



440 000 €

# Réf. Fort 4

Rue du Fort 4 - 4860 Pepinster



198 m<sup>2</sup>



5

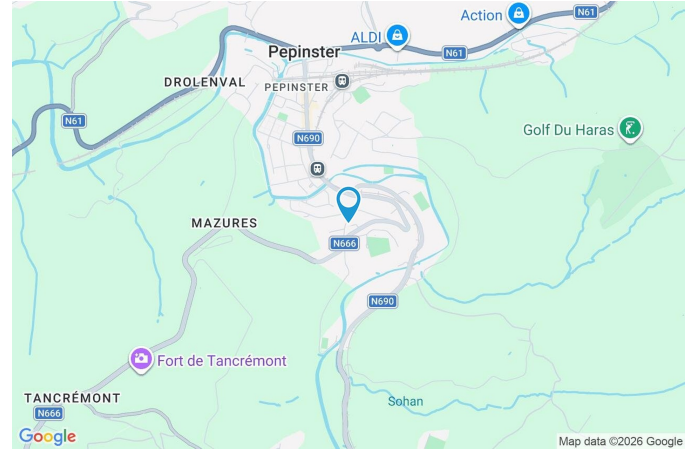


3

**Immobilière Thonnard & Trinon**  
Avenue Hanlet 2, CP 4800, Verviers  
Tel: 3208734.11.22 / e-mail: [info@immo-tt.be](mailto:info@immo-tt.be)  
TVA : BE0457 652 532 / IPI 518.591  
[www.immo-tt.be](http://www.immo-tt.be)

## Coordonnées du bien

Rue	Rue du Fort
N°	4
CP	4860
Ville	Pepinster
Pays	Belgique
Latitude	50.560646
Longitude	5.806855



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↖ Orientation façade avant	Sud
↘ Déclivité	En pente
▶ Largeur de la façade	10.00 m
▶ Surface bâtie au sol	154.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	52 m
▶ Surface de la parcelle	1655.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	43.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	198 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	2
Nombre de salle de douches	1
Type de propriété	Maison
Garage	1 place(s)
Environnement	Zone d'habitation
Nombre de terrasses	1



## Descriptif extérieur

Balcon (terrain gauche)	14 m <sup>2</sup>	Jardin (terrain avant)	
	Orientation ouest	Aménagé pelouse	
Jardin (terrain arrière)		Orientation sud	
Fermé		Déclivité plat	
Aménagé pelouse		Jardin (terrain droit)	
Orientation nord		Fermé	
Déclivité en pente		Aménagé pelouse	
Jardin (terrain avant)		Orientation est	
Fermé		Déclivité en pente	
		Parking (terrain gauche)	Place(s) 3

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	97 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, chambre 1, salle de douche, dressing, wc, escalier, hall, vestiaire	
1er étage	65 m <sup>2</sup>
Chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de bains, escalier	
Sous-sol	102 m <sup>2</sup>
Chambre 5, salle de bains 2, garage, cave, escalier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.80 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.49 m

Largeur : 3.11 m

<b>Accès</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.8 m
Terrasse		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Jardin		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
Parking place(s) 3		<b>Escalier</b>	
<b>Porte</b>	Pvc	Matériaux bois	
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage sans ouverture	2/4 tournant avec palier	
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1

Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 13.36 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.18 m

Largeur : 3.44 m

**Accès**

Balcon

**Sol**

Pierre naturelle

**Ouvert sur**

Séjour

**Hauteur sous-plafond**

2.3 m

**Porte**

**Éclairage**

Spots encastrés

Coulissante

**Chauffage**

Radiateur(s)

Pvc vitrée

**Prise(s) électrique(s)**

3

Double vitrage

**Prise télédistribution**

Oui

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 24.27 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.79 m

Largeur : 4.19 m

<b>Accès</b>	Balcon	<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage sans ouverture
<b>Ouvert sur</b>	Salon	<b>Sol</b>	Pierre naturelle
<b>Porte</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.8 m
Coulissante		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Pvc vitrée		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
Double vitrage		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 17.14 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.90 m

Largeur : 3.50 m

**Hauteur sous-plafond** 2.8 m

**Prise(s) électrique(s)** 6

**Équipée** Oui

**Accès**

Terrasse

Jardin

**Évier**

Double

Inox

**Plaque de cuisson**

Vitrocéramique

De la marque Siemens

**Hotte**

Hotte murale

Évacuation extérieure

De la marque AEG

**Frigo**

Encastré

De la marque AEG

**Lave-vaisselle**

Full-intégré

De la marque AEG

**Four**

À air pulsé

De la marque AEG

**Porte**

Double battante

Pvc vitrée

Double vitrage

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 16.18 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.10 m

Largeur : 4.05 m

<b>Accès</b>	Balcon	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.5 m
<b>Porte</b>		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Pvc vitrée		<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
Double vitrage		<b>Placard</b>	Portes battantes
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	7
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Avec dressing</b>	Oui

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 6.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.05 m

Largeur : 1.65 m

**Douche**

Italienne

**Éclairage**

**WC**

Suspendu

Points lumineux mural

**Lavabo**

Simple

Spots encastrés

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
basculante

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Sol**

Carrelage

**Extracteur d'air**

Oui

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Sèche-serviettes**

Oui

Rez-de-chaussée

Dressing



 superficie : 7.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.93 m

Largeur : 2.68 m

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Placard**

Portes battantes

**Sol**

Carrelage

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.13 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.28 m

Largeur : 0.88 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.8 m
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Carrelage		

Rez-de-chaussée

Vestiaire



 superficie : 1.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.46 m

Largeur : 1.26 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.8 m

1er étage

Chambre 2



 superficie : 17.87 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.97 m

Largeur : 4.17 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Tapis plain

**Placard**

Portes battantes

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Type de plafond**

Plafond mansardé

1er étage

Chambre 3



 superficie : 18.57 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.07 m

Largeur : 4.17 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Tapis plain

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Placard**

Portes battantes

**Prise(s) électrique(s)**

3

1er étage

Chambre 4



 superficie : 15.38 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.94 m

Largeur : 3.53 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Tapis plain

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Type de plafond**

Plafond mansardé

1er étage

Salle de bains



 superficie : 7.25 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.37 m

Largeur : 2.50 m

<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.5 m	<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond mural
<b>Bain</b>	Oui	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Baignoire</b>	Ovale	<b>Sol</b>	Quick-Step
<b>WC</b>	Classique	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Placard</b>	Portes battantes
<b>Murs</b>	Carrelés à mi-hauteur		

Sous-sol

Chambre 5



 superficie : 19.33 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.65 m

Largeur : 3.97 m

**Accès**

Terrasse  
Jardin  
Parking place(s) 3

**Avec coin bain** Oui

**Porte**

Coulissante  
En bois vitrée  
Double vitrage  
Volets manuel matière pvc

**Hauteur sous-plafond**

2.3 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Prise télédistribution**

Oui

**Prise téléphone**

Oui

Sous-sol

Salle de bains 2



 superficie : 10.88 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.33 m

<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.3 m	<b>Murs</b>	Totalement carrelés
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1	<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage basculante
<b>Douche et bain</b>	Oui	<b>Éclairage</b>	
<b>Douche</b>	Carrelage + porte	Spots encastrés	
<b>Baignoire</b>	D'angle	Points lumineux mural	
<b>WC</b>	Classique	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Sèche-serviettes</b>	Oui		

Sous-sol

Garage



 superficie : 56.32 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.50 m

Largeur : 7.80 m

<b>Accès</b>	<b>Sol</b>	Pavés
Terrasse	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.2 m
Jardin	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Parking place(s) 3	<b>Arrivée d'eau</b>	Oui
<b>Nombre de voitures</b> 1	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	9
<b>Porte</b>	<b>Prise télédistribution</b>	Oui
Sectionnelle à ouverture électrique	<b>Prise téléphone</b>	Oui
Pvc	<b>Prise réseau</b>	Oui

Sous-sol

Cave



 superficie : 8.80 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.52 m

Largeur : 2.49 m

**Fenêtre**

Châssis battants matière bois  
Simple

**Sol**

Pavés

**Hauteur sous-plafond**

2.2 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.75 m<sup>2</sup>

Longueur : 0.76 m

Largeur : 2.30 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 0.82 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.08 m

Largeur : 0.76 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 8.17 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.52 m

Largeur : 3.49 m

### SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 6.37 m<sup>2</sup>

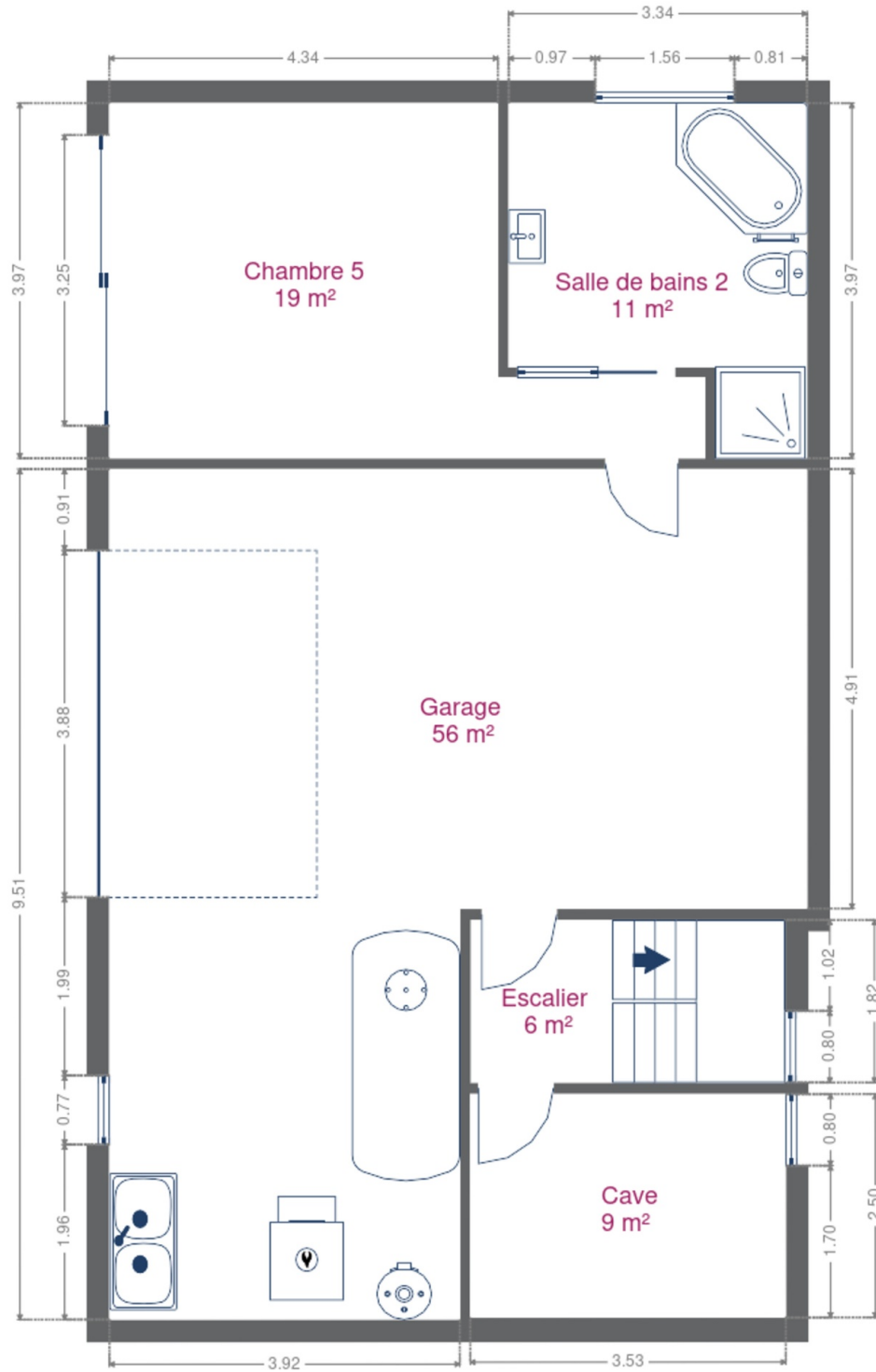
Longueur : 3.51 m

Largeur : 1.81 m

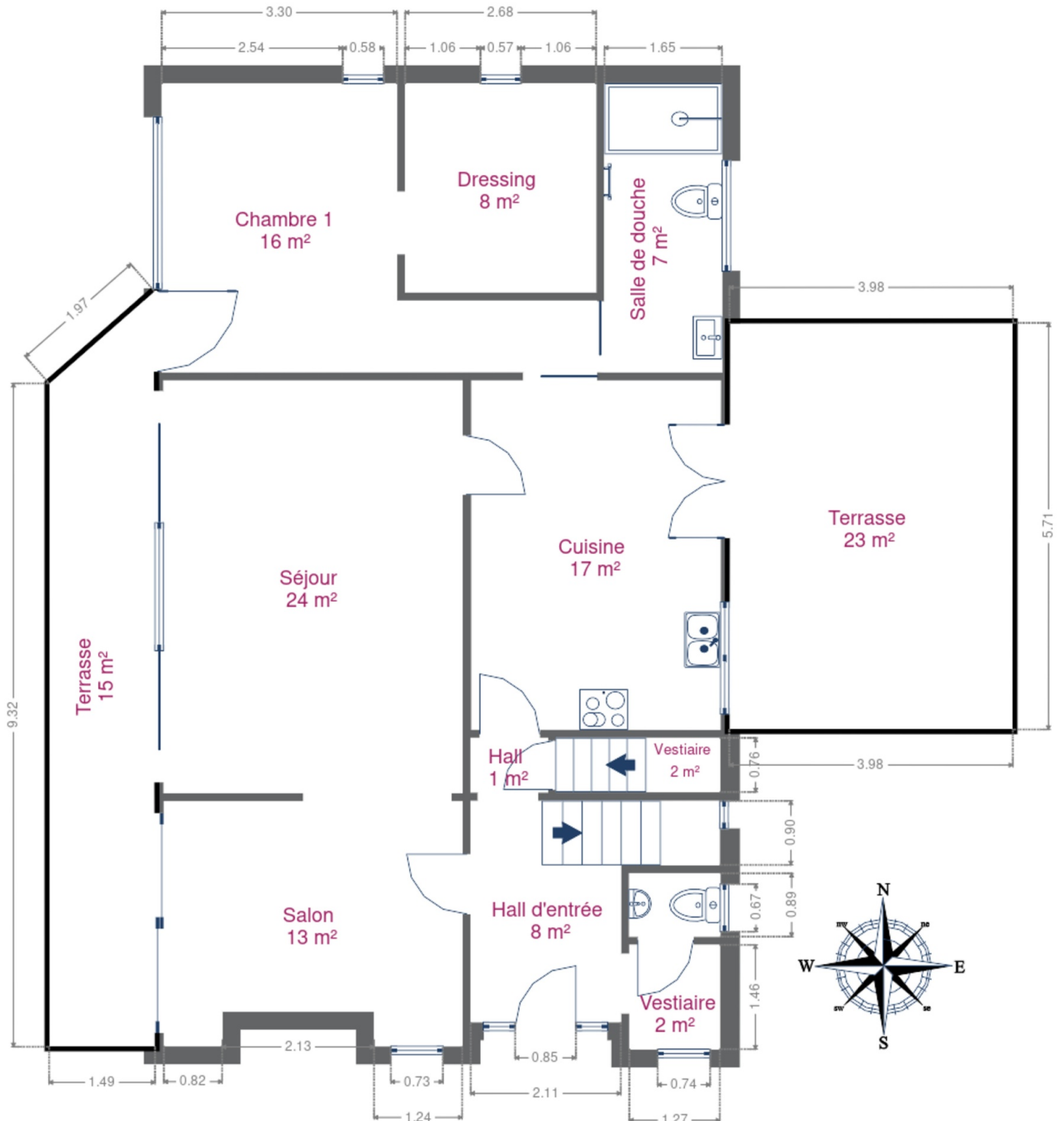
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.49 m	3.11 m	7.80 m <sup>2</sup>
Salon	4.18 m	3.44 m	13.36 m <sup>2</sup>
Séjour	5.79 m	4.19 m	24.27 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.90 m	3.50 m	17.14 m <sup>2</sup>
Chambre 1	6.10 m	4.05 m	16.18 m <sup>2</sup>
Salle de douche	4.05 m	1.65 m	6.69 m <sup>2</sup>
Dressing	2.93 m	2.68 m	7.85 m <sup>2</sup>
Wc	1.28 m	0.88 m	1.13 m <sup>2</sup>
Escalier	0.76 m	2.30 m	1.75 m <sup>2</sup>
Hall	1.08 m	0.76 m	0.82 m <sup>2</sup>
Vestiaire	1.46 m	1.26 m	1.85 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 2	4.97 m	4.17 m	17.87 m <sup>2</sup>
Chambre 3	5.07 m	4.17 m	18.57 m <sup>2</sup>
Chambre 4	4.94 m	3.53 m	15.38 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.37 m	2.50 m	7.25 m <sup>2</sup>
Escalier	3.52 m	3.49 m	8.17 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 5	6.65 m	3.97 m	19.33 m <sup>2</sup>
Salle de bains 2	3.97 m	3.33 m	10.88 m <sup>2</sup>
Garage	9.50 m	7.80 m	56.32 m <sup>2</sup>
Cave	3.52 m	2.49 m	8.80 m <sup>2</sup>
Escalier	3.51 m	1.81 m	6.37 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>267.78 m<sup>2</sup></b>

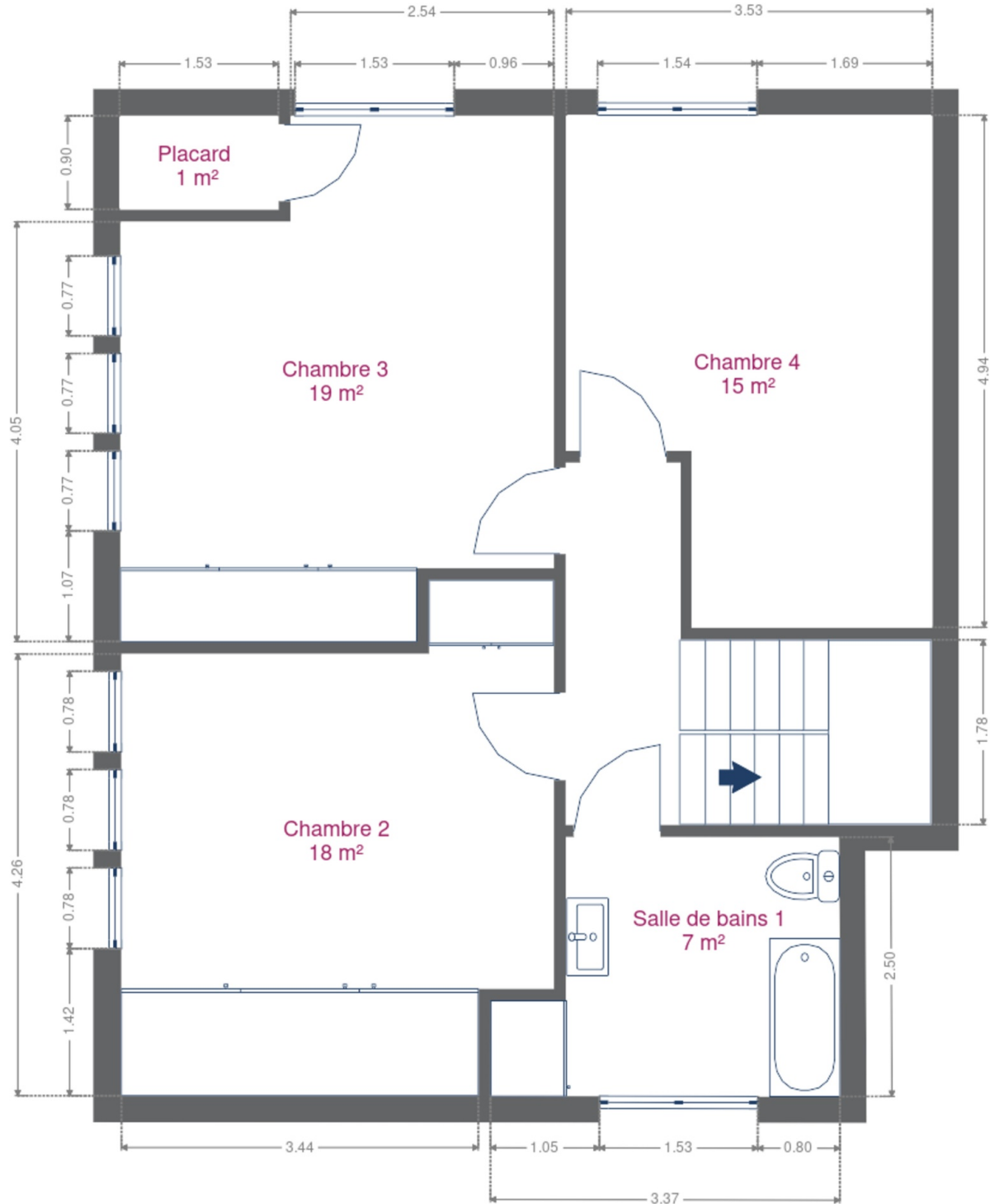
Plan - Sous-sol



Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Extérieur

---



## Technique

<b>Année de construction</b>	1972
<b>Année de rénovation</b>	2025
<b>Zingueries</b>	
État bon	
Matériaux zinc	
<b>État</b>	Bon
<b>Couverture</b>	Ardoises
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Etat</b>	Bon
<b>Châssis</b>	Matière pvc / année 2018 / double vitrage / couleur blanc
<b>Chauffe-eau</b>	Nombre de litres 160
<b>Alarme</b>	Volumétrique
<b>Compteur électrique</b>	Bi-horaire
<b>Chauffage</b>	
Type central	
Nature mazout	
Mode radiateur(s)	
Marque viessmann	
Thermostat d'ambiance Oui	
<b>Compt. d'eau</b>	Nombre 1
<b>TV</b>	Prise tv
<b>Téléphone</b>	Oui
<b>Internet</b>	Fibre optique
<b>Citerne mazout</b>	Apparente / capacité 2600



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	200
Accès ferroviaire	400
Accès autoroutier	5700
Pepinster	833 m

### ÉCOLES

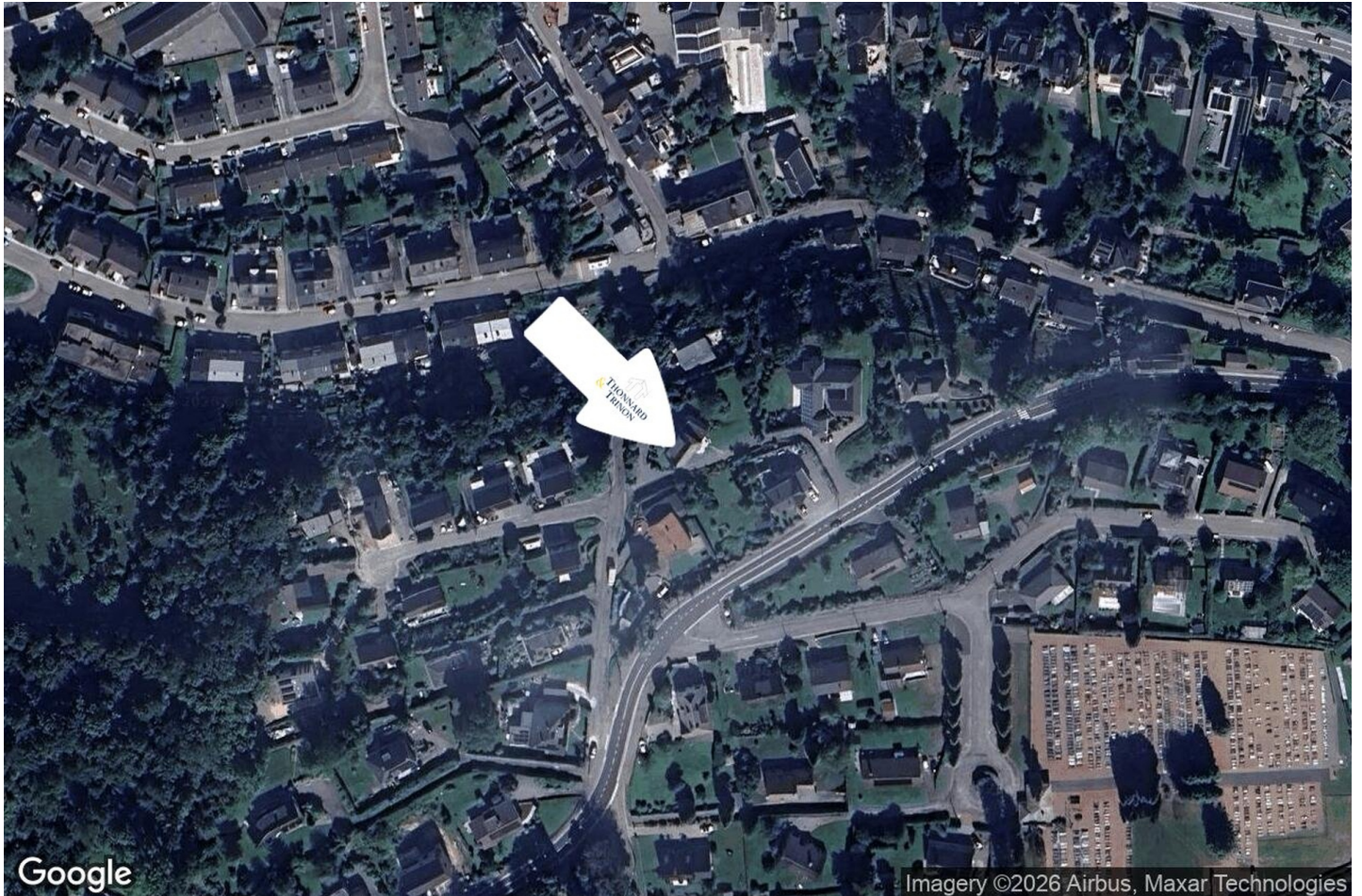
Athénée Royal Verdi	237 m
Ecoles Libres de Pepinster	410 m
École Fondamentale Saint-Lambert	420 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Réparation de voiture	338 m
Carrosserie RX Counotte	
Articles pour la maison	466 m
Metaltex Belux	
Santé	596 m
SYNLAB Pepinster - Prises de sang	
Hébergement	832 m
Château Charles	
Électricien	1036 m
ELINATEC	
Fleuriste	1046 m
Grosjean / Marie-Louise	
Hébergement	2340 m
Hostellerie Lafarques	
Hébergement	2714 m
L'Amarante / Leonidas Theux	

## Plan situation



🏠 Immobilière Thonnard & Trinon  
📍 Avenue Hanlet 2, 4800 Verviers  
✉ ludovic.lenoir@immo-tt.be  
☎ +32 87 34 11 22  
🌐 [www.immo-tt.be](http://www.immo-tt.be)  
📄 N° IPI : 518.591

👤 Ludovic Immobilière Thonnard & Trinon  
✉ [info@immo-tt.be](mailto:info@immo-tt.be)  
☎ +32 87 34 11 22  
☎ +32 87 34 11 22  
Ludovic  
Immobilière Thonnard & Trinon