HOB
REAL ESTATE



PEB G 20260319018616

Charmantes freistehendes Bruchsteinhaus mit Panorama-Blick in Limerlé (Gouvy) – großes Grundstück, Gîte-Lizenz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Projet
à GOUVY

6670 Gouvy

440.000 €







Terrain	Surface	Chambres	Salles de bain
6800 m²	340.58 m²	5	3



Inmitten der wunderschönen Landschaft der belgischen Ardennen, im idyllischen Dorf Limerlé (Gemeinde Gouvy), befindet sich dieses charaktervolle freistehende Bruchsteinhaus aus dem Jahr 1921. Die Immobilie liegt in ruhiger Lage und bietet einen freien, unverbaubaren Panorama-Blick über Wiesen und Natur.

Das Anwesen steht auf einem sehr großzügigen Grundstück von ca. 6.800 m² und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: privates Wohnen, touristische Vermietung oder eine Kombination aus beidem.

Ein Teil des Hauses wird derzeit erfolgreich als Ferienhaus / Gîte „Les Glycines“ genutzt. Diese Einheit verfügt über 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine geräumige Küche und bietet ausreichend Platz für Gäste und Familien. Besonders attraktiv: Die offizielle Genehmigung zur touristischen Vermietung als Gîte liegt bereits vor, wodurch eine sofortige Nutzung als Ferienunterkunft oder eine interessante zusätzliche Einnahmequelle möglich ist.

Zusätzlich befindet sich im Haus eine separate Wohnung, die aktuell vom Eigentümer bewohnt wird. Diese bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m² und verfügt über eine neu renovierte Küche. Angrenzend befindet sich außerdem ein Atelier mit ca. 23 m², ideal für kreative Tätigkeiten, Hobbyräume oder ein kleines Büro.

Das Gebäude verfügt außerdem über eine große, ausbaubare Scheune mit ca. 118,33 m², die weiteres Potenzial für Wohnraum, Ferienunterkünfte oder Freizeitbereiche bietet.

Surfaces

Grundstück	6800.00 m²
Terrasse	1
Scheune	118.33 m²

Rez-de-chaussée

Eingang	8.69 m²
Wohnzimmer	31.14 m²
Küche	15.33 m²
Eingang	12.43 m²
Werkstatt	22.88 m²
Badezimmer	4.52 m²
Schlafzimmer	15.14 m²
Küche	15.14 m²
Wohnzimmer	15.69 m²
Badezimmer	5.48 m²

1. étage

Flur	2.89 m²
Schlafzimmer	15.02 m²
Schlafzimmer	16.37 m²
Schlafzimmer	15.92 m²

2. étage

Flur	2.71 m²
Schlafzimmer	16.02 m²



Raphaël ACUNZO

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

plus d'infos



Auf dem weitläufigen Grundstück befindet sich zudem ein kleiner Pferdestall, wodurch sich die Immobilie auch für Tierliebhaber oder eine kleine Hobbytierhaltung eignet.

Highlights der Immobilie:

- Freistehendes Bruchsteinhaus (Baujahr 1921)
- Ruhige Lage mit freiem Panorama-Blick
- Großes Grundstück von ca. 6.800 m²
- Aktuell betriebenes Gîte „Les Glycines“ (4 Schlafzimmer / 2 Badezimmer)
- Offizielle touristische Vermietungsgenehmigung vorhanden
- Separate Wohnung ca. 63 m² mit neuer Küche
- Atelier ca. 23 m²
- Ausbaubare Scheune ca. 118,33 m²
- Kleiner Pferdestall auf dem Grundstück

Lage – Leben in den Ardennen

Die Region Gouvy / Limerlé gehört zu den schönsten und naturreichsten Gegenden der belgischen Ardennen. Sanfte Hügel, ausgedehnte Wälder, Flüsse und zahlreiche Wander- und Radwege prägen die Umgebung. Die Gegend ist besonders beliebt bei Naturfreunden, Wanderern, Radfahrern und Ruhesuchenden. Gleichzeitig bietet sie eine hohe touristische Nachfrage für Ferienhäuser.

Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen in wenigen Minuten erreichbar. Auch Luxemburg ist relativ schnell erreichbar, was die Region zusätzlich attraktiv macht.

2. étage

Badezimmer	6.88 m²



Raphaël ACUNZO

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

plus d'infos



Eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber,
Investoren oder Menschen mit dem Wunsch nach einem
besonderen Zuhause mit touristischem Potenzial.
Melden Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin 080 60 50 20.



Raphaël ACUNZO

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

plus d'infos