



489 000 €

Réf. Maison 3 façades à vendre
La Sablière 16 - 4837 Baelen



127 m²



3



1

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

Maison 3 façades en parfait état avec piscine



DESCRIPTION

Maison 3 façades en parfait état.

Située dans un lotissement calme et verdoyant, cette belle maison 3 façades en parfait état d'entretien offre un cadre de vie idéal alliant confort, espace et performance énergétique.

??Surface habitable : 119 m²

??Terrain : 410 m²

??3 chambres

??1 bureau

??Grenier aménageable

??Cuisine entièrement équipée

??Chauffage central au gaz

??Poêle à bois

??Électricité conforme jusqu'en 2033

??PEB : B

??Garage - 2 emplacements de parking extérieurs

??Installation photovoltaïque: Production annuelle d'environ 6.150 kWh

??Citerne d'eau de pluie de 5.000 L

??Piscine extérieure - Volet électrique en carbone - Pompe à chaleur

??Nouvel abri de jardin en composite

? Atouts principaux : maison clé en main, excellente performance énergétique, équipements récents, environnement résidentiel recherché.

? Idéal pour une famille souhaitant s'installer dans un cadre paisible tout en bénéficiant de prestations complètes.

N'hésitez pas à nous contacter au plus vite pour une visite.

Coordonnées du bien

Rue La Sablière

N° 16

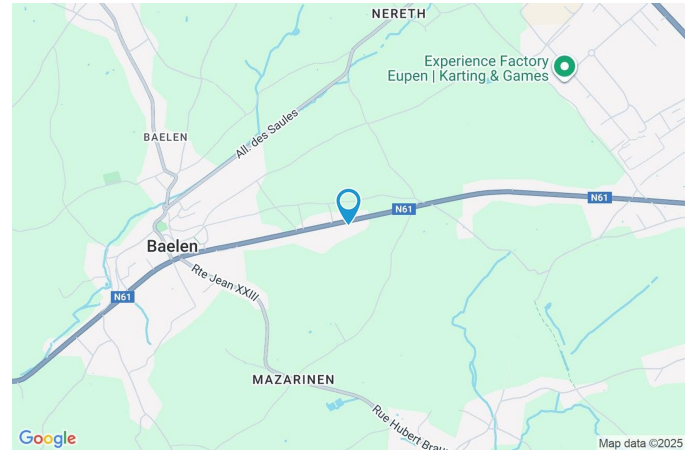
CP 4837

Ville Baelen

Pays Belgique

Latitude 50.630974

Longitude 5.986317



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Nord-ouest
➤ Déclivité	Plat
➤ Largeur de la façade	7.00 m
➤ Surface bâtie au sol	77.00 m²
➤ Profondeur de la parcelle	42 m
➤ Surface de la parcelle	410.00 m²
➤ Largeur de la parcelle	10.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	119 m²
Surface totale	127 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison
Garage	1 place(s)
Environnement	Zone d'habitation



Descriptif extérieur

Jardin (terrain avant)	Jardin (terrain droit)
Fermé	Plat
Aménagé pelouse	Jardin (terrain arrière)
Nord-ouest	Aménagé pelouse
Plat	Orientation
Jardin (terrain droit)	Plat
Fermé	Piscine
Aménagé pelouse	Creusée
Sud-ouest	Pompe à chaleur
	Parking
	Place(s) 1

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	69 m²
Hall d'entrée, living, cuisine, garage, wc	
1er étage	69 m²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, bureau	
2ème étage	27 m²
Grenier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 8.79 m²

Longueur : 3.64 m

Largeur : 2.82 m

Accès

Jardin

Parking place(s) 1

Porte

Pvc

Double vitrage

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
sans ouverture

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Escalier

Bois

Avec palier

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Living



 superficie : 40.72 m²

Longueur : 8.21 m

Largeur : 6.64 m

Accès

Terrasse
Jardin

Avec coin cuisine

Équipée

Porte

Battante
Pvc
Double vitrage

Porte

Type électrique

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel matière pvc
oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Poêle à bois, radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

7

Rez-de-chaussée

Cuisine



Hauteur sous-plafond 2.5 m
Prise(s) électrique(s) 4
Équipée Oui
Four micro ondes De la marque kupperbusch
Ouvert sur Living
Évier
 One half
 Avec égouttoir
 Inox
Plaque de cuisson
 Vitrocéramique Tactile
 AEG
Hotte
 Hotte murale
 Extérieure

Frigo Encastré
Lave-vaisselle
 Full-intégré
 Kupperbusch
Four
 À air pulsé
 Kupperbusch
Fenêtre
 Châssis PVC double vitrage
 oscillo-battants volets manuel
 matière pvc
Sol
 Carrelage
Éclairage
 Au plafond
Chauffage
 Poêle à bois

Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 18.72 m²

Longueur : 6.62 m

Largeur : 2.82 m

Accès

Jardin

Parking place(s) 1

Nombre de voitures 1

Porte

À ouverture électrique sectionnelle

Pvc

Sol Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Arrivée d'eau

Oui

Prise(s) électrique(s)

4

Prise télédistribution

Oui

Prise téléphone

Oui

Prise réseau

Oui

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.22 m²

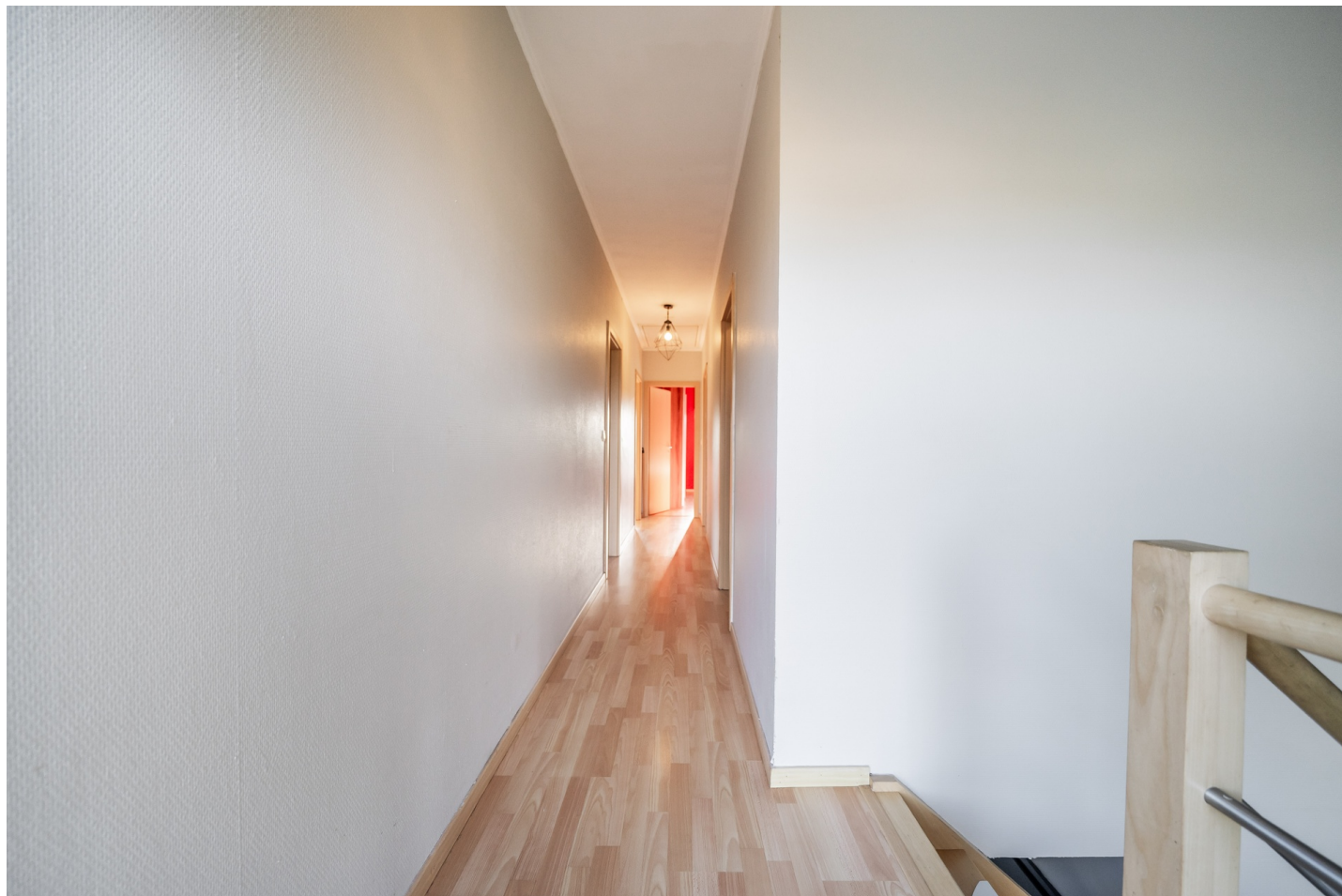
Longueur : 1.38 m

Largeur : 0.88 m

WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2.5 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Extracteur d'air	Oui
Sol	Carrelage		

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 11.51 m²

Longueur : 7.28 m

Largeur : 3.61 m

Escalier

Matériaux bois

2/4 tournant avec palier

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Quick-Step

2.5 m

Points lumineux au plafond

1er étage

Chambre 1



 superficie : 13.69 m²

Longueur : 3.78 m

Largeur : 3.61 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel matière pvc
oscillo-battants

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Prise réseau

Radiateur(s)

6

Oui

Oui

1er étage

Chambre 2



 superficie : 16.38 m²

Longueur : 5.59 m

Largeur : 2.92 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel matière pvc
oscillo-battants

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Quick-Step

Prise(s) électrique(s)

5

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Prise télédistribution

Oui

Éclairage

Au plafond

Prise réseau

Oui

1er étage

Chambre 3



 superficie : 13.69 m²

Longueur : 3.78 m

Largeur : 3.61 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

6

Prise télédistribution

Oui

Prise réseau

Oui

1er étage

Salle de bains



 superficie : 7.48 m²

Longueur : 2.93 m

Largeur : 2.58 m

Hauteur sous-plafond	2.5 m	WC	Classique
Prise(s) électrique(s)	1	Lavabo	Simple
Extracteur d'air	Oui	Murs	Totalement carrelés
Douche et bain	Oui	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets manuel matière pvc oscillo-battants
Douche	Carrelage + porte	Éclairage	Points lumineux au plafond
Baignoire	Ovale	Sol	Carrelage

1er étage

Bureau



 superficie : 6.01 m²

Longueur : 2.61 m

Largeur : 2.30 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel matière pvc
oscillo-battants

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Quick-Step

Prise(s) électrique(s)

6

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Prise télédistribution

Oui

Éclairage

Au plafond

Prise réseau

Oui

2ème étage

Grenier



 superficie : 26.82 m²

Longueur : 6.65 m

Largeur : 4.03 m

Type de grenier

Aménageable

Éclairage

Points lumineux au plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel matière pvc
oscillo-battants

Escalier

Matériaux bois

Sol

Plancher

Droit

Hauteur sous-plafond

2.2 m

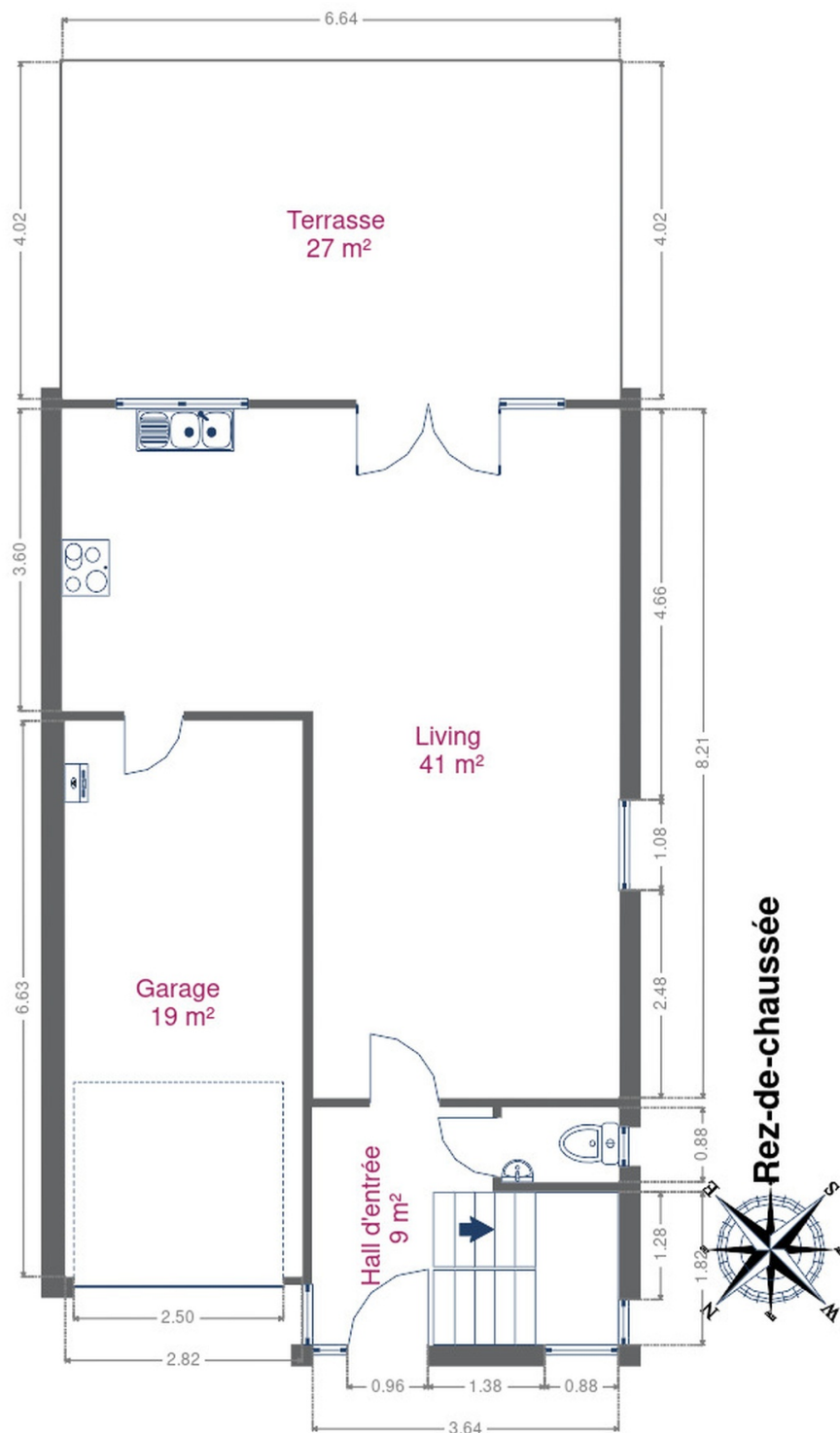
Type de plafond

Plafond mansardé

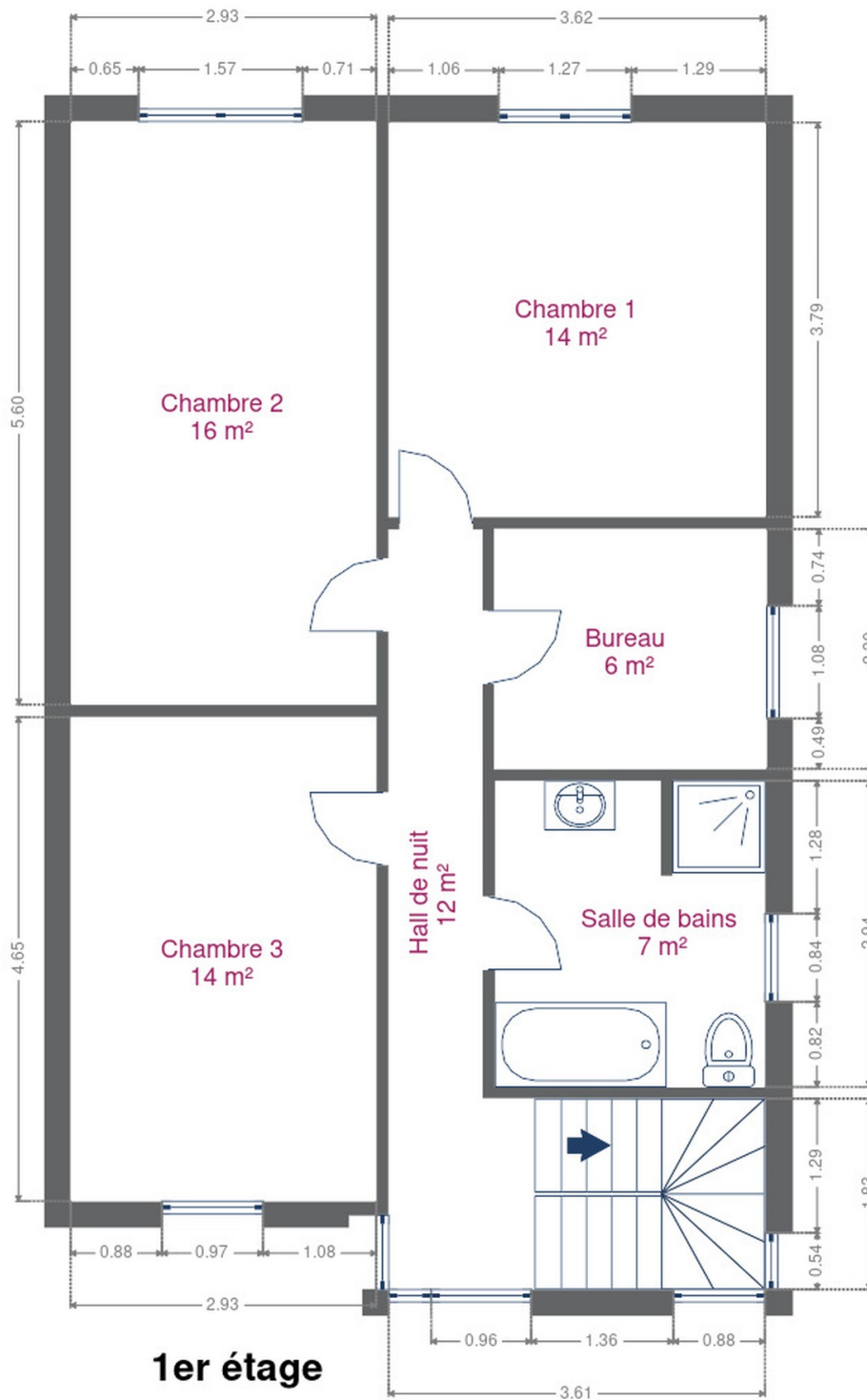
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.64 m	2.82 m	8.79 m ²
Living	8.21 m	6.64 m	40.72 m ²
Garage	6.62 m	2.82 m	18.72 m ²
Wc	1.38 m	0.88 m	1.22 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	7.28 m	3.61 m	11.51 m ²
Chambre 1	3.78 m	3.61 m	13.69 m ²
Chambre 2	5.59 m	2.92 m	16.38 m ²
Chambre 3	3.78 m	3.61 m	13.69 m ²
Salle de bains	2.93 m	2.58 m	7.48 m ²
Bureau	2.61 m	2.30 m	6.01 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	6.65 m	4.03 m	26.82 m ²
Total			165.03 m²

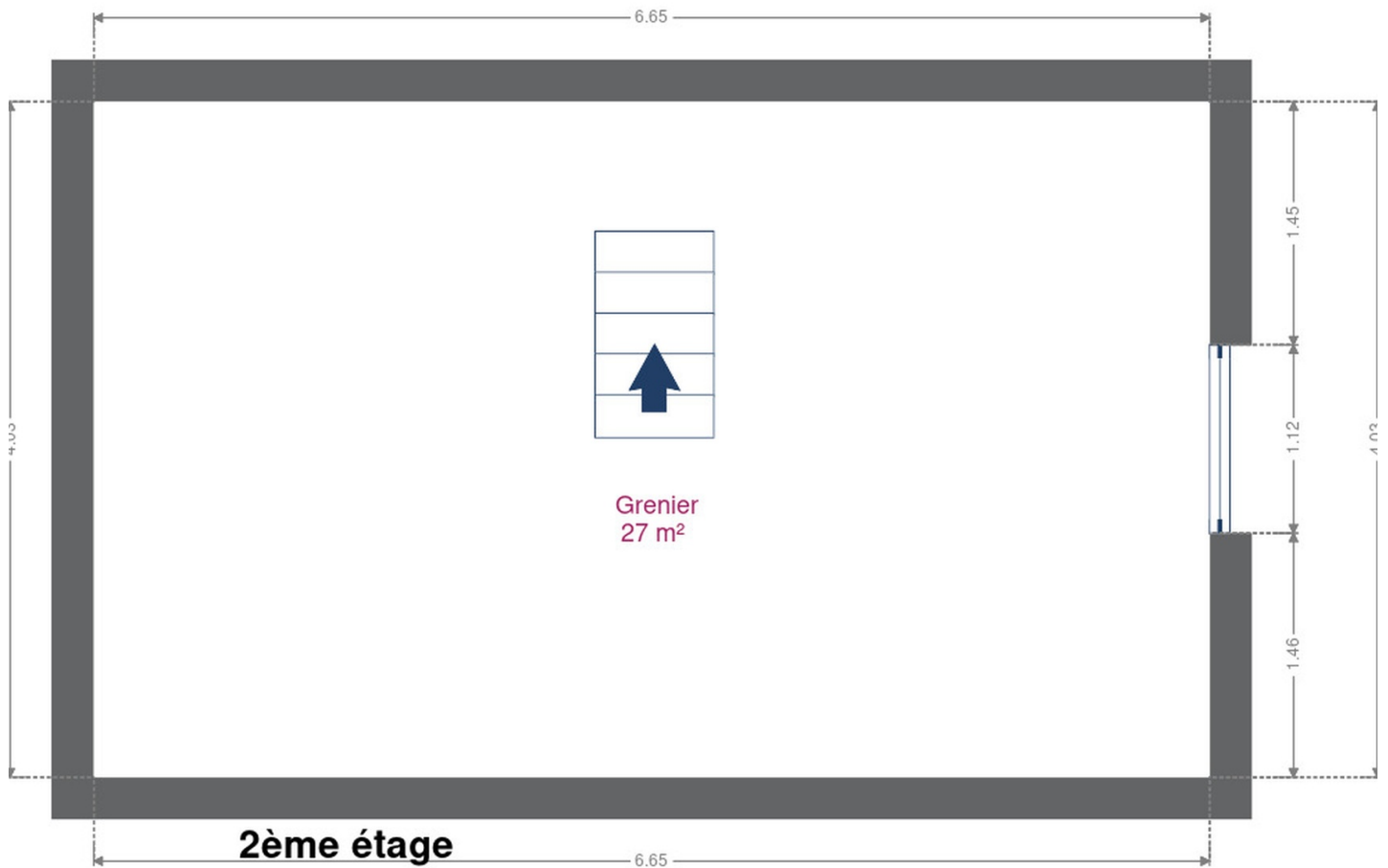
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Année de construction	2008
Année de rénovation	2025
Zingueries	
Zinc	
État Bon	
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Matériaux façade	Brique rouge
Etat	Bon

Châssis	
Rouge	
Double vitrage	
Type électrique	
Pvc	

Compteur gaz	Nombre 1
---------------------	----------

Panneaux solaires	
Nombre de panneaux 15	
Photovoltaïque	
6150	

Compteur électrique	Bi-horaire
----------------------------	------------

Chauffage

Foyers	
Gaz de ville	
Poêle	
À ventouse	

Compt. d'eau	Nombre 1
---------------------	----------

TV	Prise tv
-----------	----------

Téléphone	Oui
------------------	-----

Internet	Câble
-----------------	-------

Citerne eau

Avec groupe hydrophore	
Capacité 5000 L	
Apparente	



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	80 m
Accès ferroviaire	4300 m
Accès autoroutier	4800 m
Terrain d'atterrissage d'hélico CMH	2957 m

ÉCOLES

Ecole Communale Fondamentale	1065 m
Ecole Fondamentale Communale De Membach	1500 m
Robert-Schuman-Institut Eupen / Weiterbildung	2412 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Concessionnaire	850 m
Garage Palm Auto Sprl	
Restaurant	875 m
9Restaurant	
Peintre	1115 m
Nickel H et S	
Réparation de voiture	1406 m
Dedericks Jean-Marie	
Parc d'attraction	1496 m
Experience Factory	
Nourriture	1595 m
Van Hees Benelux Sprl	
Magasin de meubles	1633 m
Fijalkowski AG	
Magasin	1784 m
RoyalPosthumus	

Plan situation



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

👤 Audrey Charpentier
✉ audrey.charpentier@immo-tt.be
☎ +32 493 34 67 96
☎ +32 87 34 11 22
📋 N° IPI : 519.010
Audrey
Charpentier