



300 000 €

Réf. 7220739

Rue Fonds de Forêt 39 - 4870 Trooz



186 m²



2



1

Léonard Immobilière

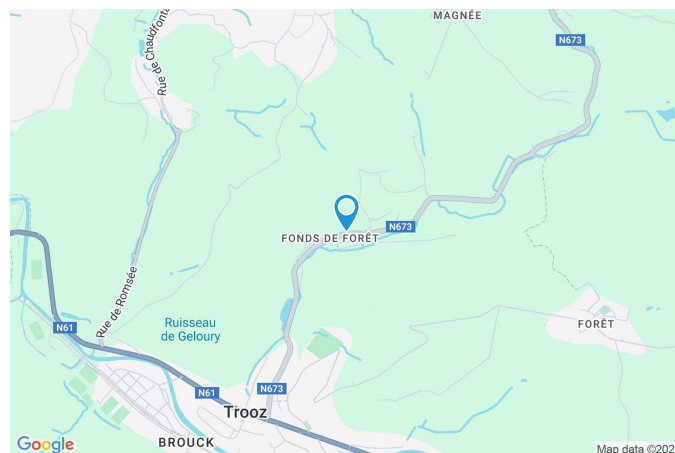
Place Colo 8, Lambermont 4800

tel : 0032499186198 / e-mail : thibaut@leonard-immo.be

IPI: 513739 / TVA: BE0762480475

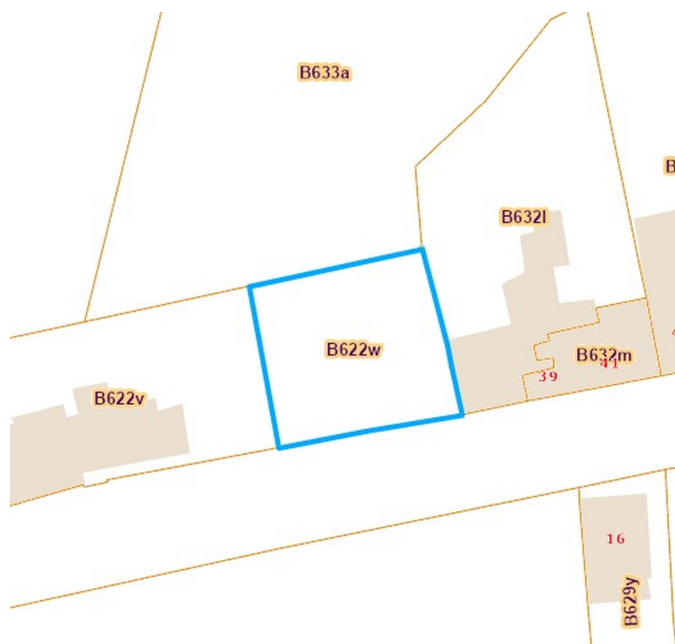
Coordonnées du bien

Rue	Rue Fonds de Forêt
N°	39
CP	4870
Ville	Trooz
Pays	Belgique
Latitude	50.588284
Longitude	5.679534



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-est
➤ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	6.00 m
Surface bâtie au sol	238.00 m²
Profondeur de la parcelle	18 m
Surface de la parcelle	361.00 m²
Largeur de la parcelle	20.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	120 m²
Surface totale	186 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	10
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Descriptif extérieur

Éclairage	Oui	Cour (terrain arrière)	18.5 m²
Terrasse (terrain avant)	11 m²	Sol gravier	
Sol carrelage		Orientation nord-ouest	
Éclairage Oui			
Orientation sud-est			

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	26 m²
Hall d'entrée, garage, wc 1, buanderie	
1er étage	58 m²
Salon, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc 2	
2ème étage	102 m²
Living, cuisine	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée


 superficie : 6.44 m²

Longueur : 3.34 m

Largeur : 2.33 m

Porte		Éclairage	Points lumineux au plafond
Pvc vitrée		Escalier	
Double vitrage		Matériaux carrelages	
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture	1/4 tournant	
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2.5 m		

Rez-de-chaussée

Garage


 superficie : 15.49 m²

Longueur : 5.14 m

Largeur : 3.01 m

Accès	Parking	Sol	Carrelage
Nombre de voitures	1	Hauteur sous-plafond	2.5 m
Porte		Éclairage	Points lumineux au plafond
À ouverture électrique sectionnelle		Prise(s) électrique(s)	3
Pvc métallique			

Rez-de-chaussée

Wc 1



 superficie : 1.10 m²

Longueur : 1.25 m

Largeur : 0.88 m

WC

Suspendu

Type de plafond

Plafond mansardé

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux mural

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Rez-de-chaussée

Buanderie


 superficie : 3.37 m²

Longueur : 2.34 m

Largeur : 1.49 m

Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	6
Hauteur sous-plafond	2.5 m	Arrivée d'eau	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond	Evacuation d'eau	Oui

1er étage

Salon


 superficie : 23.74 m²

Longueur : 6.72 m

Largeur : 5.54 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise télédistribution	Oui
Sol	Carrelage	Prise réseau	Oui
Hauteur sous-plafond	2.5 m	Escalier	
Éclairage	Points lumineux au plafond	Matériaux carrelages	
Chauffage	Par le sol	Tournant	
Prise(s) électrique(s)	6		

1er étage

Chambre 1


 superficie : 16.58 m²

Longueur : 5.87 m

Largeur : 3.00 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Prise(s) électrique(s)

8

Sol

Carrelage

Prise télédistribution

Oui

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Prise réseau

Oui

Éclairage

Points lumineux au plafond

1er étage

Chambre 2



 superficie : 11.14 m²

Longueur : 4.22 m

Largeur : 3.09 m

Fenêtre	Oui	Prise(s) électrique(s)	8
Sol	Carrelage	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2.5 m	Prise réseau	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond		

1er étage

Salle de bains



 superficie : 5.44 m²

Longueur : 3.23 m

Largeur : 1.77 m

Hauteur sous-plafond	2.5 m	Sèche-serviettes	Oui
Prise(s) électrique(s)	1	Murs	Totalement carrelés
Extracteur d'air	Oui	Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Douche	Oui	Chauffage	Par le sol
Lavabo	Italienne Simple	Sol	Carrelage

1er étage

Wc 2



 superficie : 1.37 m²

Longueur : 1.53 m

Largeur : 0.89 m

WC

Suspendu

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Carrelage

Extracteur d'air

Oui

2ème étage

Living


 superficie : 50.77 m²

Longueur : 9.33 m

Largeur : 5.48 m

Accès

Terrasse

Cour

Avec coin cuisine

Américaine équipée

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
porte-fenêtre coulissants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.85 m

Type de plafond

Puits de lumière

Éclairage

Spots encastrés

Au plafond

Chauffage

Par le sol

Prise(s) électrique(s)

8

Escalier

Carrelages

1/4 tournant

2ème étage

Cuisine



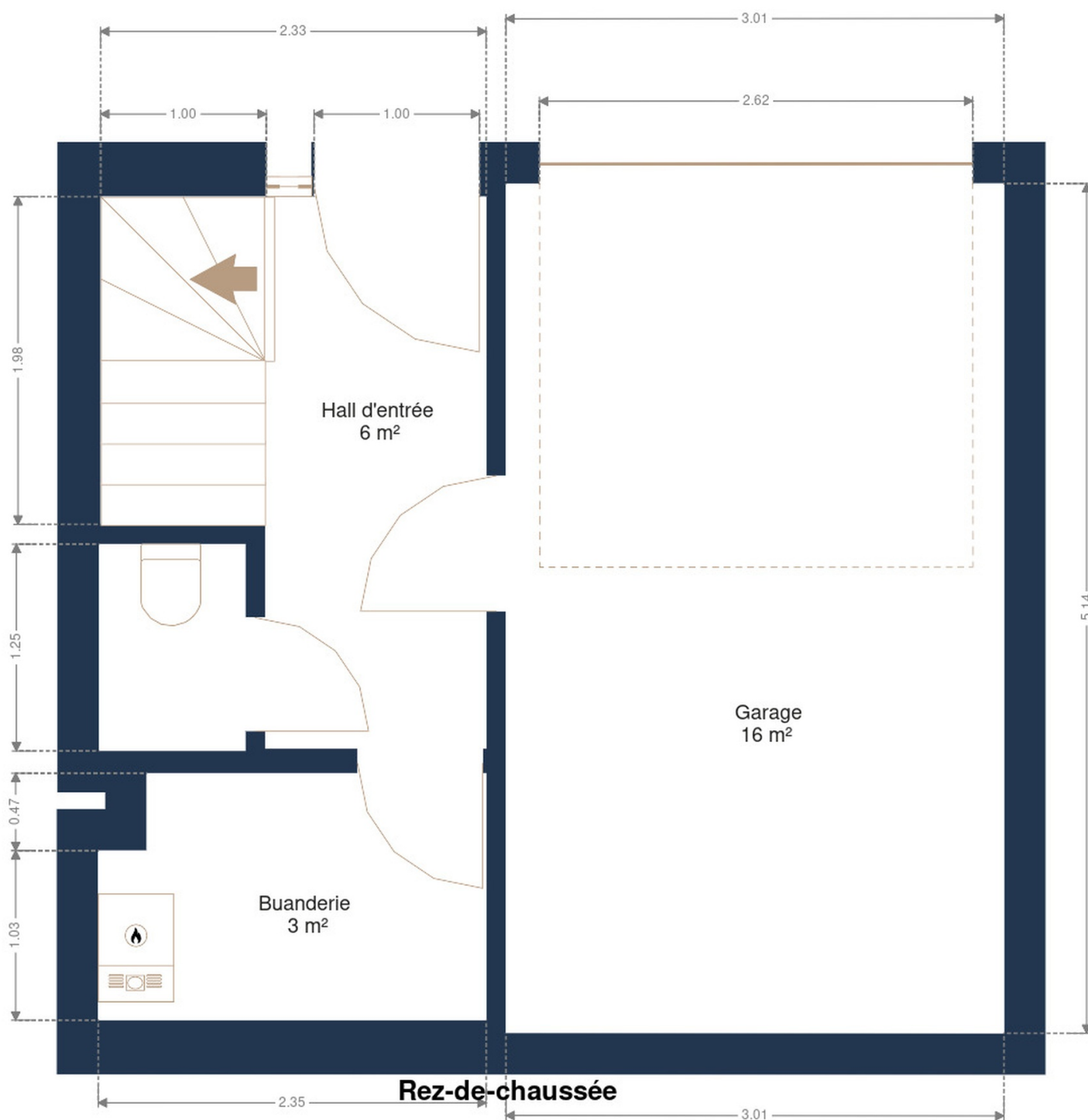
Hauteur sous-plafond 2.85 m
Prise(s) électrique(s) 6
Américaine équipée Oui
Four micro ondes Oui
Accès Cour
Ouvert sur Living
Évier
Simple
Avec égouttoir
Inox
Plaque de cuisson
Vitrocéramique Tactile
BOSCH
Hotte
En îlot
À recyclage
Autre

Frigo
Américain
Autre
Lave-vaisselle
Full-intégré
BOSCH
Four BOSCH
Fenêtre Châssis PVC double vitrage
porte-fenêtre coulissants
Carrelage
Sol Spots encastrés
Éclairage Par le sol
Chauffage

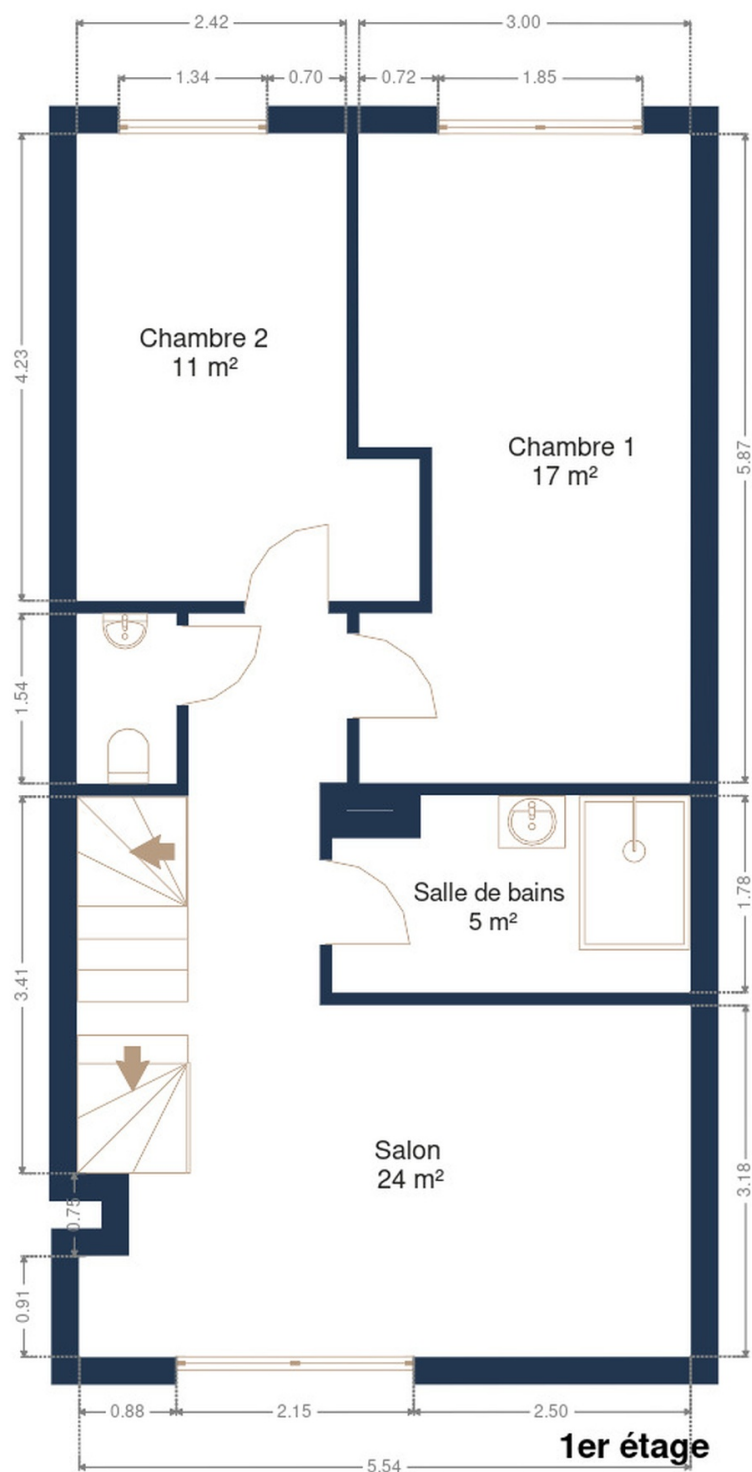
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.34 m	2.33 m	6.44 m ²
Garage	5.14 m	3.01 m	15.49 m ²
Wc 1	1.25 m	0.88 m	1.10 m ²
Buanderie	2.34 m	1.49 m	3.37 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	6.72 m	5.54 m	23.74 m ²
Chambre 1	5.87 m	3.00 m	16.58 m ²
Chambre 2	4.22 m	3.09 m	11.14 m ²
Salle de bains	3.23 m	1.77 m	5.44 m ²
Wc 2	1.53 m	0.89 m	1.37 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Living	9.33 m	5.48 m	50.77 m ²
Total			135.44 m²

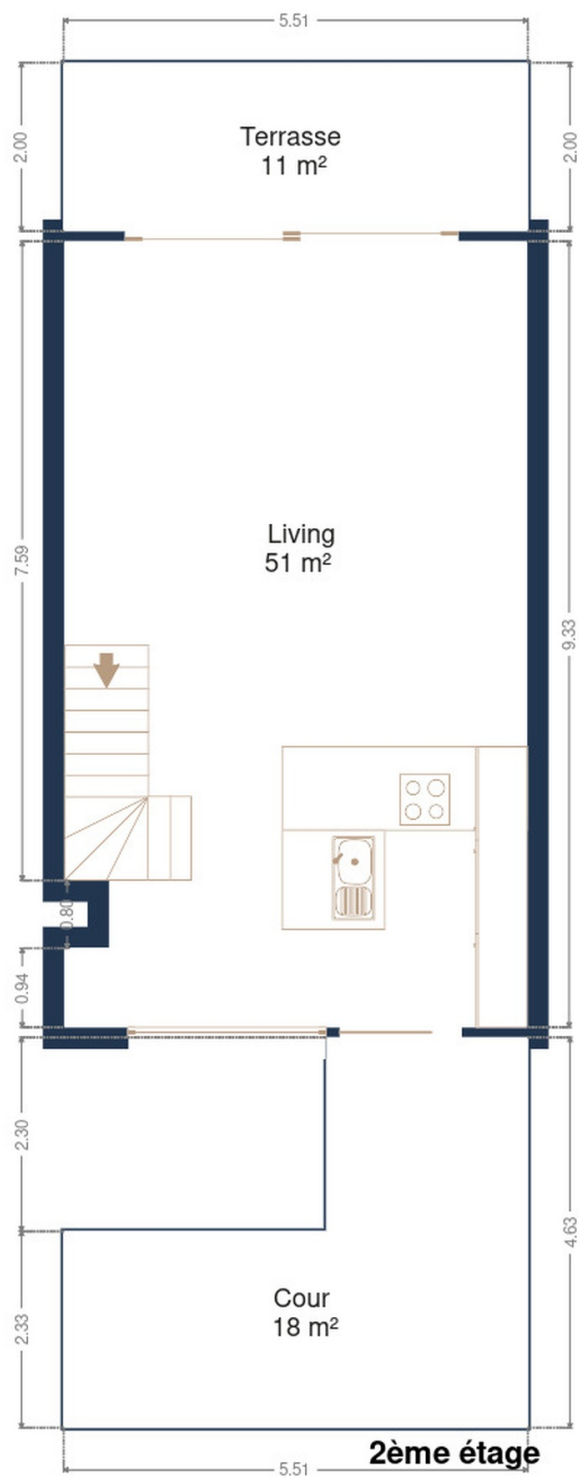
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Année de construction	2025
Zingueries	Matériaux zinc
Couverture	Plateforme roofing
Matériaux façade	Crépis
Etat	Excellent
Châssis	
Double vitrage	
Couleur gris	
Matière pvc	
Année 2025	
Panneaux solaires	Type de panneaux photovoltaïque
Compteur électrique	Compteur intelligent
Chauffage	
Type central	
Nature aérothermique	
Par le sol	
1	
Compt. d'eau	Individuel
TV	Prise tv



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	2000 m
Accès autoroutier	9000 m

ÉCOLES

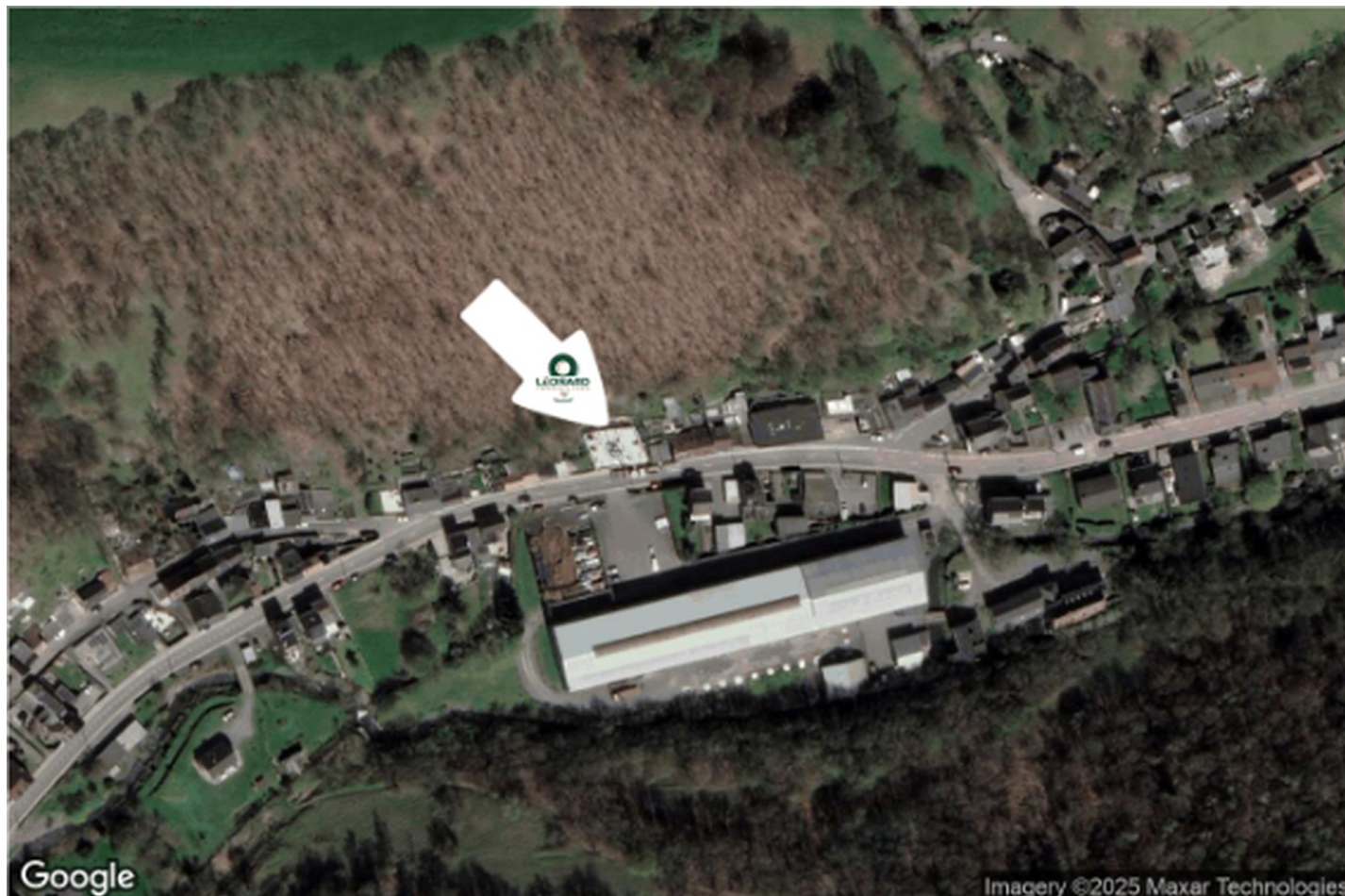
Communaute Francaise	2349 m
Ecoles Fondamentales Ste Julienne	2457 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Magasin	1047 m
Le Tournevent	
Agence d'assurance	1157 m
La Mutualité Neutre de Verviers et Arrondissement	
Magasin	1181 m
Offermans J.P.srl	
Magasin de meubles	1203 m
Château-Prayon	
Magasin de meubles	1366 m
Menuiserie Colaris	
Université	1422 m
Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	
Hôtel de ville	1498 m
Commune de Trooz • Administration communale de T...	
Hébergement	1501 m
La Balade d'Annie - Gîte Trooz	

Plan situation



🏠 Léonard Immobiliaire
📍 Thibomont 46, 4800 Lambermont
✉ thibaut@leonard-immo.be
☎ +32 499 18 61 98
📄 N° IPI : 513739

👤 Léonard Immobiliaire
✉ thibaut@leonard-immo.be
☎ +32 499 18 61 98
Léonard Immobiliaire