

Pepit'

IMMO

Votre projet, **notre priorité !**

À VENDRE - 475.000€

Chemin de la Bergerie 2, B-6724 Rulles (Habay)



3 ch.



PEB C



138,80 m²

TABLE DES MATIÈRES

01

DESCRIPTION

05

INTÉRIEUR

09

POINTS D'INTÉRÊTS

02

LOCALISATION

06

PLANS 2D

10

NOS BONNES
ADRESSES

03

BIEN

07

RÉCAPITULATIF DES
MÈTRES

04

EXTÉRIEUR

08

TECHNIQUE

Jordan Kinard

jordan@pepit-immo.be

+32 474 23 75 52

Facebook : @pepit-immo





01



— RULLES, 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

Chemin de la Bergerie,
B-6724 Rulles (Habay)

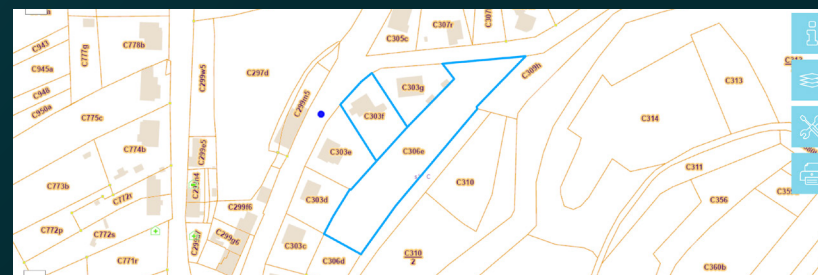
DIMENSION PARCELLE

Dimension **5.233 m²**

Largeur de la façade **11,68 m**

Orientation* **Nord**

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



03

Bien

Etat général

Bon état

Surface totale

270,39 m²

Surface habitable

143,23 m²

Nombre de façades

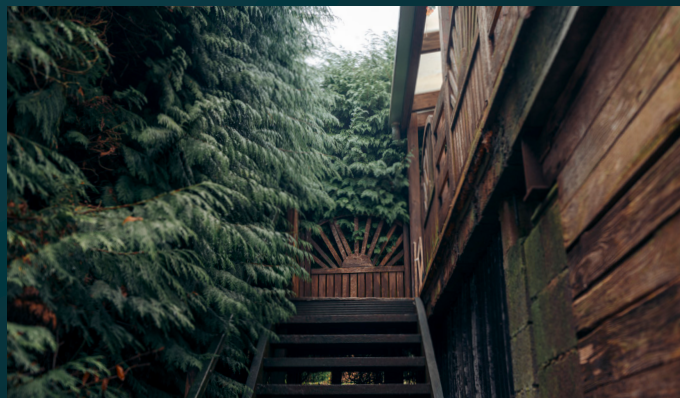
4

Nombre d'étages

3

Nombre de pièces

14





Jardin

Sud

Clôturé

Oui

Terrasse

RDC : Oui (couverte)

Jardin : Oui

Balcon séjour

Oui

Box

2 extérieurs & 3 intérieurs (et/ou garage)

Accès

Passage latéral gauche et terrasse 2

04

Extérieur



Double box pour chevaux + carport

Technicité

Année de construction
Aménagement partie prairie

2022
Esprit Hors Paradise

Abreuvoir
Isolation
Anti-condensation
Clôtures électrifiées

Automatique
Oui
Oui
Gallagher



Sous-sol

130,59 m²

Hall cave, cave, salle de jeux, garage, garage / 3box

Rez-de-chaussée

76,65 m²

Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, salle de bain, bureau, wc

1er étage

63,15 m²

Hall de nuit, chambre 2-3

05

Intérieur

Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

12,09m²

Superficie

Hauteur sous-plafond

2,49 m

Installation technique

Porte d'entrée

En bois avec du double vitrage

Portes

Bois

Sol

Carrelage imitation parquet

Eclairage

Mural

Chauffage

Radiateur

Accès

Séjour, WC, bureau, salle de bain, 1er étage, sous-sol et chambre 1

Séjour

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

24,55m²

Superficie

6,23m

Longueur

3,94m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,49 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Carrelage imitation parquet

Châssis

Portes ouvrantes (oscillo-battant)
En bois avec du double et triple vitrage

Chauffage

Poêle à bois et radiateurs

Eclairage

Plafond

Prises électriques

4

Accès

Hall d'entrée, cuisine, balcon et terrasse

Cuisine ouverte

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

17,21m²

Superficie

4,02m

Longueur

4,28m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,49 m

Installation technique

Sol

Carrelage imitation parquet

Eclairages

Plafond, mural et hotte

Prises électriques

14

Evier

Double

Hotte

Novy - Ventilation extérieure

Taque

Bosch - Induction

Four

Siemens - Encastré

Micro-onde

Siemens - Encastré

Lave-vaisselle

Siemens - Encastré

Châssis

Oscillo-battants
En PVC avec double vitrage

Rangements

Armoires et tiroirs

Accès

Terrasse et séjour

1^{ère} Chambre

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

12,77m²

Superficie

3,24m

Longueur

3,94m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,38 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quick-step sur béton

Eclairage

Plafond

Chauffage

Radiateur

Prises électriques

2

Châssis

Oscillo-battant
En bois avec du triple vitrage

Accès

Hall d'entrée

Bureau

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

4,17m²

Superficie

2,16m

Longueur

1,93m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,49 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Carrelage imitation parquet

Eclairage

Plafond

Chauffage

Radiateur

Prise électrique

1

Châssis

Oscillo-battant
En bois avec du triple vitrage

Accès

Hall d'entrée

Salle de bain

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

4,60m²

Superficie

2,16m

Longueur

2,13m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,49 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Carrelage

Murs

Carrelage

Eclairages

Plafond et miroir

Chauffage

Radiateur

Bain / Douche

Oui

Evier

Simple

Châssis

Oscillo-battant
En bois avec du triple vitrage

Prise électrique

1

Rangements

Armoires et tiroirs

Accès

Hall d'entrée

WC indépendant

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

1,26m²

Superficie

1,08m

Longueur

1,17m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,49 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Carrelage

Eclairage

Plafond

Type

Normal

Evier

Simple

Châssis

Oscillo-battant
En bois avec du triple vitrage

Chauffage

Radiateur

Accès

Hall d'entrée

Hall de nuit

1er étage



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

16,37m²

Superficie

2,21m

Longueur

7,39m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,86 m

Installation technique

Portes

Bois

Sol

Quick-step sur béton

Éclairage

Plafond

Prise électrique

1

Châssis

Velux

PVC avec double vitrage

Accès

Chambres 2-3 et RDC

2^{ème} Chambre

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

15,47m²

Superficie

4,66m

Longueur

3,32m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,19 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quick-step sur béton

Eclairage

Plafond

Chauffage

Radiateur

Prises électriques

3

Châssis

Oscillo-battant et velux (store occultant)
PVC avec du double vitrage

Rangement

Sur mesure

Accès

Hall de nuit

3^{ème} Chambre

Rez-de-chaussée



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

17,96m²

Superficie

4,09m

Longueur

4,39m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,19 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quick-step sur béton

Eclairage

Plafond

Chauffage

Radiateur

Prises électriques

4

Châssis

Oscillo-battant et velux (store occultant)
PVC avec du double vitrage

Accès

Hall de nuit

Salle de jeux

Sous-sol

📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

13,01m²

Superficie

3,44m

Longueur

4,43m

Largeur

Hauteur sous-plafond

2,29 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Quick-step

Eclairage

Plafond

Chauffage

Radiateur

Prises électriques

4

Châssis

Oscillo-battant

Bois avec du double vitrage

Accès

Hall de nuit

Garage 1

Sous-sol



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

37,51m²

Superficie

10,08m

Longueur

3,77m

Largeur

Hauteur sous-plafond

3,45 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Carrelage

Eclairage

Plafond

Porte de garage

Sectionnelle télécommandée

Prises électriques

4

Châssis

Oscillo-battant

Bois avec du double vitrage

Accès

Hall du sous-sol, passage latéral gauche, garage 2 et cave

Garage 2 et/ou 3 box intérieurs

Sous-sol



📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

49,01m²

Superficie

9,22m

Longueur

5,31m

Largeur

Hauteur sous-plafond

4,93 m

Installation technique

Porte

Bois

Sol

Béton

Eclairage

Plafond

Porte d'entrée

PVC

Porte de garage

Sectionnelle télécommandée

Châssis

Oscillo-battant

PVC avec du double vitrage

Abreuvoirs automatiques

x3

Prises électriques

3

Accès

**Passage latéral gauche,
terrasse 2 et garage 1**

Hall cave

Sous-sol

📍 CHEMIN DE LA BERGERIE 2
475.000€

Dimensions

13,30m²

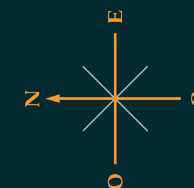
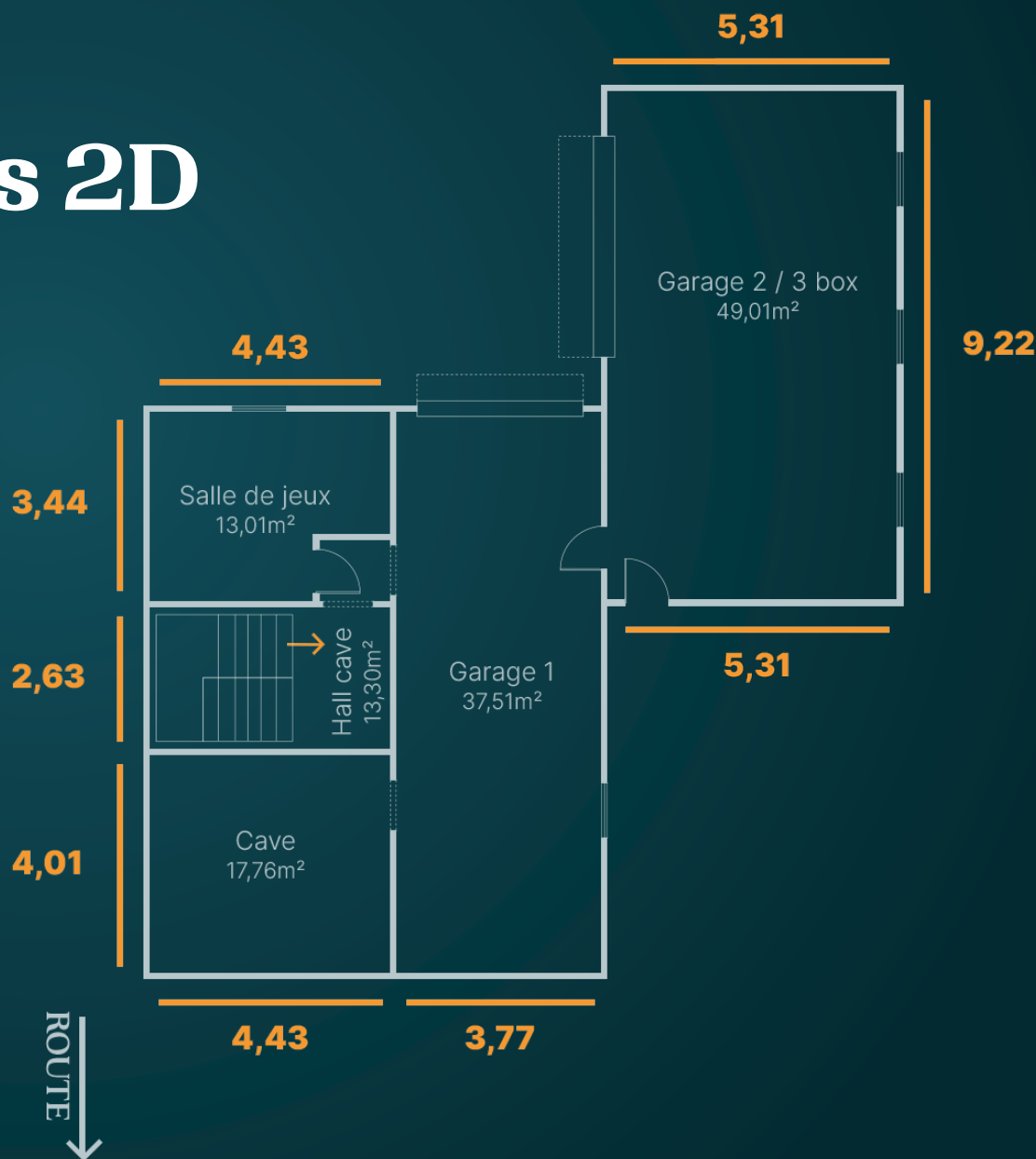
Superficie

Hauteur sous-plafond **3,45 m**

Installation technique

Sol	Béton
Eclairage	Plafond
Prises électriques	5
Accès	Garage 1

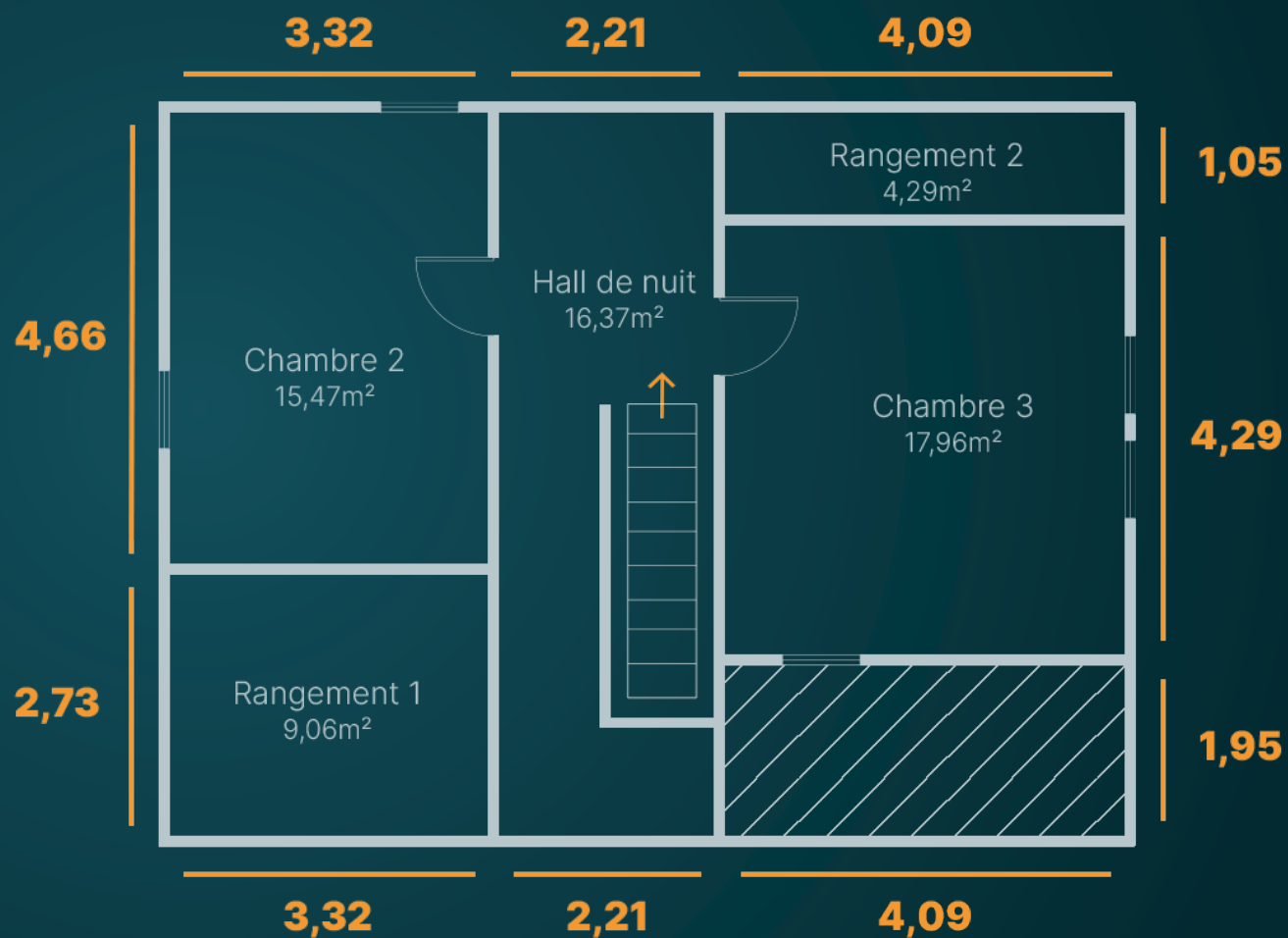
06 Plans 2D



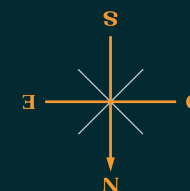
Sous-sol



Rez-de-chaussée



→
ROUTE



1er étage

07

Récapitulatif des mètres

— Maison

Rez-de-chaussée

	<u>Superficie</u>	<u>Longueur</u>	<u>Largeur</u>
Hall d'entrée	12,09 m ²		
Séjour	24,55 m ²	6,23 m	3,94m
Cuisine	17,21 m ²	4,02 m	4,28 m
Chambre 1	12,77 m ²	3,24 m	3,94 m
Bureau	4,17 m ²	2,16 m	1,93 m
Salle de bain	4,60 m ²	2,16 m	2,13 m
WC indépendant	1,26 m ²	1,08 m	1,17 m

	<u>Superficie</u>	<u>Longueur</u>	<u>Largeur</u>
1er étage			
Hall de nuit	16,37 m ²	2,21 m	7,39 m
Chambre 2	15,47 m ²	3,32 m	4,66 m
Chambre 3	17,96 m ²	4,09 m	4,39 m
Sous-sol			
Hall cave	13,30 m ²		
Garage 1	37,51 m ²	10,08 m	3,77 m
Garage 2	49,01 m ²	9,22 m	5,31 m
Salle de jeux	13,01 m ²	3,44 m	4,43 m
Cave	17,76 m ²	4,01 m	4,43 m

08

Technique

PEB

Classe énergétique	C
Année de construction	1981

Toiture

Couverture	Tuiles
Isolation	Laine de verre
Année toiture	1980, entièrement vérifiée

Châssis

Châssis	Bois et PVC en double et triple vitrage
---------	---

Electricité

Compteur électrique	Bi-horaire, en cours
---------------------	----------------------

Chauffage

Central mazout	Rapido (entretenu), 2006
Citerne à mazout	2.500L - non-enterrée
Poêle à bois	Tubé

Piscine

Chauffage	Pompe à chaleur individuelle (entretenu)
Type	Air-eau
Année	2018

Divers

Evacuation des eaux usées	Fosse septique
Terrasse	x2 dont une couverte
Balcon	Oui
Cave	Oui
Garage	x2 - Electriques avec télécommande
Téledistribution	Oui
Box	3x intérieur et/ou garage et 2x extérieurs, tous avec abreuvoirs automatiques
Clôture	Gallagher - Electrifiées
Revenu cadastral	Maison d'habitation avec jardin : 722,00 € Pâture : 29,00 €

09 Points d'intérêts

— Transports

	Localisation	Rue	Distance
BUS TEC : Ligne 28	Rulles	Maurice Grévissee	500 m
BUS TEC : Ligne 84	Rulles	Maurice Grévissee	500 m
BUS TEC : Ligne 155b	Rulles	Maurice Grévissee	500 m

— Santé

Pharmacie	Marbehan	Grand'Rue	2.300 m
Médecin généraliste	Marbehan	de la Fontaine	2.600 m
Hôpital	Arlon	des Déportés	21.900 m
Denstiste	Habay	du 24 août	1.900 m
Vétérinaire	Habay	de Rimbiéry	6.200 m

— Enseignement

Ecole communale de Rossignol	Rossignol	du Vieux Moulin	98 m
La Providence	L'Enclos	Saint-Antoine	12.000 m

— Magasin primaire

Carrefour	Habay	de la Gare	7.000 m
Aldi	Habay	de la Courtière	7.400 m
AD Delhaize	Habay	de la Courtière	7.400 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	plmimmobel@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	laimaisonduboucher@gmail.com
BAR (L'Enfant Terrible)	R. Chanteraine 5, 6720	+32 63.58.38.66	-



Votre projet, **notre priorité !**

Jordan Kinard

jordan@pepit-immo.be

+32 474 23 75 52

Facebook : @pepit-immo

