



HUPPERTS  
IMMOBILIÈRE



**349 000 €**

# Réf. 5957556

Rosa Luxembourg 87 - 4630 Soumagne



213 m<sup>2</sup>



3



2

**HUPPERTS Valère**

Route de la Ferme Modèle, 98 Verviers 4800  
TEL: 087 70 75 65 - Mail: valere@hupperts.immo  
TVA : BE0562.965.234 - IPI 509.777  
www.hupperts.immo



## Fermette de caractère 3 chambres jardin et garage à Soumagne



### DESCRIPTION

---

L'immobilière Hupperts vous propose cette fermette de caractère au charme indéniable.

Idéalement située au fond d'une voie sans issue et dont le jardin (exposé SUD) jouxte des pâtures en zone agricole.

Evoluant dans environnement bucolique, cette habitation vous séduira par ses de nombreux atouts : parking aisé avec portail motorisé, garage, terrasse couverte avec cuisine extérieure, four à pain/pizza, ... .

Composition :

Sous-sol; cave chaufferie avec puits et pompe.

RDC; cuisine ouverte sur salle à manger et séjour, hall, salle de douche avec wc.

1er; palier, 2 chambres dont la parentale avec vaste salle de bain.

2e; mezzanie, 1 chambre.

Spécificités :

Chauffage central chaudière mazout - citerne de 2.400L, poêle à bois, climatisation, production d'eau chaude par boiler (thermodynamique) châssis PVC double vitrage, électricité (bi-horaire), 16 panneaux photovoltaïques 20222 ( production annuelle théorique de 6,4 kWc), alarme.

197 m2 de surface de plancher chauffé d'après PEB n°20240430018462 label E consommation d'énergie théorique totale 74.941 kWh/an - consommation spécifique 381 kWh/m2.an.

Surface exploitable totale : 213 m2.

Impétrants : eau, électricité télédistribution, téléphone, assainissement autonome.

Date de disponibilité : à l'acte.

L'ensemble sis sur 2 terrains (entièrement clôturé) en zone agricole (389 m2 + 327m2) = 716 m2 selon cadastre .

R.C. 352 eur + 4 eur = 356 euros -> possibilité de bénéficier du taux réduit des droits d'enregistrement.

Prix : 349.000,00 euros

Nombreuses commodités et école à moins de 3,0 km; arrêt de bus à 210 m; autoroute à 4,0 km.

Les propriétaires se réservent souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres. L'agent immobilier n'a pas le pouvoir de vendre. Les propriétaires fixent le montant des offres minimum à prendre en considération.

## Coordonnées du bien

Rue Rosa Luxembourg

N° 87

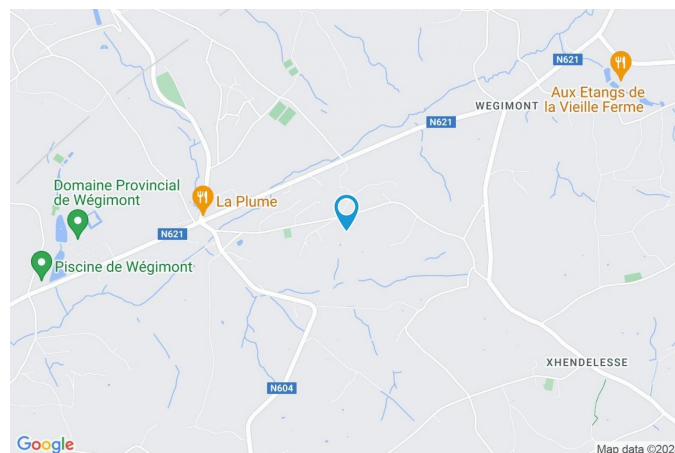
CP 4630

Ville Soumagne

Pays Belgique

Latitude 50.611790

Longitude 5.758630



## PEB

PEB No. : 20240502005740

E totale : 66664

Espec : 339





## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant Est  
➤ Déclivité Plat

➤ Largeur de la façade 14.00 m

➤ Surface bâtie au sol 143.00 m<sup>2</sup>

➤ Profondeur de la parcelle 34 m

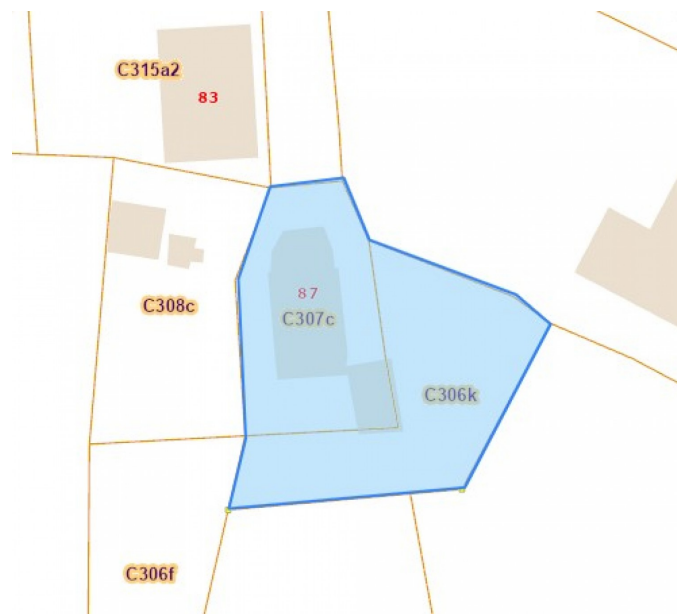
➤ Surface de la parcelle 716.00 m<sup>2</sup>

➤ Largeur de la parcelle 8.00 m

Informations provenant du site du cadastre

## Informations financières

Revenu cadastral 365 €



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	197
Surface habitable	171 m²
Surface totale	213 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de douches	2
	Maison
Garage	1 place(s)
Environnement	Zone d'habitation



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain gauche)	
Fermé haies clôtures	
Aménagé pelouse potager	
Sud	
Plat	
Parking (terrain avant)	Place(s) 2
Cour (terrain avant)	
Sol gravier klinkers	
Orientation est	
	Cour (terrain arrière)
	Sol gravier
	Orientation ouest

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	108 m²
Salon, salle à manger, cuisine, véranda, salle de douche 1, garage, hall, escalier	
1er étage	60 m²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de douche 2	
2ème étage	32 m²
Chambre 3, mezzanine	
Sous-sol	13 m²
Cave	



Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 20.77 m²

Longueur : 6.09 m

Largeur : 3.41 m

Ouvert sur

Fenêtre

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Chauffage

Cassette à bois

Salle à manger

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

2,5 m

Au plafond

Air conditionné

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Prise téléphone

Prise réseau

Mural

4

Oui

Oui

Oui



Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 15.34 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.13 m

Largeur : 3.72 m

**Hauteur sous-plafond** 2,7 m

**Prise(s) électrique(s)** 5

**Ouvert sur**

Cuisine

Salon

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

**Éclairage**

**Chauffage**

Radiateur(s)

Cassette à bois

Carrelage

Point lumineux au plafond



## Rez-de-chaussée

## Cuisine



 superficie : 11.99 m²

Longueur : 3.80 m

Largeur : 3.68 m

**Hauteur sous-plafond** 2,5 m  
**Prise(s) électrique(s)** 11  
**Type** Équipée  
**Accès** Cour  
**Ouvert sur** Salle à manger  
**Évier**  
 Encastré  
 Avec égouttoir  
 Matière pierre  
**Plaque de cuisson**  
 Type induction  
 De la marque Neff  
**Hotte**  
 Type en îlot  
 Évacuation extérieure  
 De la marque Airforce

**Frigo**  
 Type externe américain  
 De la marque Samsung  
**Lave-vaisselle**  
 Type full-intégré  
 De la marque Whirlpool  
**Four**  
 Type à air pulsé pyrolyse  
 De la marque Siemens  
**Porte**  
 Matière pvc vitrée  
 Vitrage double  
**Fenêtre**  
**Sol**  
**Éclairage**  
**Chauffage**

Châssis PVC double vitrage  
 type oscillo-battants  
 Carrelage  
 Spots encastrés  
 Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 14.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.10 m

Largeur : 2.05 m

**Accès**

Terrasse  
Jardin  
Cour

**Porte**

Matière bois vitrée  
Vitrage simple

**Fenêtre**

Châssis type sans ouverture matière bois  
Vitrage simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond

**Type de plafond**

Plafond mansardé  
Puits de lumière

**Éclairage**

Prise(s) électrique(s)

Carrelage

2,5 m

Point lumineux au plafond

3



Rez-de-chaussée

Salle de douche 1



 superficie : 7.21 m²

Longueur : 3.77 m

Largeur : 2.17 m

**Douche**  
**WC**  
**Lavabo**  
**Murs**  
**Sol**

Cabine  
Classique  
Double  
Totalement carrelés  
Carrelage

**Hauteur sous-plafond**  
**Éclairage**  
**Extracteur d'air**  
**Prise(s) électrique(s)**

2,0 m  
Point lumineux au plafond  
Oui  
1



Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 28.88 m²

Longueur : 6.94 m

Largeur : 4.15 m

<b>Accès</b>	Cour	<b>Sol</b>	Béton
<b>Nombre de voitures</b>	1	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,8 m
<b>Porte</b>		<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
Type double ouverture manuelle battante		<b>Éclairage</b>	Point lumineux au plafond
Matière bois		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Fenêtre</b>			
Châssis type sans ouverture matière bois			
Vitrage simple			



1er étage

Hall de nuit



 superficie : 13.58 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.38 m

Largeur : 1.83 m

**Escalier**

Matériaux bois

Type droit 1/4 tournant

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Parquet

2,5 m

Point lumineux au plafond

1



1er étage

Chambre 1



 superficie : 12.53 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.68 m

Largeur : 3.40 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Parquet

Prise(s) électrique(s)

1

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m



1er étage

Chambre 2



 superficie : 14.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.86 m

Largeur : 3.67 m

**Avec coin douche**

Oui

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

Parquet

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Chauffage**

Pompe à chaleur

**Air conditionné**

Mural

**Prise(s) électrique(s)**

3



1er étage

Salle de douche 2



 superficie : 20.01 m²

Longueur : 5.62 m

Largeur : 3.92 m

<b>Douche</b>	Italienne	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>WC</b>	Classique	<b>Éclairage</b>	
<b>Lavabo</b>	Simple	Mural	
<b>Murs</b>	Totalement carrelés	Spots encastrés	
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	5
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,4 m		

2ème étage

Chambre 3



 superficie : 18.43 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.07 m

Largeur : 3.88 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type basculante	<b>Éclairage</b>	Point lumineux au plafond
<b>Sol</b>	Parquet	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,1 m	<b>Prise télédistribution</b>	Oui
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé		



2ème étage

Mezzanine



 superficie : 13.26 m²

Longueur : 4.22 m

Largeur : 3.85 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

Parquet

**Hauteur sous-plafond**

2,0 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Escalier**

Matériaux bois

Type 1/4 tournant



Sous-sol

Cave



 superficie : 13.00 m²

Longueur : 5.36 m

Largeur : 2.60 m

#### Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Carrelage

1,6 m

Point lumineux mural

2

#### Escalier

Matériaux carrelages

Type 1/4 tournant



## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 7.97 m²

Longueur : 4.15 m

Largeur : 2.20 m

Hauteur sous-plafond	2,6 m	Escalier
Prise(s) électrique(s)	2	Bois
Éclairage	Au plafond	Droit
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 0.92 m²

Longueur : 0.99 m

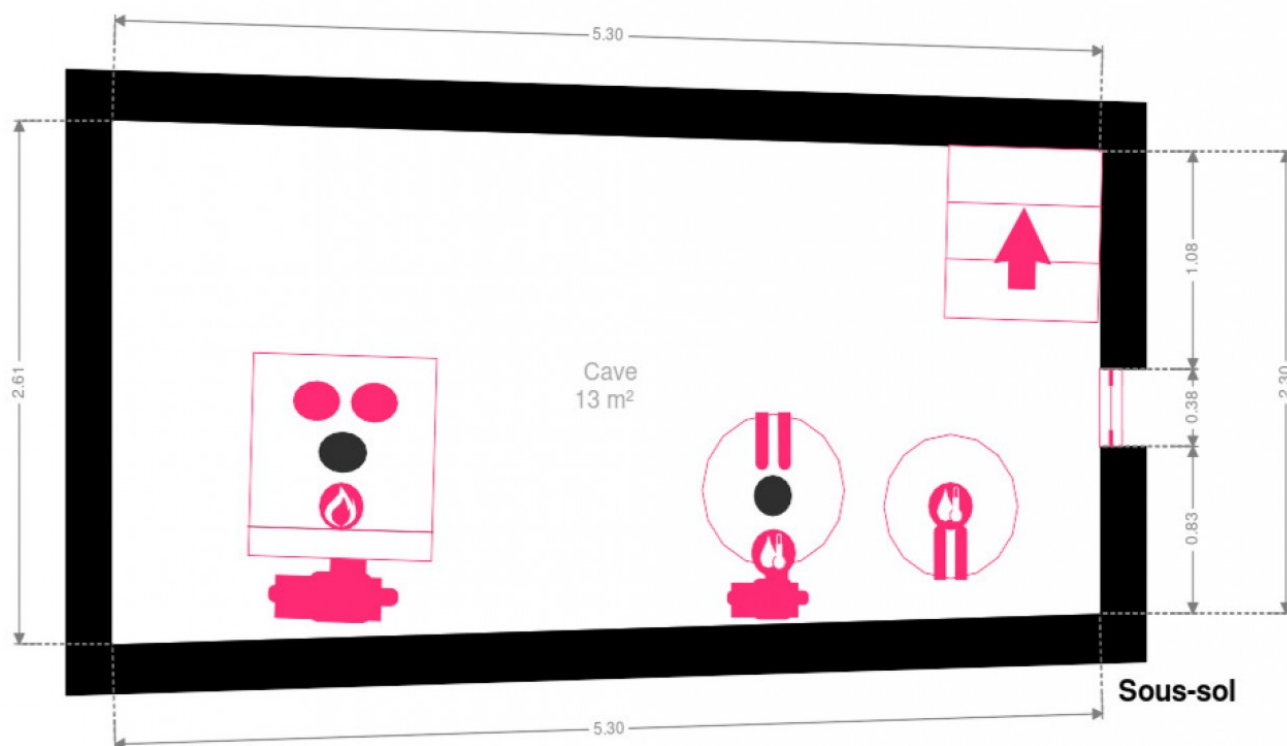
Largeur : 0.92 m

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

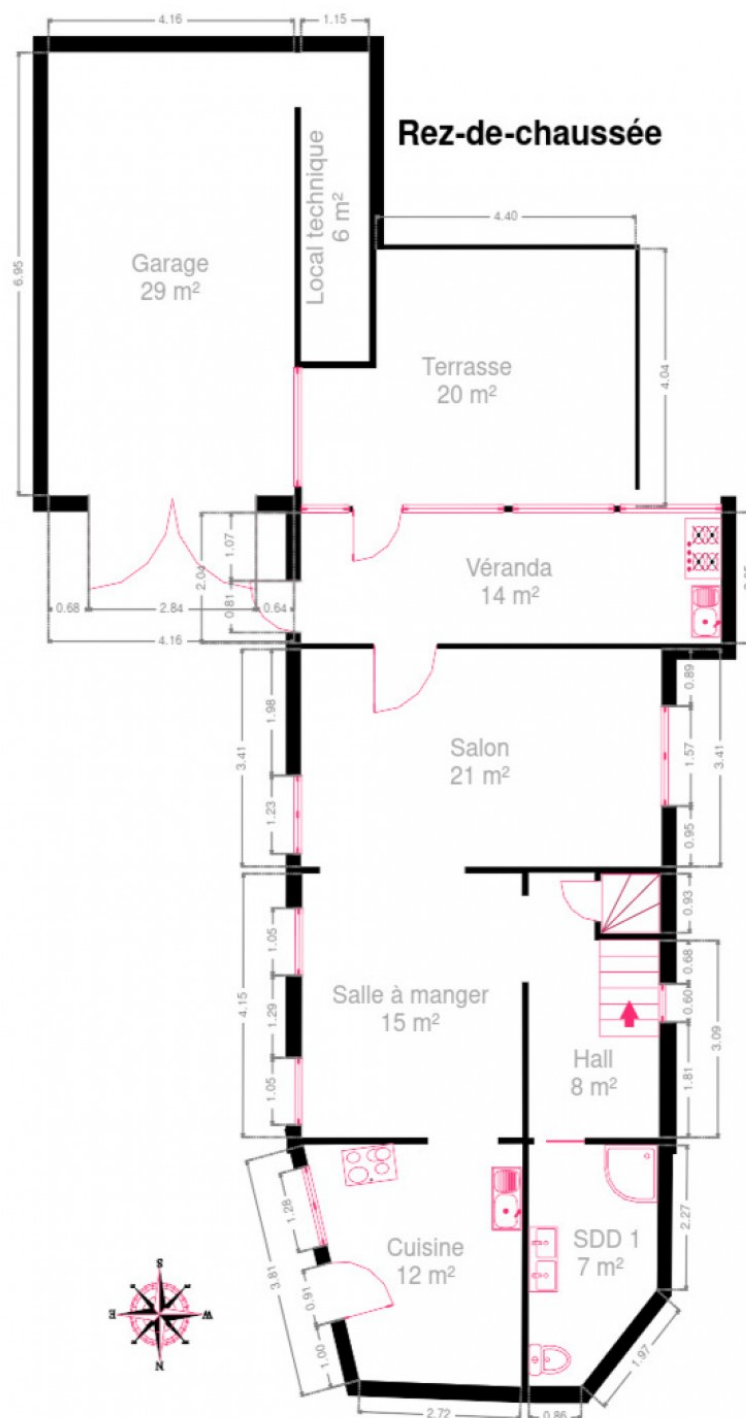
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	6.09 m	3.41 m	20.77 m <sup>2</sup>
Salle à manger	4.13 m	3.72 m	15.34 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.80 m	3.68 m	11.99 m <sup>2</sup>
Véranda	7.10 m	2.05 m	14.54 m <sup>2</sup>
Salle de douche 1	3.77 m	2.17 m	7.21 m <sup>2</sup>
Garage	6.94 m	4.15 m	28.88 m <sup>2</sup>
Hall	4.15 m	2.20 m	7.97 m <sup>2</sup>
Escalier	0.99 m	0.92 m	0.92 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	7.38 m	1.83 m	13.58 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.68 m	3.40 m	12.53 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.86 m	3.67 m	14.23 m <sup>2</sup>
Salle de douche 2	5.62 m	3.92 m	20.01 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	5.07 m	3.88 m	18.43 m <sup>2</sup>
Mezzanine	4.22 m	3.85 m	13.26 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	5.36 m	2.60 m	13.00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>212.66 m<sup>2</sup></b>



## Plan - Sous-sol

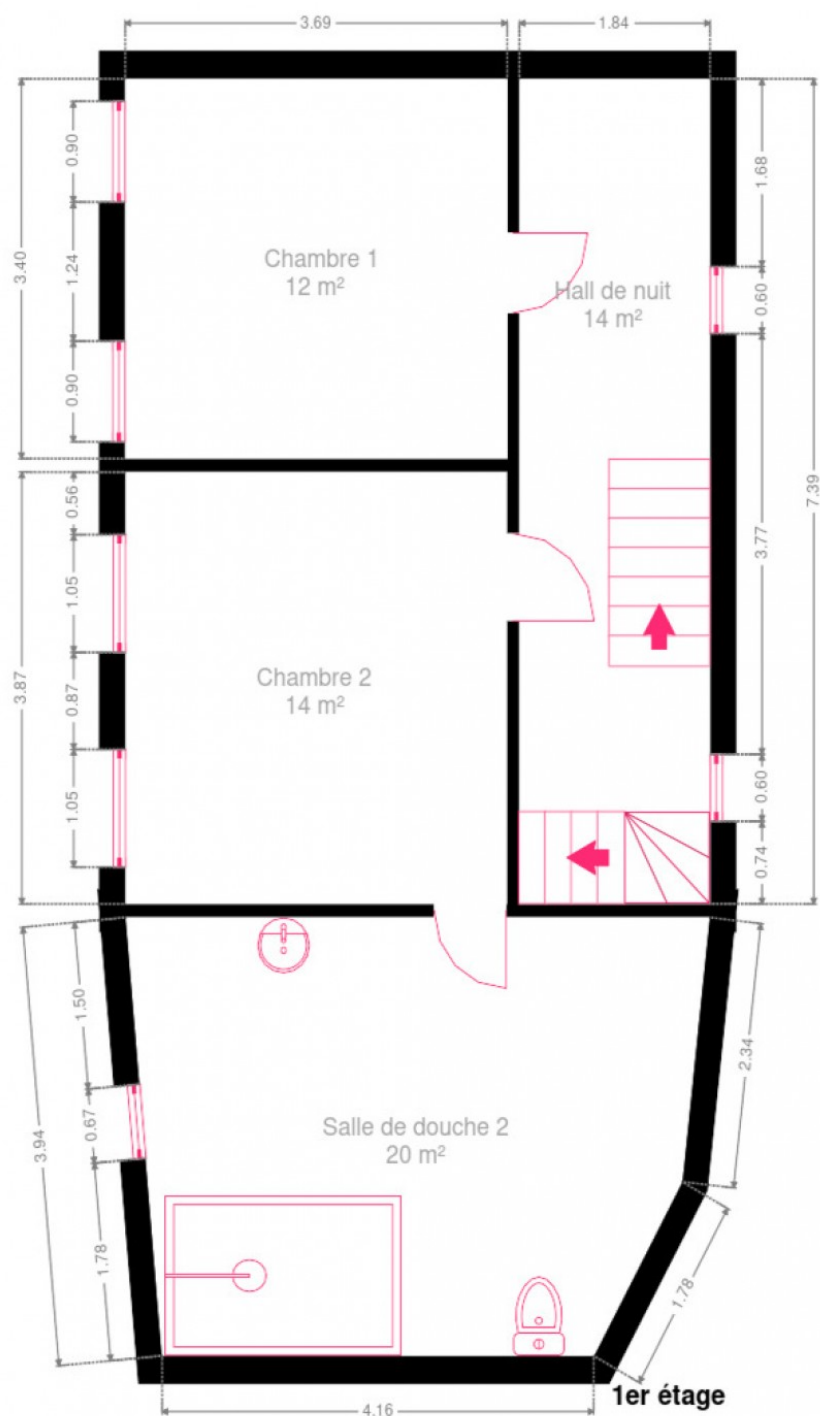


## Plan - Rez-de-chaussée

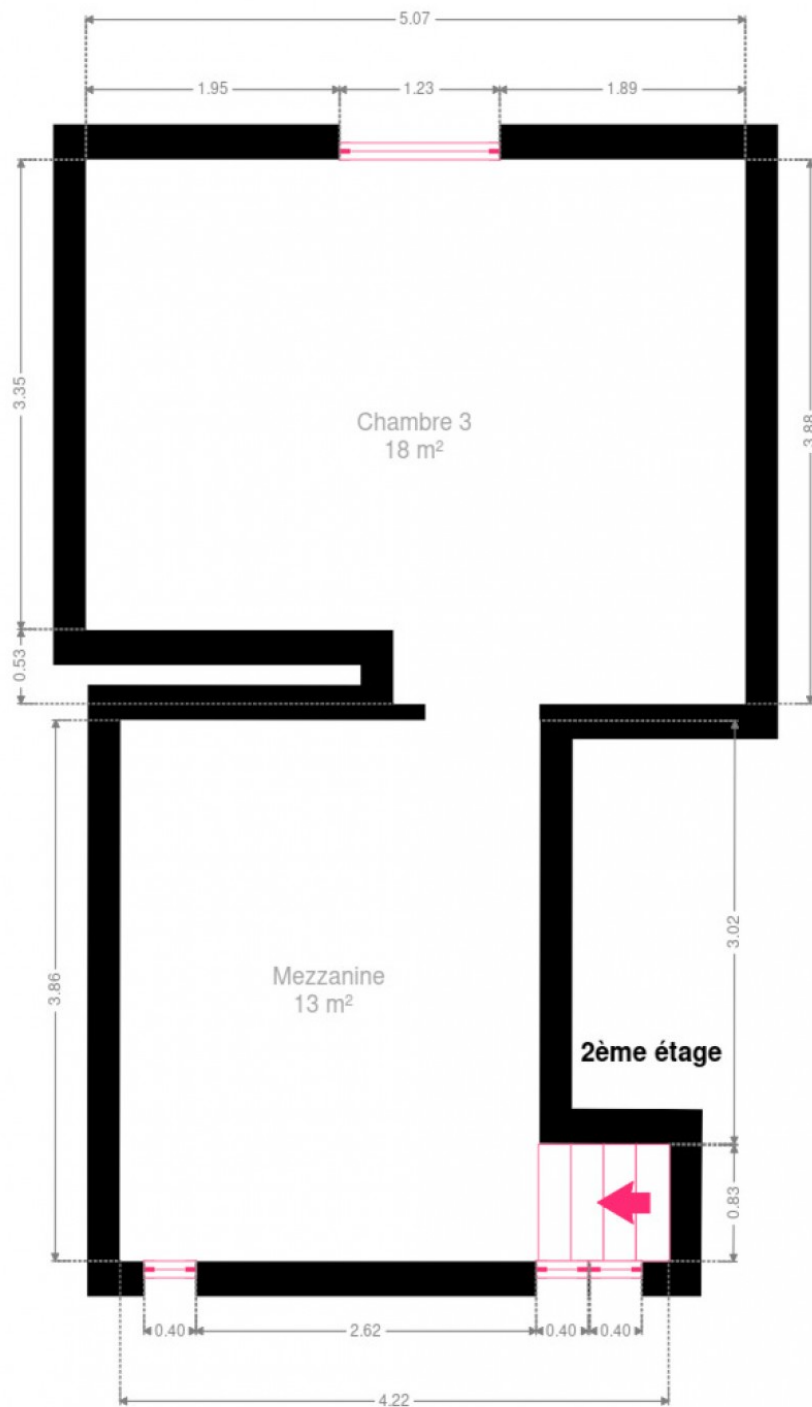




## Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage





## Extérieur





## Extérieur

---





## Technique

<b>Zingueries</b>	Matériaux Zinc
<b>Couverture</b>	Tuiles terre cuite
<b>Matériaux façade</b>	Brique rouge
<b>Châssis</b>	Couleur blanc, vitrage simple et double, matière pvc
<b>Climatisation</b>	Oui
<b>Chauffe-eau</b>	Nombre 2, nombre de litres 200 + 200, solaire, marque Atlantic
<b>Détecteur incendie</b>	Oui
<b>Panneaux solaires</b>	Nombre de panneaux 16, type de panneaux photovoltaïque
<b>Alarme</b>	Volumétrique, périmétrique, vidéosurveillance
<b>Compteur électrique</b>	Bi-horaire
<b>Chauffage</b>	Types foyers, nature mazout, mode pompe à chaleur, type à condensation, marque Saint-roch, chaudière type à condensation
<b>Compt. d'eau</b>	Nombre 1
<b>TV</b>	Prise tv
<b>Téléphone</b>	Oui
<b>Internet</b>	Câble
<b>Citerne mazout</b>	Apparente, capacité 2400 L



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	550 m
Accès ferroviaire	7300 m
Accès autoroutier	4500 m

### ÉCOLES

Ecole communale de Soumagne-vallée	710 m
Ecole Communale d'Olné	2353 m
Ecole communale de José	2412 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Entrepreneur général	43 m
Dethier Construction	
Pharmacie	724 m
Pharma Santé	
Hébergement	739 m
Aux Cosmos	
Réparation de voiture	850 m
Vandoren	
Grand magasin	869 m
Maison Buchet	
Santé	897 m
Dynamic Harmony	
Hébergement	1182 m
Résidence Les Aquarelles	
Restaurant	1421 m
Traiteur Frédéric	



## Plan situation



🏠	HUPPERTS Valère
📍	Route de la Ferme Modèle 98, 4800 Verviers
✉	valere@hupperts.immo
☎	+32 494 85 19 54
🌐	<a href="http://www.hupperts.immo/">http://www.hupperts.immo/</a>
✅	N° IPI : 509.777