



**489 000 €**

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



127 m<sup>2</sup>



3



1

**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)

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 m<sup>2</sup>

??Terrain : 410 m<sup>2</sup>

??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

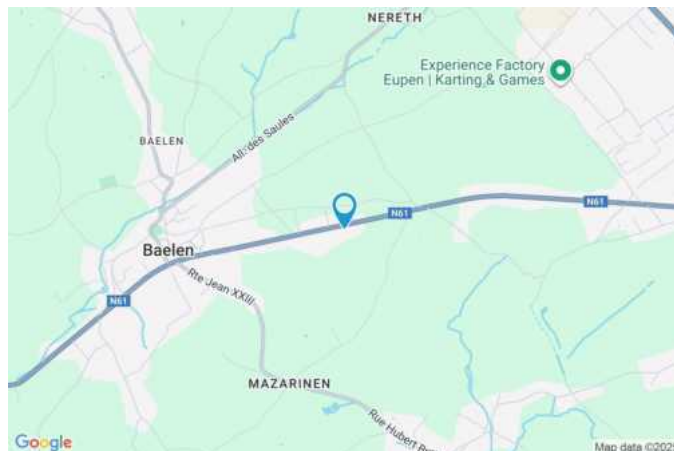
CP 4837

Ville Baelen

Pays Belgique

Latitude 50.630974

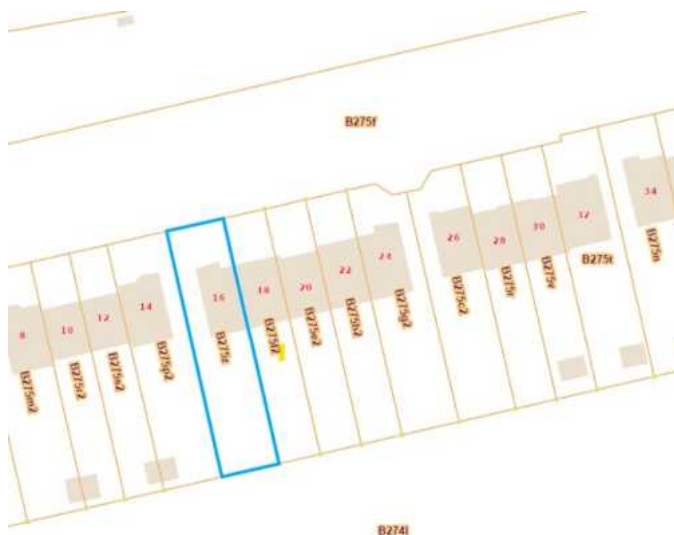
Longitude 5.986317



## 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

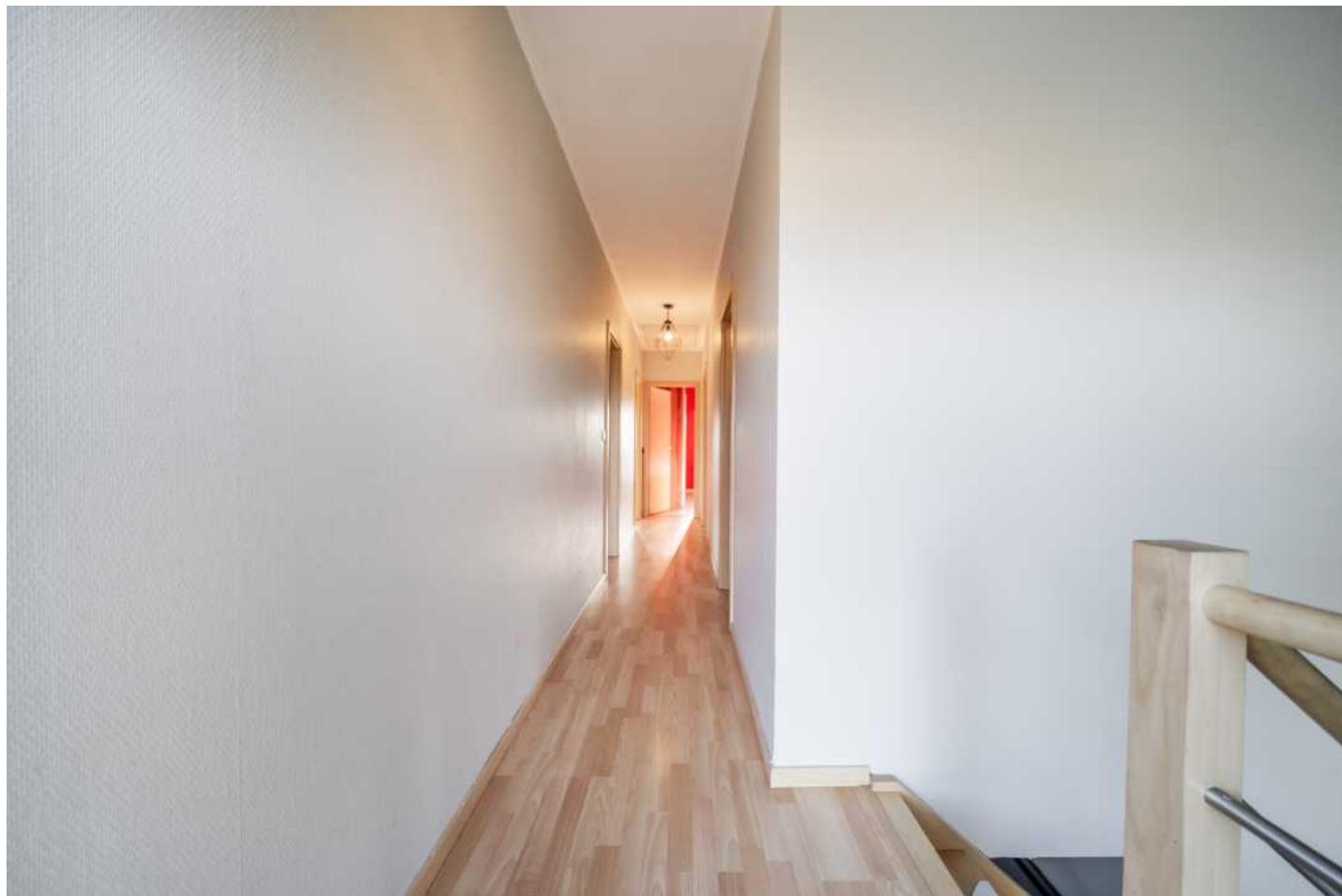
Longueur : 1.38 m

Largeur : 0.88 m

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

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 11.51 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.93 m

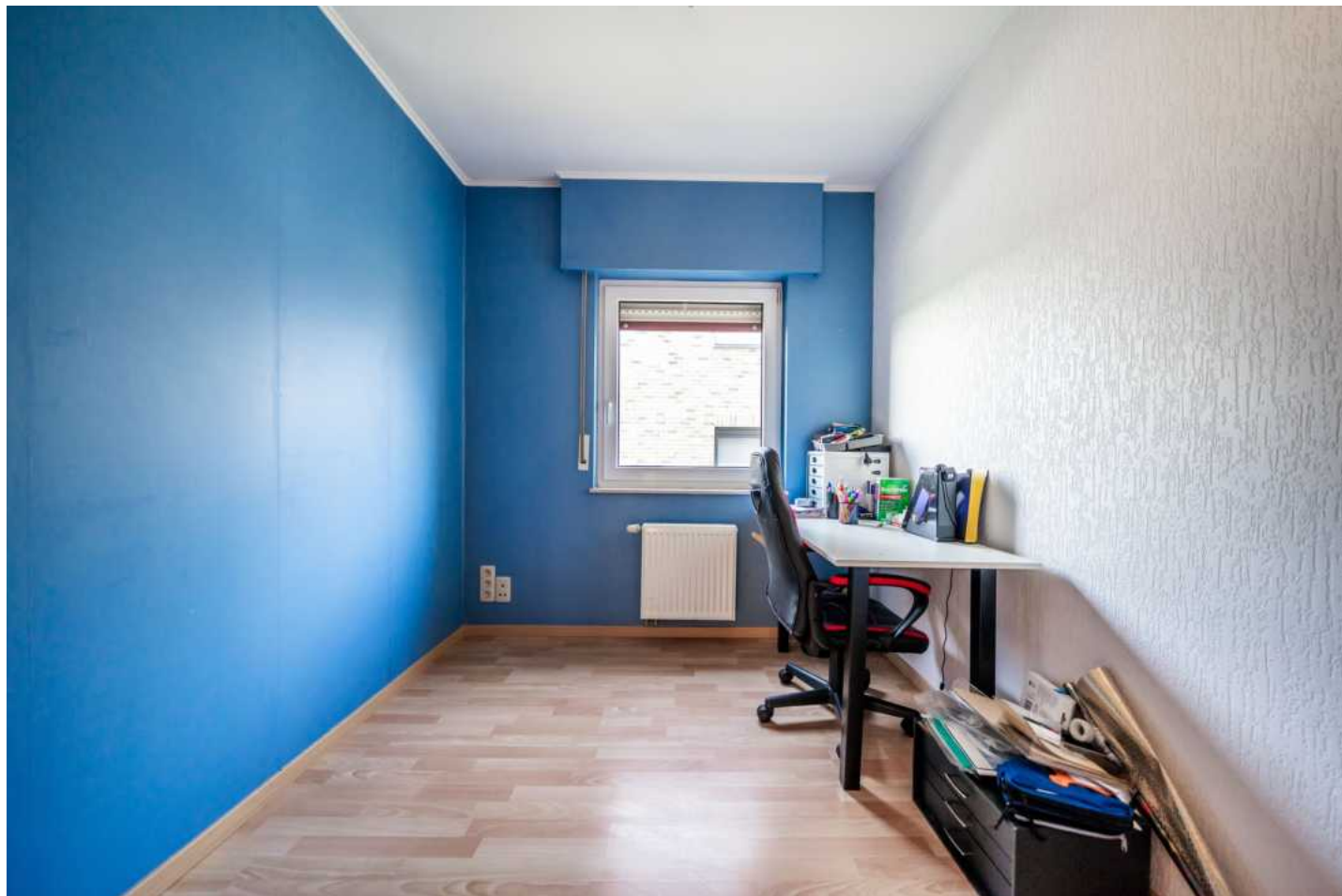
Largeur : 2.58 m

**Hauteur sous-plafond** 2.5 m  
**Prise(s) électrique(s)** 1  
**Extracteur d'air** Oui  
**Douche et bain** Oui  
**Douche** Carrelage + porte  
**Baignoire** Ovale

**WC** Classique  
**Lavabo** Simple  
**Murs** Totalement carrelés  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
volets manuel matière pvc  
oscillo-battants  
**Éclairage** Points lumineux au plafond  
**Sol** Carrelage

1er étage

Bureau



 superficie : 6.01 m<sup>2</sup>

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**

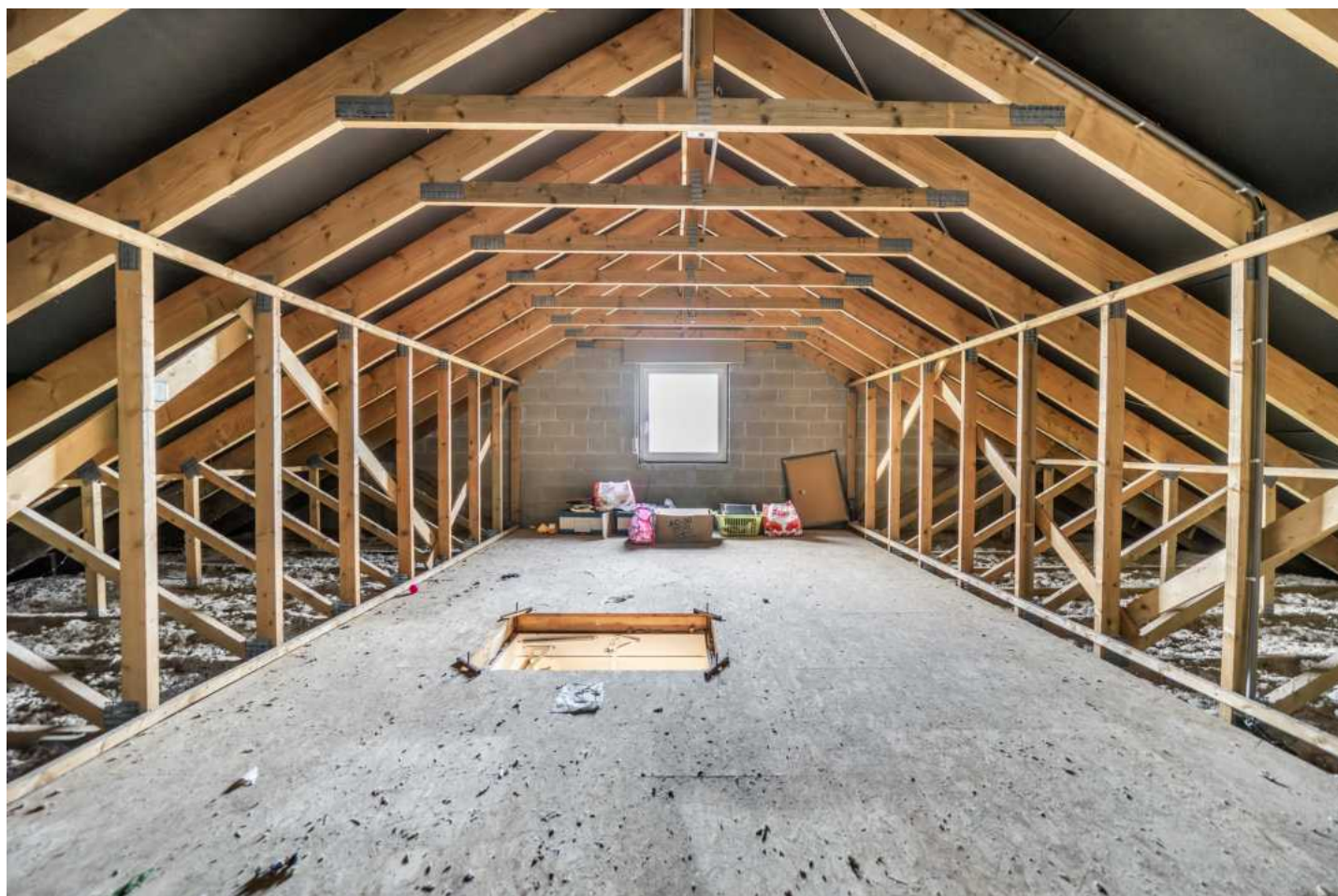
Au plafond

**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

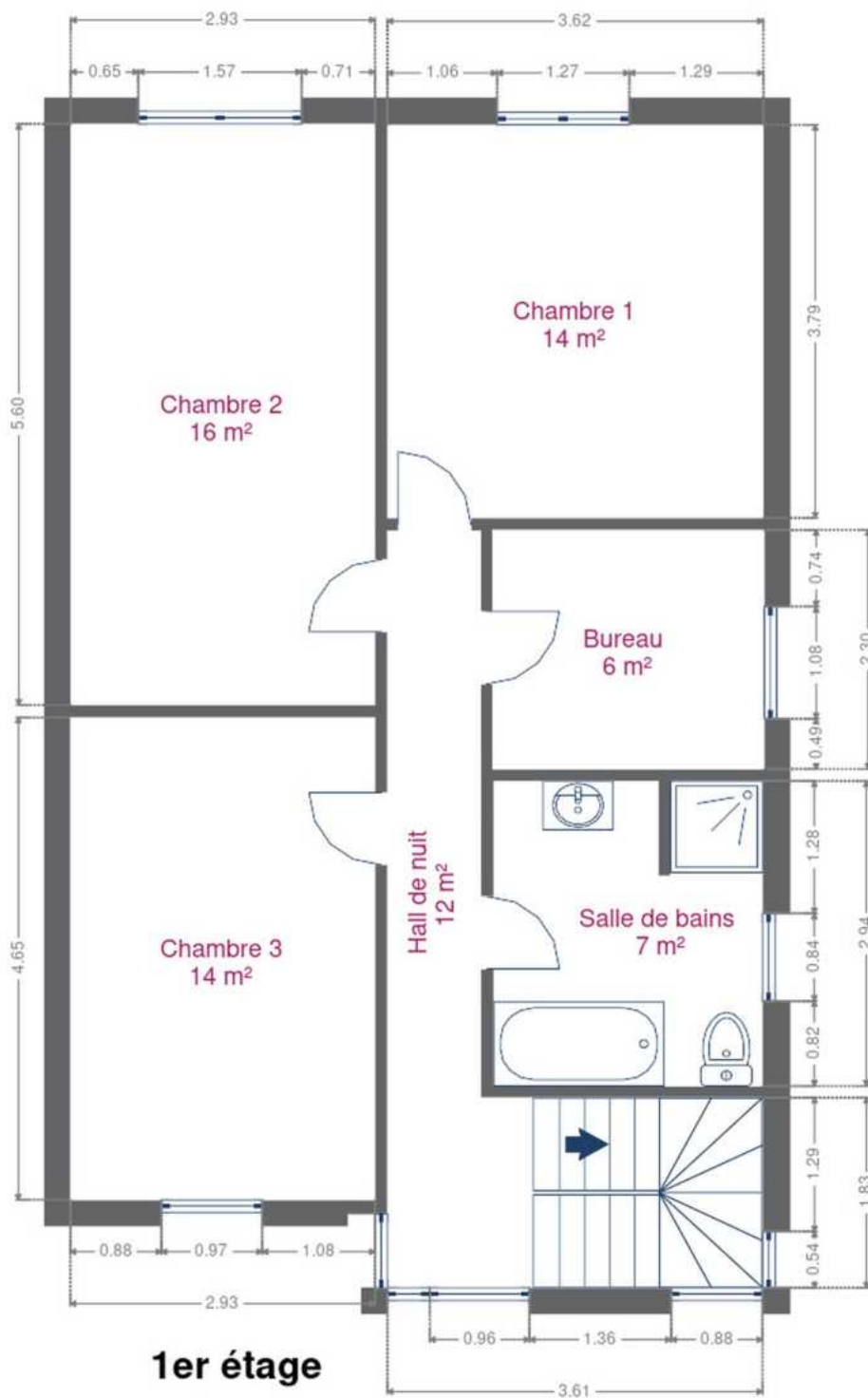


## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

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

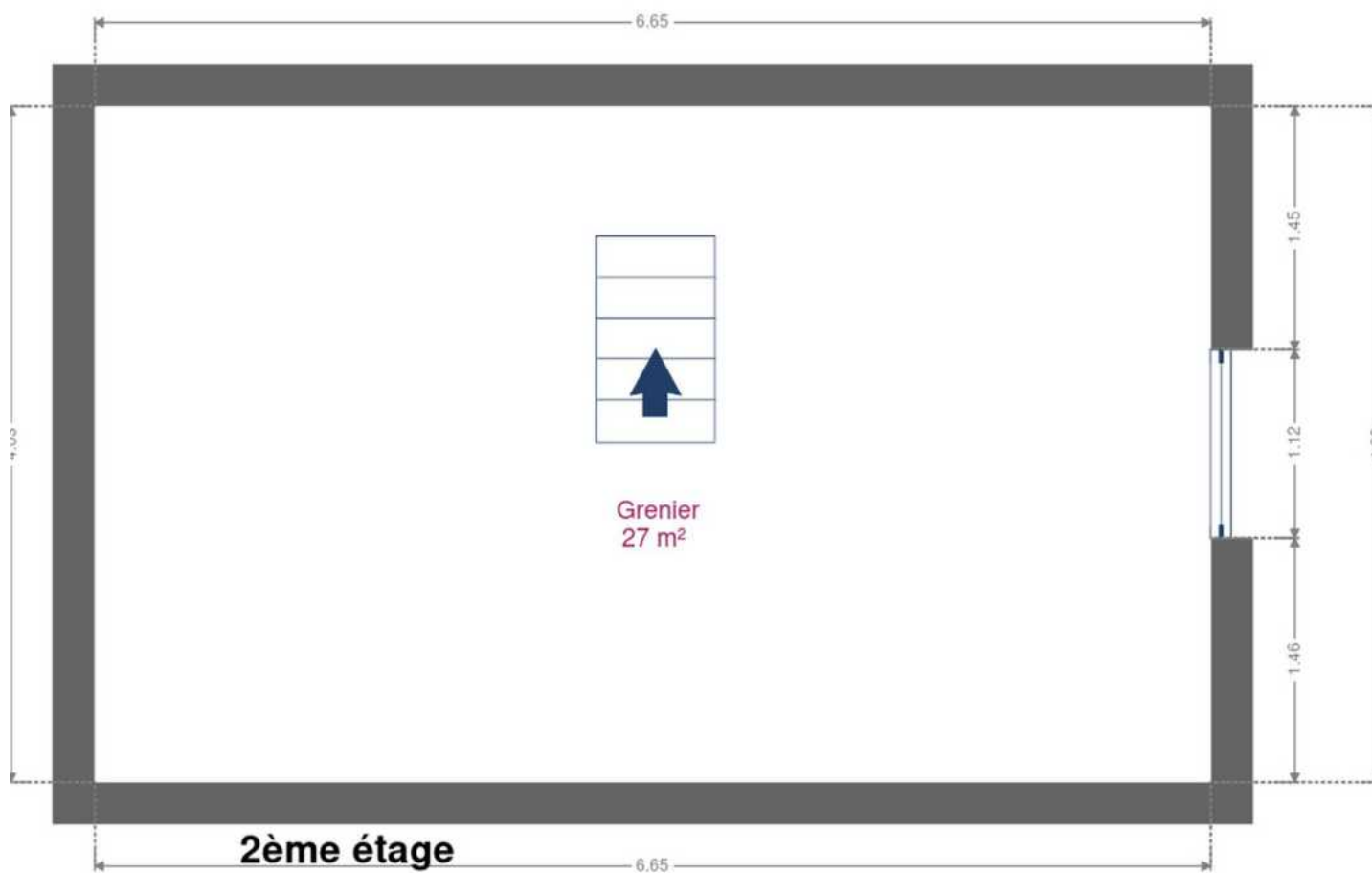


Plan - 1er étage





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