

Pepit'

IMMO

Votre projet, **notre priorité !**

À VENDRE - 439.000 €

Grand'Rue 21 à B-6724 Marbehan (Habay)



3 ch.



PEB C



250,17 m²

TABLE DES MATIÈRES

01

DESCRIPTION

02

LOCALISATION

03

BIEN

04

EXTÉRIEUR

05

INTÉRIEUR

06

PLANS 2D

07

RÉCAPITULATIF DES
MÉTRÉS

08

TECHNIQUE

09

POINTS D'INTÉRÊTS

10

NOS BONNES
ADRESSES



Jordan Kinard

jordan@pepit-immo.be

+32 474 23 75 52

Facebook : @pepit-immo



01



— MARBEHAN, BELGIQUE

Province	Luxembourg
Commune	Habay
Altitude	385 m
Superficie du village	103,64 km ²
Nombre d'habitants	8.489 habitants
Densité	81,91 hab/km ²

Description

02

Localisation

ADRESSE DU BIEN

Grand'Rue 21 à B-6724,
Marbehan (Habay)

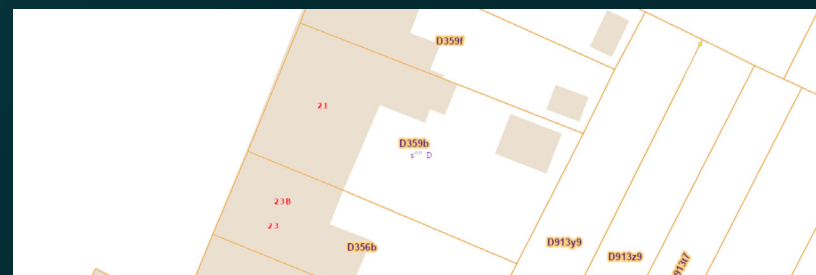
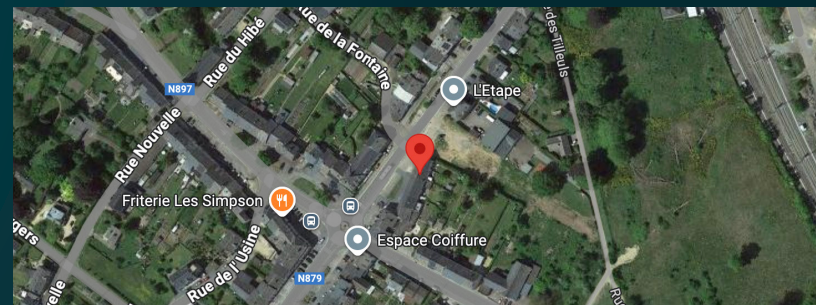
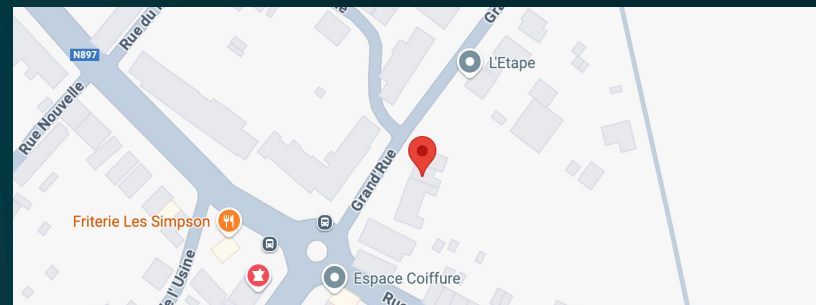
DIMENSION PARCELLE

Dimension **400 m²**

Largeur de la façade **13,23 m**

Orientation* **Nord-ouest**

* L'orientation de la façade est prise par rapport à la rue.



03

Bien

Etat général

Excellent état

Surface totale

344,44 m²

Surface habitable

250,17 m²

Nombre de façades

2

Nombre d'étages

4

Nombre de pièces

17





Jardin

Orientation

Sud-Est

Clôturé

Oui

Terrasse

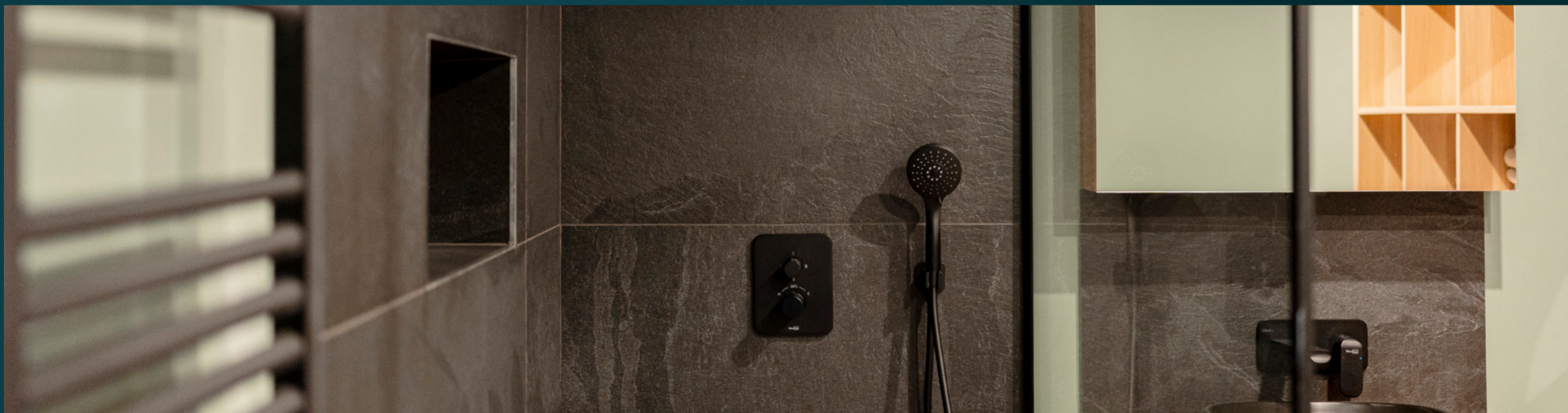
Oui (marbre résiné de 2022 avec pergola et lumière)

Accès

Salle à manger et chaufferie/buanderie

04

Extérieur



Sous-sol 38,85 m²

Rez-de-chaussée 131,00 m²

Hall d'entrée, cuisine, salle à manger, salon, garage, buanderie, wc et débarras

1er étage 101,00 m²

Hall de nuit, chambre 1-2-3, salle de douche, salle de bain et bureau

2ème étage 73,59 m²

Salle de jeux et salle polyvalente (possibilité d'une 4ème chambre)

05

Intérieur

Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

13,47 m²

Superficie

4,43 m

Longueur

2,66 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,35 m

Installation technique

Porte d'entrée

PVC avec Double vitrage

Portes

Bois

Sol

Carrelage

Eclairage

Plafond

Prises électriques

5

Accès

Cuisine, WC, débarras et garage

Cuisine

Rez-de-chaussée



📍 **GRAND'RUE 21**
439.000 €

Dimensions

20,02 m²

Superficie

5,02 m

Longueur

3,99 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,35 m

Installation technique

Sol

Carrelage

Eclairages

Plafond et hotte

Chauffage

radiateur

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Hotte

Extérieure

Taques

Vitro-céramique

Evier

Simple et demi

Four

AEG - Encastré

Lave-vaisselle

Junker - non-encastré

Rangements

Armoires et tiroirs

Prises électriques

8

Accès

Salle à manger, salon et hall d'entrée

Salle à manger

Rez-de-chaussée



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

20,13 m²

Superficie

5,02 m

Longueur

4,01 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,35 m

Installation technique

Sol

Carrelage

Eclairage

Plafond

Chauffage

Radiateur

Châssis

Oscillo-battants - Porte vitrée

PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Prise électrique

1

Accès

Cuisine, salon, 1er étage et extérieur

Salon

Rez-de-chaussée



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

17,76 m²

Superficie

4,43 m

Longueur

4,01 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,35 m

Installation technique

Sol

Carrelage

Eclairage

Plafond

Chauffages

Radiateur & Poêle à bois

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Prises électriques

4

Télédistribution

Oui

Accès

Cuisine et salle à manger

WC indépendant

Rez-de-chaussée

📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

17,05 m²

Superficie

4,20 m

Longueur

4,06 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Installation technique

Porte

Sol

Eclairage

Evier

Accès

Bois

Carrelage

Plafond

Simple

Hall d'entrée

Hall de nuit

1er étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

12,97 m²

Superficie

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Portes

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairages

Plafond et mural

Prise électrique

1

Accès

**Chambres 1-2-3, bureau,
salle de bain et RDC**

1ère chambre / parentale

1er étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

14,53 m²

Superficie

3,95 m

Longueur

3,67 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairages

Mural et plafond

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Chauffage

Sol

Prises électriques

3

Accès

Hall de nuit et salle de douche / dressing

Salle de douche / dressing parentale

1er étage



📍 **GRAND'RUE 21**
439.000 €

Dimensions

17,54 m²

Superficie

4,78 m

Longueur

3,67 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairages

Mural et plafond

Evier

Simple

Douche

Italienne

Rangements

Dressing

Chauffage

Sol

Prises électriques

3

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Accès

Hall de nuit et chambre 1

2ème chambre

1er étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

15,80 m²

Superficie

3,95 m

Longueur

4,00 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairage

Plafond

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Chauffage

Radiateur

Prises électriques

3

Accès

Hall de nuit

3ème chambre

1er étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

10,17 m²

Superficie

3,91 m

Longueur

2,60 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairage

Plafond

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Prises électriques

2

Accès

Hall de nuit

Bureau

1er étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

16,35 m²

Superficie

4,82 m

Longueur

3,72 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairage

Plafond

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

Prises électriques

4

Accès

Hall de nuit et 2ème étage

Salle de bain

1er étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

13,64 m²

Superficie

3,41 m

Longueur

4,00 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,34 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quickstep sur béton

Eclairages

Mural et plafond

Evier

Simple

Douche

Oui

Bain

Oui (en coin)

VMC

Oui

Chauffage

Radiateur

Prises électriques

2

Châssis

Oscillo-battants
PVC avec double vitrage

Volet

Manuel

WC

Suspendu

Accès

Hall de nuit

Salle de jeux

2ème étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

23,54 m²

Superficie

5,84 m

Longueur

4,03 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,75 m

Installation technique

Sol

Quickstep sur plancher

Eclairage

Plafond

Rangement

Armoires sur mesure

Châssis

Velux

Bois avec double vitrage

Volet

Store occultant

Prises électriques

2

Accès

1er étage

Salle polyvalente

2ème étage



📍 GRAND'RUE 21
439.000 €

Dimensions

50,05 m²

Superficie

5,84 m

Longueur

8,57 m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,75 m

Installation technique

Sol

Quickstep sur plancher

Eclairage

Plafond

Rangement

Armoires sur mesure

Châssis

Velux

Bois avec double vitrage

Volet

Store occultant

Prises électriques

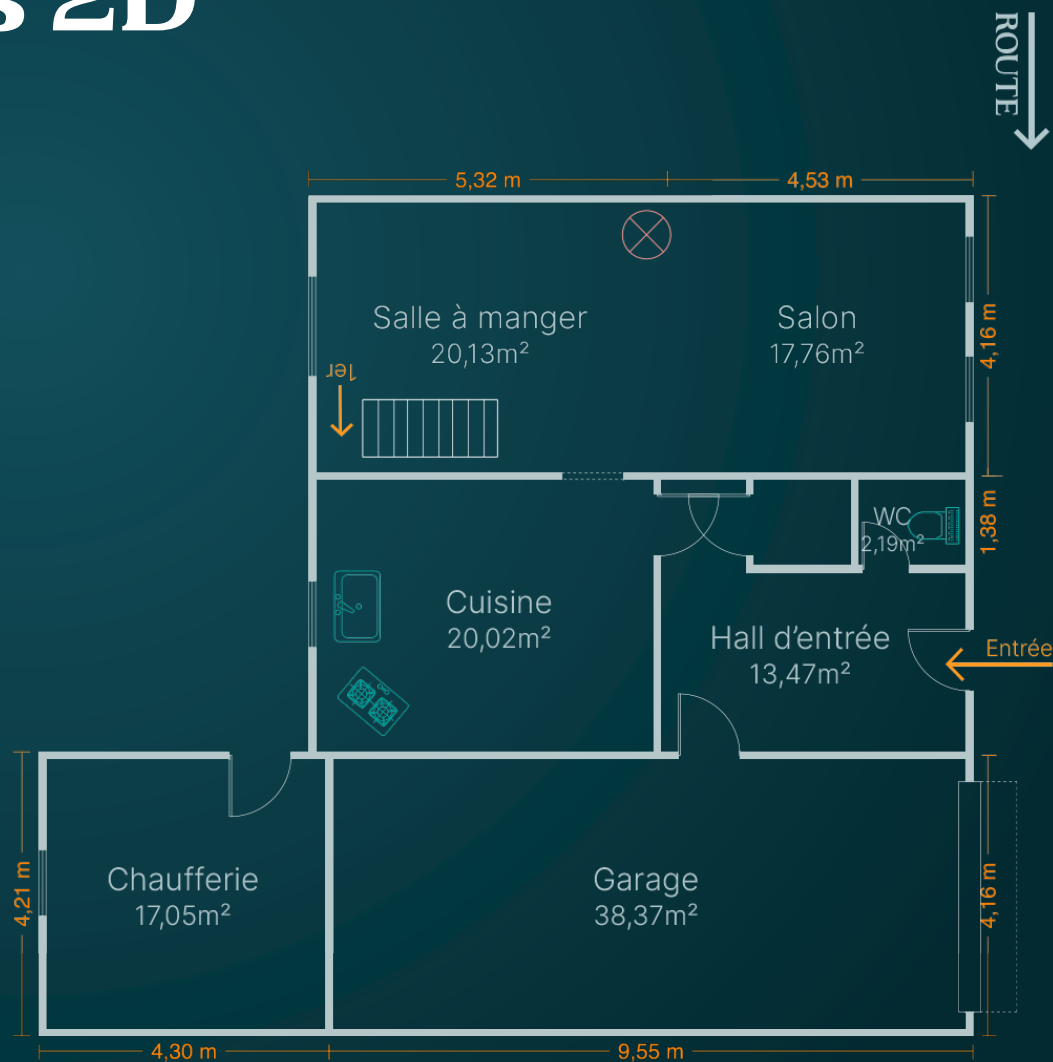
5

Accès

Salle de jeux

06

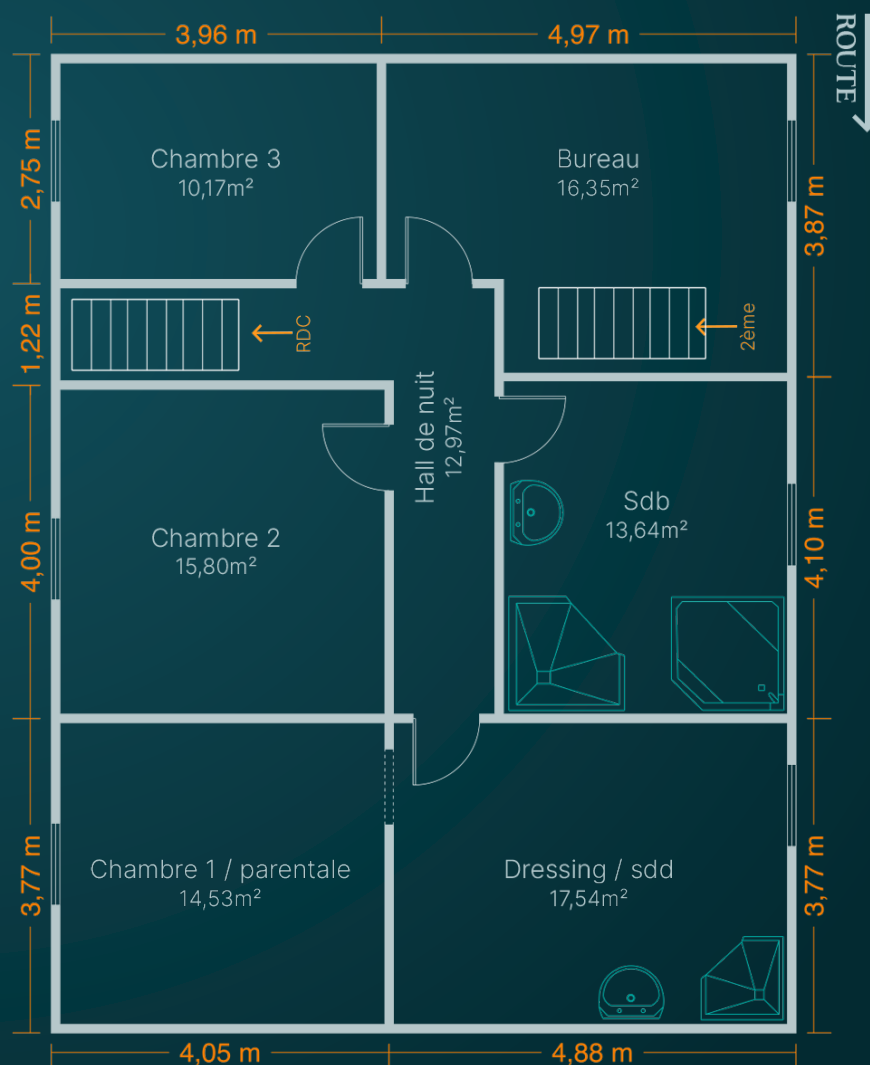
Plans 2D



Rez-de-chaussée

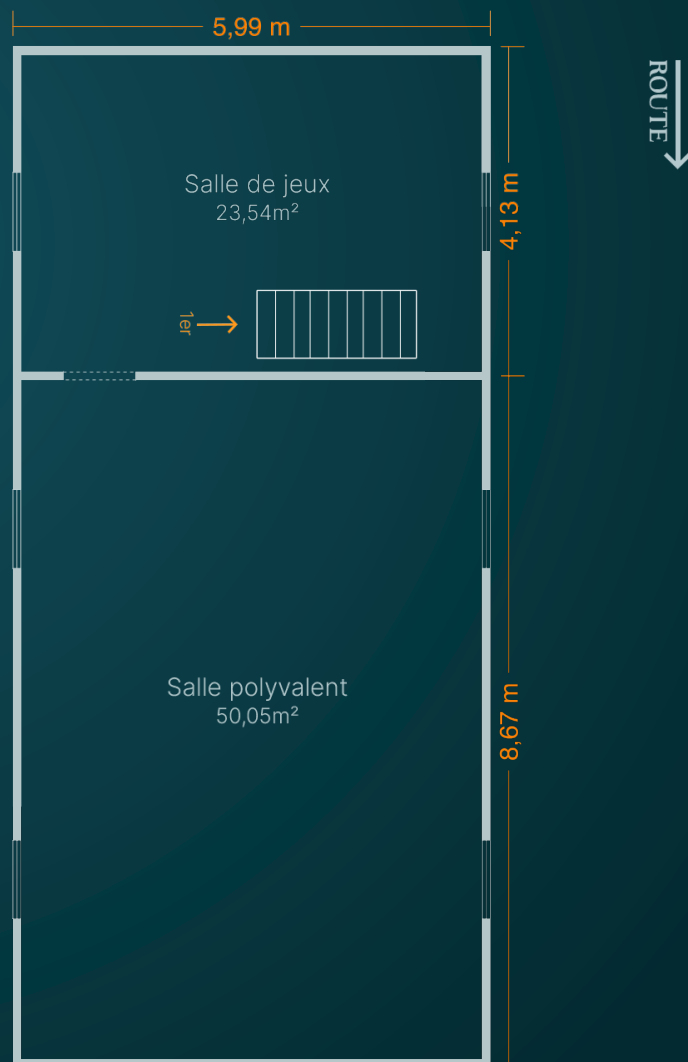
06

Plans 2D



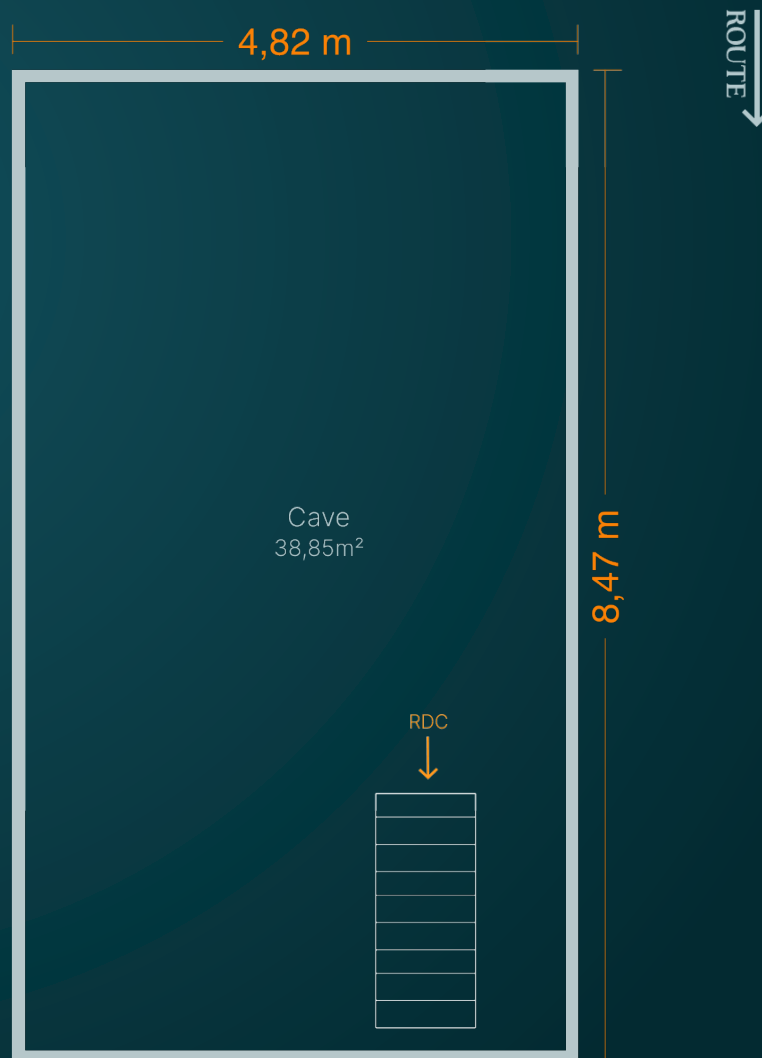
1er étage

06 Plans 2D



2ème étage

06 Plans 2D



Sous-sol

07

Récapitulatif des mètres

Maison

Rez-de-chaussée

	Superficie	Longueur	Largeur
Hall d'entrée	13,47 m ²	4,43 m	2,66 m
Cuisine	20,02 m ²	5,02 m	3,99 m
Salle à manger	20,13 m ²	5,02 m	4,01 m
Salon	17,76 m ²	4,43 m	4,01 m
Garage	38,37 m ²	9,45 m	4,06 m
Buanderie	17,05 m ²	4,20 m	4,06 m
WC	2,19 m ²	1,65 m	1,33 m
Débarras	2,01 m ²	1,51 m	1,33 m

07

Récapitulatif des mètres

Maison

1er étage

	Superficie	Longueur	Largeur
Hall de nuit	12,97 m ²		
Chambre 1 / parentale	14,53 m ²	3,95 m	3,67 m
Salle de douche - dressing	17,54 m ²	4,78 m	3,67 m
Chambre 2	15,80 m ²	3,95 m	4,00 m
Chambre 3	10,17 m ²	3,91 m	2,60 m
Bureau	16,35 m ²	4,82 m	3,72 m
Salle de bain	13,64 m ²	3,41 m	4,00 m

2ème étage

Salle de jeux	23,54 m ²	5,84 m	4,03 m
Salle polyvalente	50,05 m ²	5,84 m	8,57 m

08

Technique

PEB

Classe énergétique	C
Année de construction	1918

Toiture

Couverture	Ardoises naturelles & toiture EPDM
Isolation	Sous-toiture (18cm de mousse PU)
Gaines pour panneaux photovoltaïques installées	Excellent état (2010)

Châssis

Châssis (2006 - Excellent état)	Double vitrage PVC et bois (velux)
---------------------------------	------------------------------------

Electricité

Compteur électrique	Bi-horaire (avec triphasé) - Conforme
---------------------	---------------------------------------

Chauffage

Mazout	Vaillant - 2020
Chaudière	De Dietrich (entretenu) - 2006, boiler sur chaudière
Poêle à bois	Dans le séjour

Divers

Façades	Crépi de 2021
Alarme	Oui
Evacuation des eaux usées	Tout à l'égout
Jardin	Oui avec pergola
Garage	Porte sectionnelle télécommandée
Télédistribution	Oui
Sous-sol	Oui
Revenu cadastral	A vérifier

09 Points d'intérêts

— Transports

BUS TEC : Ligne 33, 271
BUS TEC : Ligne 331, 521
Gare de Marbehan

Localisation	Rue	Distance
Marbehan	Grand'Rue	60 m
Marbehan	Grand'Rue	60 m
Marbehan	Grand'Rue	300 m

— Santé

Pharmacie
Médecin généraliste
Hôpital
Dentiste
Vétérinaire

Marbehan	Grand'Rue	98 m
Marbehan	du Moreau	1.400 m
Libramont	Av. de Houffalize	28.600 m
Rulles	Ving-quatre Août	3.400 m
Rulles	Ving-quatre Août	3.000 m

— Enseignement

Ecole
Ecole

Marbehan	des Prés	450 m
Rulles	de la Haisse	1.900 m

— Magasin primaire

Carrefour
Intermarché
Delhaize

Habay-la-Neuve	Av. de la Gare	8.500 m
Etalle	du Moulin	8.200 m
Etalle	Belle-Vue	8.100 m

10

Nos bonnes adresses

	Localisation	Téléphone	E-mail
AXA BANQUE (Paliseul & Ethe)	Pr. de Luxembourg	+32 61.26.08.88	agency.15272@axa-bank.be
ASSURANCE LABBÉ (Paliseul, Bertrix & Virton)	Pr. de Luxembourg	+32 63.57.72.33	info@labbe.be
HOME STAGING (Es.sé Home S.A R.L.)	G-D du Luxembourg et Sud de la prov.	+352 621.966.775	hello@eshome.eu
AMÉNAGEMENT DES PARCS ET JARDINS (Hedera SRL)	Etalle	+32 495.68.28.99	info@hederaparcsetjardins.be
TERRASSEMENT ET AMÉNAGEMENT EXTÉRIEURS (Didier Nemery)	Nord Prov. du Lux.	+32 477.60.26.78	nemerydidier@yahoo.fr
CHAUFFAGE (Martin Chanteux)	Nord Prov. du Lux.	+32 471.84.05.58	mchanteux21@gmail.com
DÉCORATION D'INTÉRIEUR (Rouge intérieurs)	Prov. du Lux.	+32 63.42.46.26	rougeinterieurs@proximus.be
CONSTRUCTION PISCINE ET SPA (Poolsize)	Ardenne & Gaume	+32 485.30.32.11	info@poolsize.be
SANITAIRE (Martin Chanteux)	Nord Prov. du Lux.	+32 471.84.05.58	mchanteux21@gmail.com
MAÇONNERIE (Didier Nemery)	Nord Prov. du Lux.	+32 477.60.26.78	nemerydidier@yahoo.fr
CONCIERGERIE POUR HÉBERGEMENTS TOURIST. (Ardn-bnb)	Roche-en-Ardenne	+32 84.45.63.97	welcome@ardn-bnb.be
GÉOMÈTRE-EXPERT (Algex SRL)	R. Wallonne	+32 478.57.17.68	info@algex.be
GROS OEUVRE (Pisvin Frédéric Construction)	Namur & Luxembourg	+32 470.05.58.33	fredericpisvin@hotmail.com

10

Nos bonnes adresses

LIVRAISON DE MAZOUT (Entreprise WARIN SA)	Pr. de Luxembourg	+32 61.51.10.26	info@warin-mazout.be
POMPE À CHALEUR ET AIR COND. (PLM Immoebel SPRL)	Bruxelles & Brab. Wallon	+32 498.54.04.60	plmimmoebel@gmail.com
DESTRUCTION DE GUÊPES ET FRELONS (Stop Guêpes Bertrand)	Prov. du Lux.	+32 473.25.94.12	girlotb@hotmail.com
PERGOLA BIOCLIMATIQUE (Noverra SRL)	Prov. du Lux.	+32 485.30.32.11	info@noverra.be
SERVICE DE NETTOYAGE (C.S. Cleaning & Services)	G-D du Luxembourg et Sud de la prov.	+352 661.193.014	contact@cs-cleaning.eu
BOIS DE CHAUFFAGE (Exploitation forestière Wilkin Jordan)	Nord Prov. du Lux.	+32 499.25.28.75	-
AGENCE IMMO (G-Home SRL)	Brux. / Brab Wallon - Flamand	+32 478.57.09.49	info@g-home.be
FLEURISTES (Mayflor)	R. du Moulin 31, 6740	+32 63.45.54.14	mayflor.etalles@gmail.com
FLEURISTES (Böhö Artiste Floral)	R. du Longwy 345, 6700	+32 63.23.57.17	hello@bohofleuriste.be
FLEURISTES (La Chouette Habay)	R. de Lux. 26, 6720	+32 63.42.29.78	contact@lachouettehabay.be
SALON DE COIFFURE (Bulle d'Hair)	R. du Péage 6, 6720	+32 63.67.69.44	coiffurebulledhair@gmail.com
EPICERIE SPÉCIALISÉE (La Fée verte)	R. de l'Hôtel de ville 17, 6720	+32 479.56.19.84	epicerielafeeverte@gmail.com
CHOCOLATERIE (Jean le Chocolatier)	R. de l'Hôtel de ville 15, 6720	+32 63.57.29.00	info@jeanlechocolatier.be
RESTAURANT (Trattoria Mange et tais-toi !)	R. Abraham Gilson 9, 6723	+32 63.60.11.19	mangeettaistoi@gmail.com

10

Nos bonnes adresses

RESTAURANT (Big Ben)	Place de St-Etienne 5, 6723	+32 63.60.05.95	levictoria@skynet.be
BRASSERIE (L'Enfant Gâté)	R. du Luxembourg 13, 6720	+32 63.40.05.55	info@enfantgate.be
SANDWICHERIE (Flo)	R. de la Semois 164, 6741	+32 63.22.00.02	-
MÉCANIQUE AUTOMOBILE TTES MARQUES (DB Mécanique)	R. du Bru 134, 6741	+32 498.56.74.45	db.mecanique.garage@gmail.com
BOUCHERIE (La Maison du Boucher)	R. du 24 août 36, 6724	+32 63.37.09.34	lamaisonduboucher@gmail.com
BAR (L'Enfant Terrible)	R. Chanteraine 5, 6720	+32 63.58.38.66	-



Pepit'
IMMO

Votre projet, **notre priorité !**

Jordan Kinard

jordan@pepit-immo.be

+32 474 23 75 52

Facebook : @pepit-immo