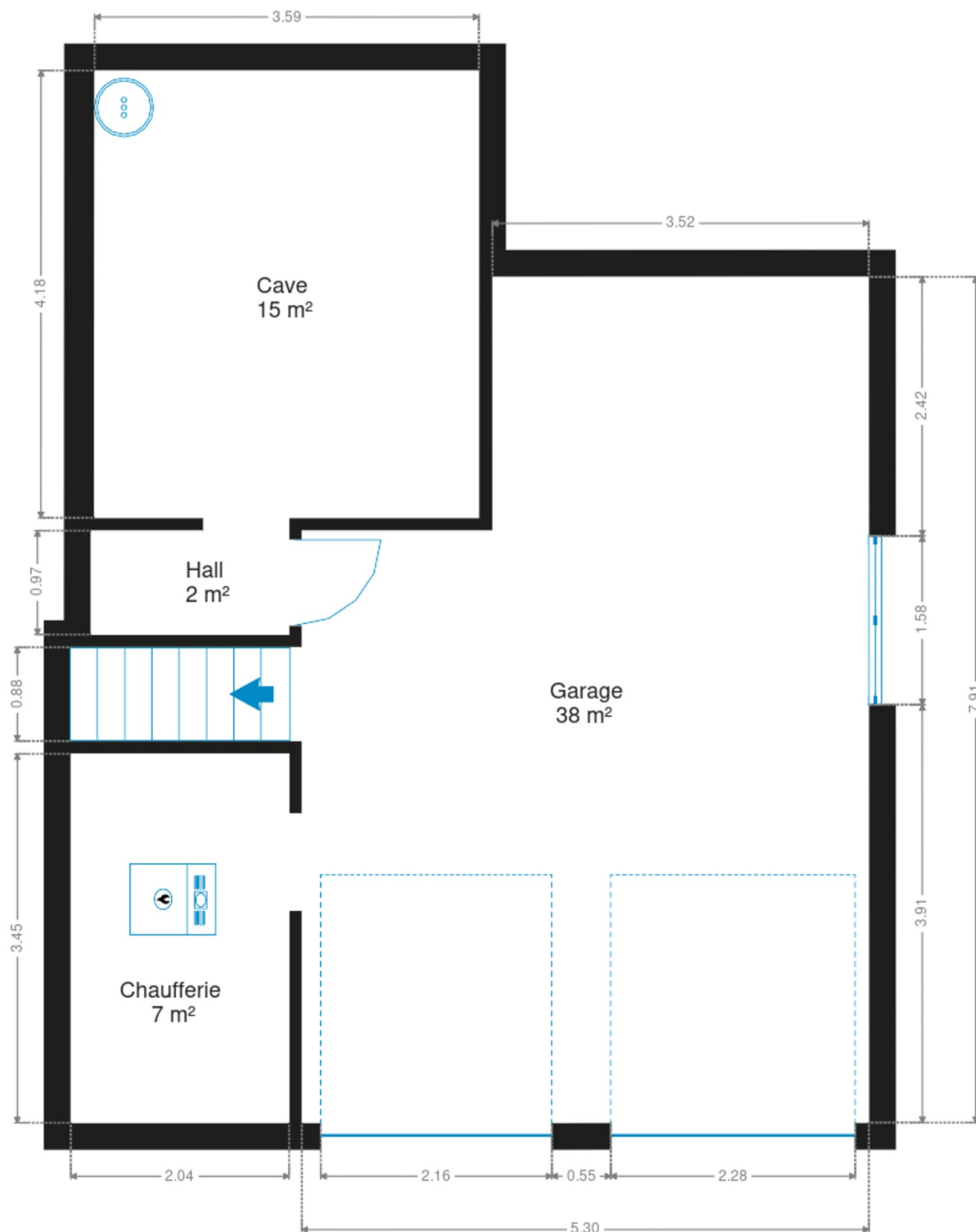
SOUS-SOL - HALL

 superficie : 1.79 m² Longueur : 1.84 m Largeur : 0.97 m

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	7.11 m	1.92 m	11.91 m ²
Séjour	7.90 m	3.99 m	31.58 m ²
Cuisine	4.00 m	3.90 m	15.61 m ²
Véranda	6.15 m	2.71 m	16.69 m ²
Hall de nuit	2.85 m	1.65 m	4.09 m ²
Chambre 1	4.20 m	3.68 m	15.49 m ²
Chambre 2	4.04 m	3.49 m	14.13 m ²
Chambre 3	3.76 m	3.49 m	13.13 m ²
Salle de bains	2.67 m	1.94 m	5.20 m ²
Salle de douche	2.58 m	1.63 m	4.24 m ²
Bureau	3.49 m	2.42 m	8.47 m ²
Escalier	1.89 m	0.91 m	1.73 m ²
Escalier	2.47 m	0.91 m	2.26 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier 1	10.99 m	4.00 m	43.97 m ²
Grenier 2	9.80 m	5.74 m	56.31 m ²
Grenier 3	7.91 m	3.49 m	27.63 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage	7.91 m	5.29 m	37.67 m ²
Cave	4.18 m	3.59 m	15.02 m ²
Escalier	2.04 m	0.87 m	1.78 m ²
Chaufferie	3.45 m	2.03 m	7.03 m ²
Hall	1.84 m	0.97 m	1.79 m ²
Total			335.73 m²

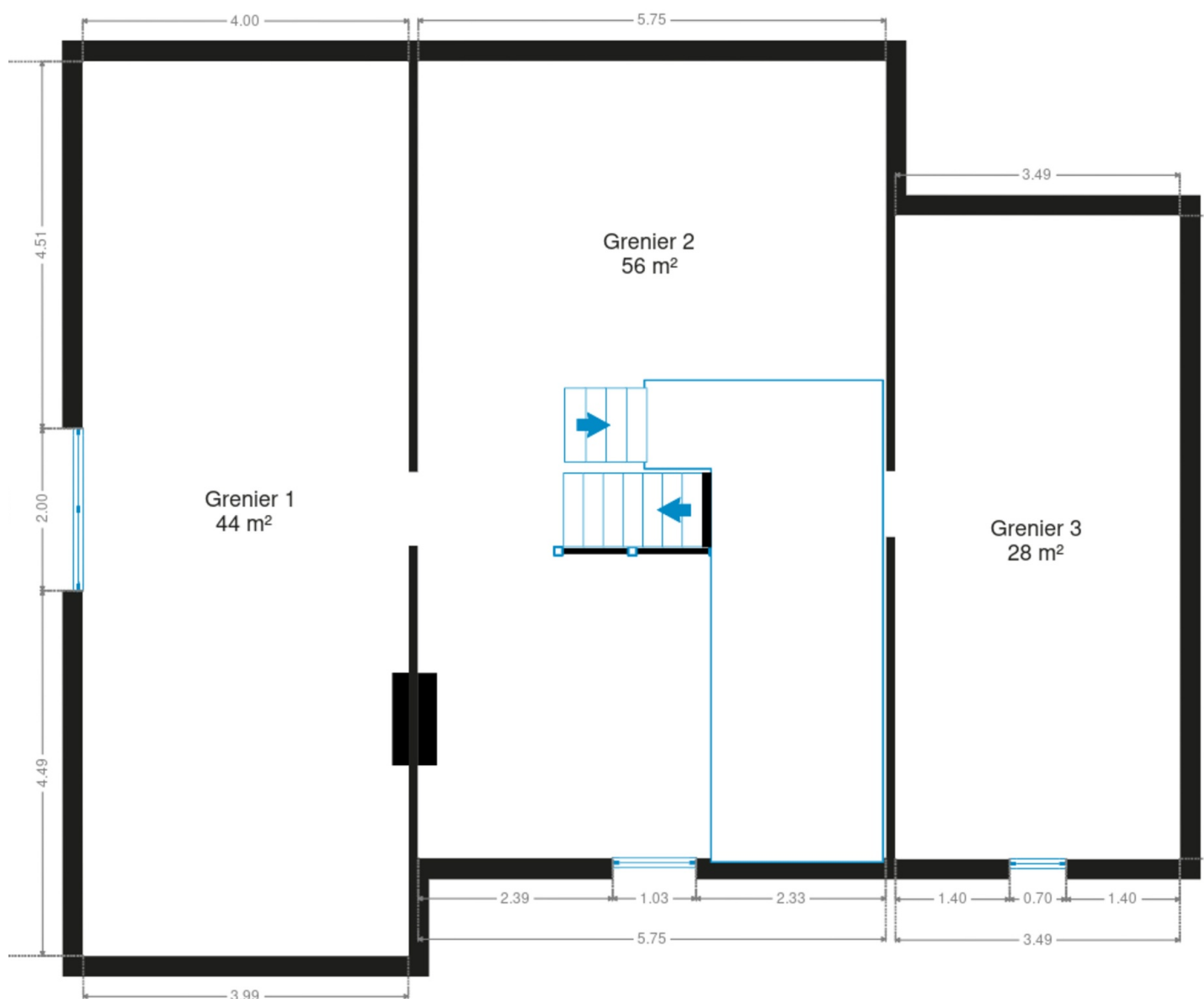
Plan - Sous-sol



Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Extérieur



Extérieur



Technique

Zingueries

État bon

Matériaux zinc

État Bon

Couverture Tuiles

Matériaux façade Brique

Etat Bon

Châssis

Matière pvc

Double vitrage

Compteur gaz

Oui

Nombre 1

Individuel

Ventilation Simple flux

Chauffe-eau

Marque bulex

Nombre de litres 150

Compteur électrique Bi-horaire

Chauffage

Nature gaz de ville

Mode par le sol

Marque viessmann

Nombre 1

Thermostat d'ambiance Oui

Compt. d'eau

Individuel

Nombre 1

TV Prise tv

Téléphone Oui

Internet Câble

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	400
Accès ferroviaire	5600
Accès autoroutier	6900



POINTS D'INTÉRÊTS

Location de voitures	360 m
Sports Training Concept s.p.r.l.	
Magasin	424 m
Betons de Gozée sa	
Comptable	496 m
Ficalex - Expertise comptable & fiscale	
Réparation de voiture	606 m
Garage Vertommen	
Magasin	731 m
Maison Du Boudin	
Supermarché	734 m
Chez Éric	
Magasin d'électronique	757 m
Micro-Printer	
Médecin	1007 m
Dr Isabelle Feneau	

Plan situation



🏠 HOMIZY
📍 Rue Cromboulx 57 , 6530 THUIN
✉ s.brousse@homizy.be
☎ +32 477 77 75 04
🌐 www.homizy.be
📄 N° IPI : 518443

👤 HOMIZY
✉ s.brousse@homizy.be
☎ +32 477 77 75 04
HOMIZY