



Fermette 4 chambres à Magnée

rue de la carrière 59, 4623 Fléron Magnée

À VENDRE

PRIX D'ACHAT

499 000 €

- 200 m² surface habitable
- 4 chambres
- 1 salle de bain
- 640 m² terrain
- PEB B



DESCRIPTION

Fermette de caractère à Magnée (Fléron) – Volume, charme et prestations techniques de qualité

Nichée au cœur du village prisé de Magnée, cette authentique fermette séduira les amateurs de charme et d'espace. Vous profitez ici d'un environnement calme et préservé, tout en restant à proximité immédiate des commodités.

Derrière sa façade pleine de caractère, ce bien développe plus de 200 m² habitables (+ 100m² au 2ème étage) et offre de nombreuses possibilités d'aménagement.

🏠 Composition

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée avec WC

Spacieux séjour de 30 m²

Cuisine équipée ouverte sur une salle à manger de 29 m²

Seconde pièce polyvalente de 25 m² avec accès extérieur (idéal profession libérale, bureau ou espace TV)

Buanderie

Au 1er étage :

Hall de nuit

4 chambres (31 m², 18 m², 14 m², 10m²)

Salle de bain avec baignoire, double vasque en pierre et WC

Au 2ème étage :

Superbe espace de plus de 107 m² réparti en 3 volumes (34 m², 43 m² et 30 m²), entièrement aménageable selon vos envies (suite parentale, chambres supplémentaires, espace loisirs...)

🌟 Les atouts qui font la différence

Cachet authentique : pierre, parquet, voussettes, cheminée en pierre

Volumes généreux et nombreuses possibilités d'aménagement

Idéal pour famille, télétravail ou activité indépendante

⚙️ Caractéristiques techniques

Panneaux photovoltaïques (39 panneaux – 2012)

Toiture récente (2012)

Châssis PVC double vitrage (2016)

Électricité conforme (2026)

Chaudière au mazout de 2016(citerne 2.500L)

PEB B (20260420041125) / Espec 129 kwh/m²/an / Etotale 44 808

🏠 Aucun travaux à prévoir, si ce n'est l'aménagement du grenier selon vos besoins ou la création d'une suite parentale.

Si vous souhaitez des renseignements complémentaires ou planifier une visite, contactez moi au 0495/ 49 65 92

BÂTIMENT

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1800
ANNÉE DE RÉNOVATION	2012
PARKING(S) EXTÉRIEUR	2
TYPE DE TOIT	en pente

NOM, CATÉGORIE & SITUATION

NOMBRE D'ÉTAGES	2
-----------------	---

EQUIPEMENT DE BASE

ACCÈS HANDICAPÉS	Non
CUISINE	Oui
CHAUFFAGE (IND/COLL)	individuel
ASCENSEUR	Non
DOUBLE VITRAGE	Oui
CHAUFFAGE	chaudière
TYPE DE CUISINE	équipée
SDB	bain

DIVERS

BUANDERIE	Oui
BUREAU	Oui
GRENIER	Oui
CAVE	Oui

EN CHIFFRES

NBRE DE TOILETTE(S)	2
NOMBRE DE SDD	1
CHAMBRE 1	32
CHAMBRE 2	18
CHAMBRE 3	14
CHAMBRE 4	10
SALLE DE SÉJOUR	30
SALLE À MANGER	25
CUISINE	29

RACCORDEMENTS

ÉGOUTS	Oui
ÉLECTRICITÉ	Oui
EAU	Oui

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

CHÂSSIS	pvc
---------	-----

SPÉCIFICITÉS TERRAIN

TYPE D'ENVIRONNEMENT	Village
TYPE D'ENVIRONNEMENT 2	calme
RISQUE D'INONDATION	pas situé en zone inondable

TYPE DE MATÉRIAU & ÉVALUATION

TYPE DE REVÊTEMENT DE SOL	pierre naturelle
---------------------------	------------------

CADASTRE

REVENU CADASTRAL (€)	980
----------------------	-----

SÉCURITÉ

ALARME	Oui
--------	-----

CERTIFICATS / ATTESTATIONS

CERTIFICAT D'ÉLECTRICITÉ	oui, conforme
--------------------------	---------------

CERTIFICATS ÉNERGÉTIQUES

LABEL PEB	B
PEB E-SPEC (KWH/M²/AN)	129
EMISSION CO2	32
E TOTAL	44808
PEB CODE UNIQUE	20260420041125
PEB VALIDE JUSQU'AU	04/20/2036
DATE DU PEB	04/20/2026

La vraie vie immobilière

04 346 04 94
contact@lavraievie-immobiliere.be
Numéro IPI : 517856 & 516326

Document non contractuel.
Les informations sont fournies à titre indicatif.