Quartier de la

Gaillette

Romsée

maisons unifamiliales

THOMAS & PIRON HOME

Quartier de la
Gaillette
Romsée

Imaginez
votre maison de rêve,
économe en énergie,
en pleine nature...

Charbonnage de Werister

Votre quartier *nouvelle génération* au cœur de la verdure

En bordure du village de Romsée (Fléron), Thomas & Piron vous propose 29 maisons unifamiliales, avec jardin orienté plein sud, s'étale sur un vaste espace vert préservé : le site des anciens charbonnages de Wérister.
Un exemple parfait de reconversion d'un ancien site d'activité en un quartier accueillant, soucieux de la gestion des ressources et du confort de ses occupants.

L'approche urbanistique propose des ambiances variées et des espaces verts préservés au rythme des voiries internes, avec des rangées d'habitations.

Imaginez votre logement de rêve, économe en énergie dans un cadre de vie idéal pour toutes les générations... pour y habiter ou investir dans votre avenir.

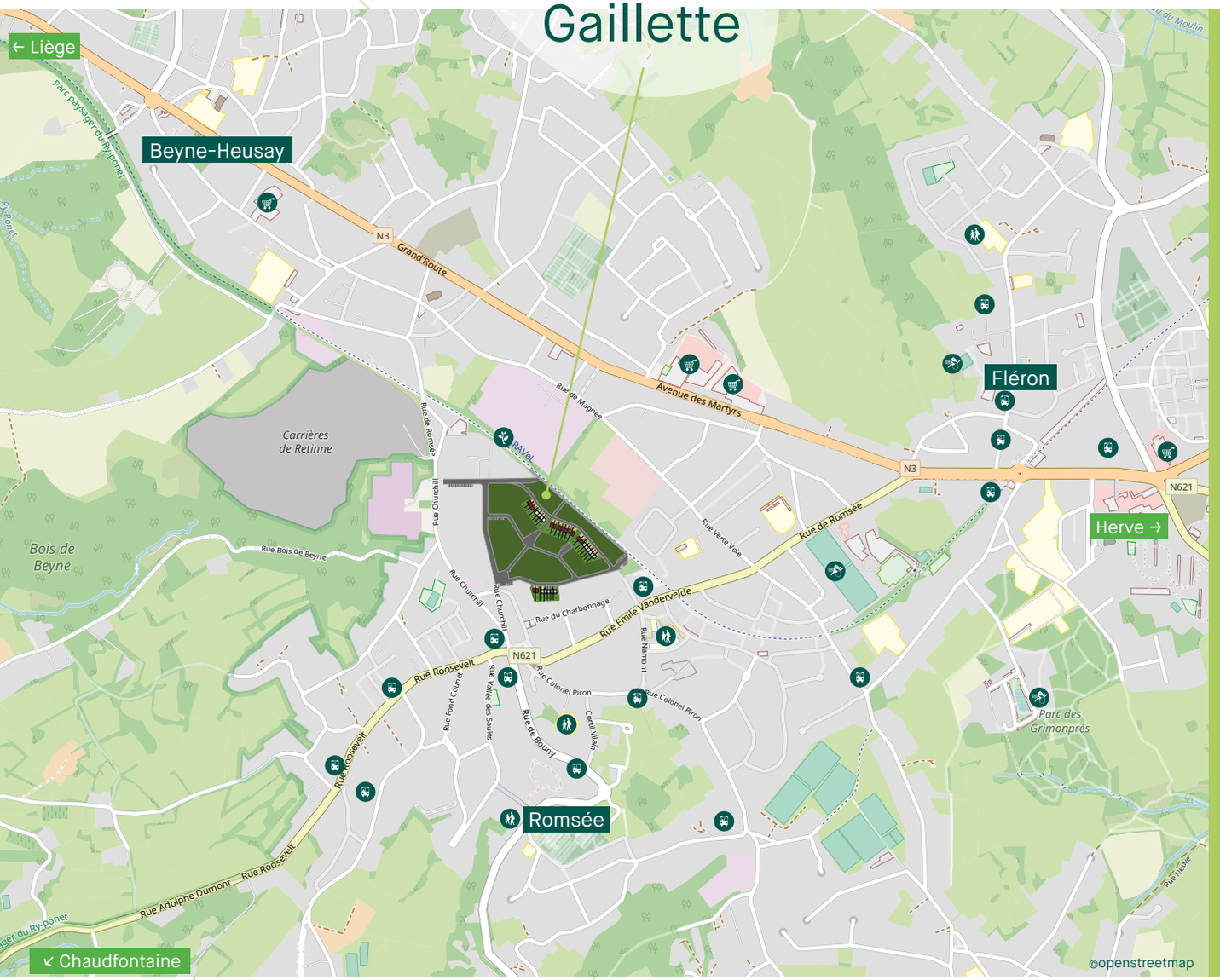
Bienvenue à Romsée

Le charme de la campagne et toutes les facilités de la ville

Au calme dans un village à taille humaine, vous êtes proche de tout. Vous profitez d'un ensemble complet de commerces et services au centre de Fléron : vous pouvez même vous y rendre à vélo en empruntant la voie cyclable qui longe le lotissement.

Vous disposez d'un accès aisé aux transports en commun avec un arrêt de bus tout proche et la gare de Fléron. À quelques minutes en voitures vous accèdez de Fléron, Liège et Chênée.

Quartier de la
Gaillette



MOBILITÉ & ACCESSIBILITÉ

Commerces et services
- Tous commerces centre de Fléron (1,5 km)
- Hypermarché (2,5 km)

Enseignement
- École primaire de Romsée (fondamental) (200 m)
- École libre de Romsée (fondamental) (400 m)
- Centre scolaire Sainte-Julienne (secondaire) (2 km)

Santé
- CHU de Liège, site ND Bruyères (3,6 km)

Loisirs
- Espace Culture de Fléron (1,2 km)
- Espace Sport de Fléron (1,3 km)
- Parc des Grimonprés (1,9 km)

Mobilité douce
- Chemin cyclo-piéton en bordure du quartier RAVeL 38 Chênée - Plombière

Transport en commun
- Arrêt de bus (200 m)
  Ligne 33 - Liège République Française
- Gare de Chênée (3,5 km)
  Ligne Liège - Verviers

Grands axes
- N3 Liège - Herve
- E42 Liège - Eupen
- E25 Liège - Luxembourg

proximité

Un projet *bien pensé*

Bienvenue dans un quartier nouvelle génération conçu pour répondre aux aspirations des couples et des familles à la recherche des facilités de la vie urbaine. Vous y trouverez une belle diversité de maisons 2, 3 ou 4 façades avec jardin.

Maisons neuves tout confort

Les 29 maisons vous proposent 3 ou 4 chambres, des volumes généreux et bien agencés ainsi que de belles ouvertures sur l'extérieur. Elles sont réparties harmonieusement pour profiter au mieux de l'ensoleillement et des vues sur la nature. L'esprit de quartier se reflète également dans la variété des façades, par leur conception et leurs revêtements.

Des maisons basse énergie qui vous offrent un *confort optimum*

Chaque maison bénéficie:

- d'une isolation particulièrement soignée
- d'un chauffage sol au rez-de-chaussée
- d'une ventilation double flux
- d'une chaudière individuelle (gaz de ville) pour les 2 façades
  d'une pompe à chaleur pour les 3 façades
- d'une installation photovoltaïque individuelle
  qui contribue aussi à une gestion durable des
  ressources et à de belles économies d'énergie

Mobilité douce

La voirie du lotissement donne la priorité aux piétons, aux cyclistes et aux jeux des enfants. Les habitations proposées par Thomas & Piron disposent d'un emplacement de parking sur l'avant en retrait de la voirie. Le RAVeL qui longe le lotissement vous procure un accès sécurisé au centre de Fléron ou à la vallée de l'Ourthe.

Calme et verdure

Le site de l'ancien charbonnage a été préservé pendant de longues années, ce qui offre un décor de verdure très agréable. Les jardins (de 265 à 545 m²) vous permettent de profiter des beaux jours.

Un cahier des charges *de qualité*

Gros-œuvre

- Fosse septique toutes eaux
- Citerne de 7.500L avec pompe immergée
- Accès et terrasses en grenailles et bordures enterrées en béton gris
- Raccordement égout, eau et électricité compris
- Combles aménageables

Toiture

- Tuiles en béton de ton noir
- Descentes d'eau rondes en zinc

Menuiseries extérieures

- Châssis PVC
  couleur extérieur = carbon
  couleur intérieur = blanc
- Double vitrage haute performance avec intercalaire «Thermix»

Carrelage

- Carrelage sol avec plinthes partout au rez-de-chaussée et à l'étage : salles d'eau & wc
- Faïences pour les douches et baignoires

Sanitaires

- Équipements sanitaires complets et de qualité
- Centrale de ventilation double-flux

Chauffage

- Chaudière Viessman (gaz) pour les 2 façades
  Pompe à chaleur pour les 3 façades
- Chauffage sol au rez-de-chaussée
- Sèche-serviettes dans les salles d'eaux

Électricité

- Installation de panneaux photovoltaïques pour une puissance de 3320 Watt-crête
- Raccordement électrique triphasé (futur borne de recharge)
- Système d'alarme
- Installation électrique complète avec réception par un organisme agréé

Sont également compris

Le terrain, l'étude de sol, les fondations appropriées à la nature du sol, les honoraires d'architecte, les frais de coordination de sécurité, l'étude énergétique du bâtiment, le test d'étanchéité à l'air (Blower Door test), l'évacuation des terres, le CertIBEau.

6 *bonnes raisons* d'habiter le Quartier de la Gaillette

Ensemble harmonieux dans un environnement verdoyant

Quartier aéré et circulation apaisée (RAVeL)

Maisons basse énergie avec chauffage au sol

Installation photovoltaïque individuelle

Proximité des commerces et services

Accès aisé et proximité des transports en commun

Implantation

29 maisons
2-3-4 façades

Surfaces habitables
139 à 198 m²

Jardins privés avec terrasse
267 à 547 m²

places de
parking privées

Maison	nbr de chambres	nbr de salle d'eau	nbr de façades	Combles	superficie habitable	superficie terrain
M1	3	1	3	oui	171,65 m²	547 m²
M2	3	1	3	oui	171,65 m²	422 m²
M3	3	2	3	oui	179,34 m²	401 m²
M4	3	1	2	oui	180,96 m²	305 m²
M5	3	1	2	oui	180,96 m	305 m²
M6	3	2	3	oui	179,34 m²	398 m²
M7	3	1	4	oui	192,32 m²	520 m²
P1	3	1	3	oui	180,96 m²	415 m²
R2	3	1	3	oui	171,65 m²	419 m²
R3	3	1	3	oui	180,96 m²	433 m²
R4	3	1	2	oui	180,96 m²	276 m²
R5	3	1	2	oui	180,96 m²	295 m²
R6	3	1	2	oui	180,96 m²	273 m²
R7	3	1	3	oui	180,96 m²	450 m²

maisons

M1-M7

M7

N
O
E
S
Lot M1
Lot M2
Lot M3
Lot M4
Lot M5
Lot M6
Lot M7

maison M1
3 façades

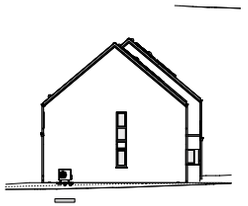
Superficie habitable: 171,65 m²
Superficie terrain: 547 m²

3

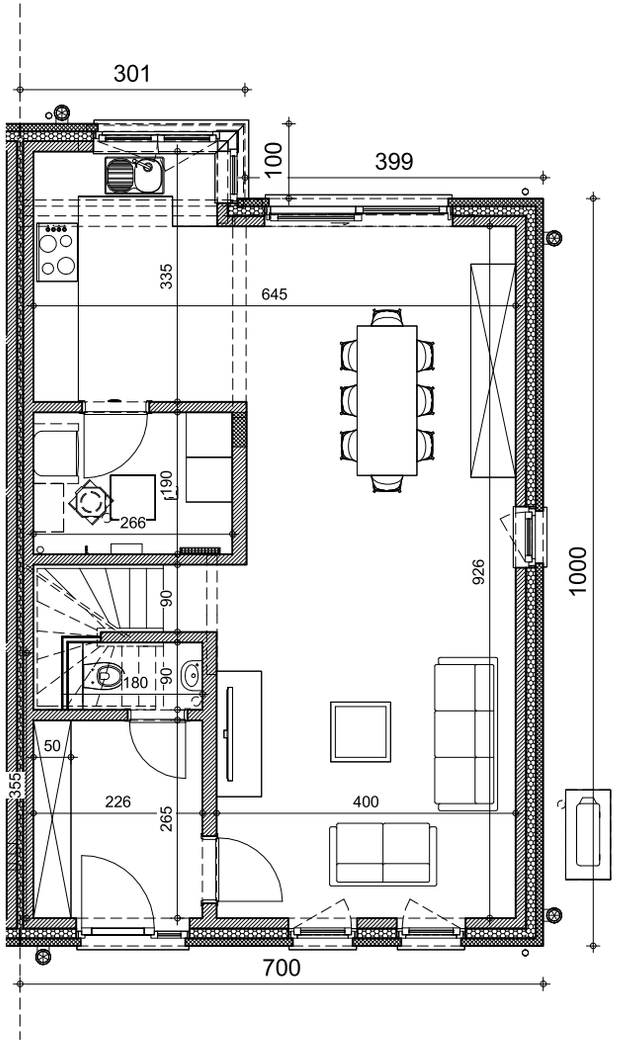
1

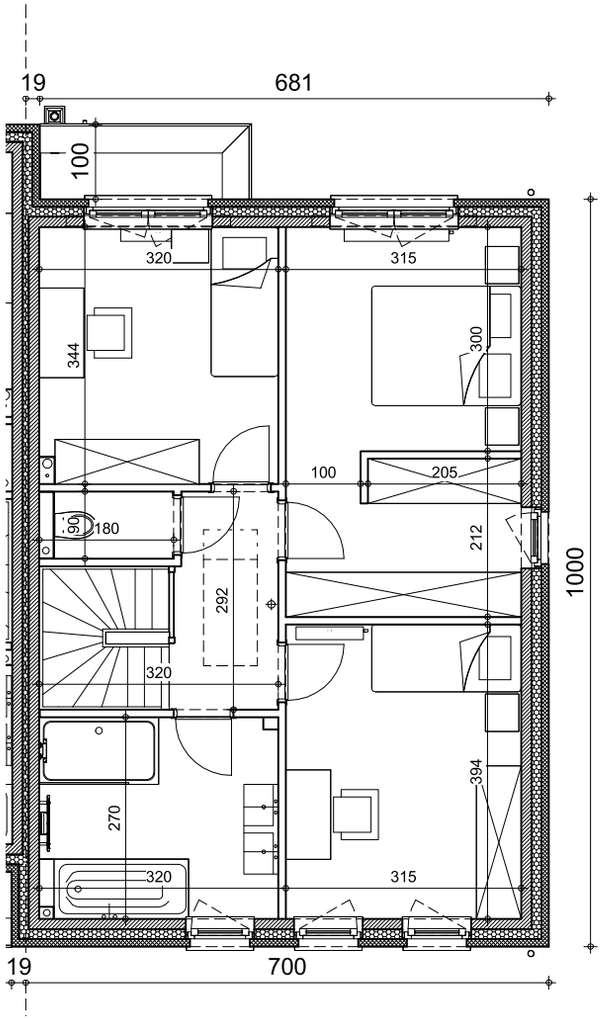
Façade avant

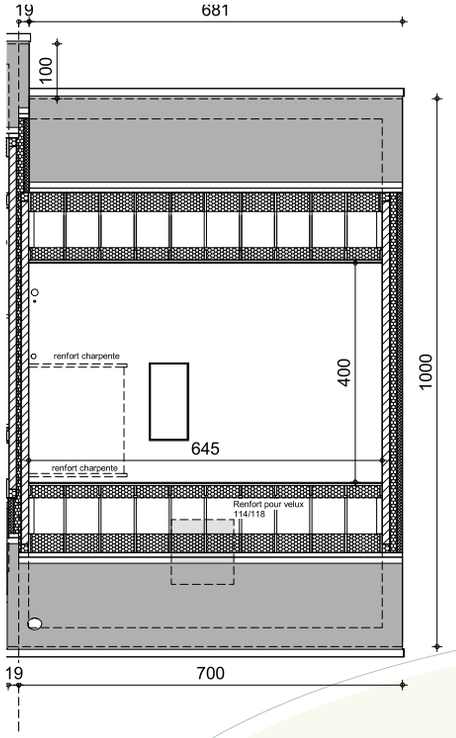
Façade arrière



Pignon droit







Rez-de-chaussée
Superficie : 72,81 m²

Étage
Superficie : 70 m²

Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 28,84 m²

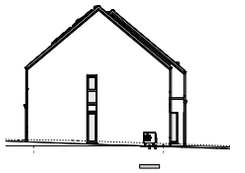
maison M2
3 façades

Superficie habitable: 171,65 m²
Superficie terrain: 422 m²

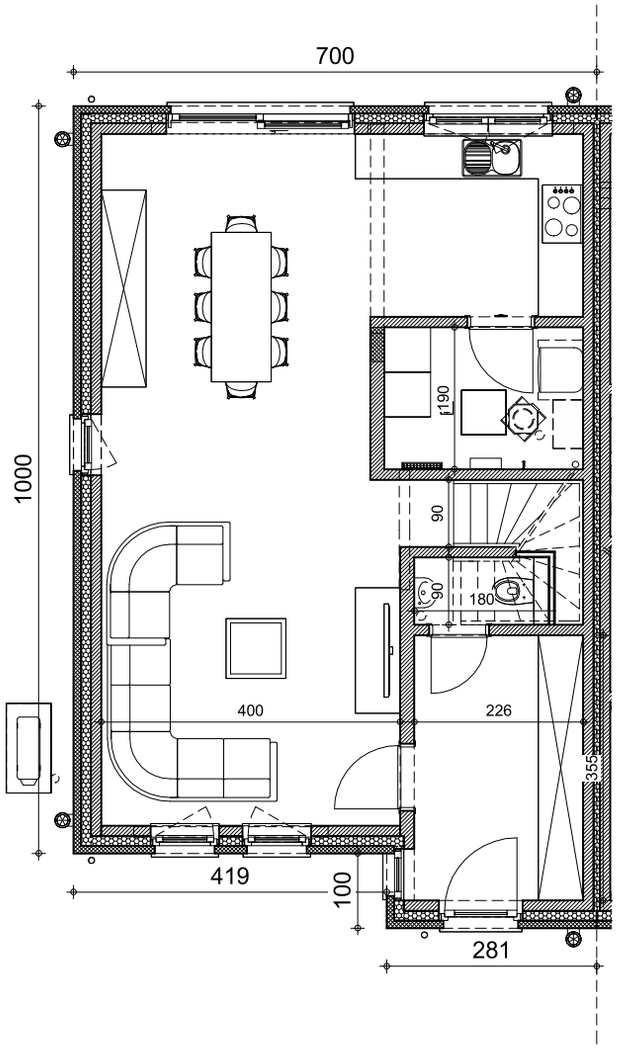
3 chambres
1 salle de bain

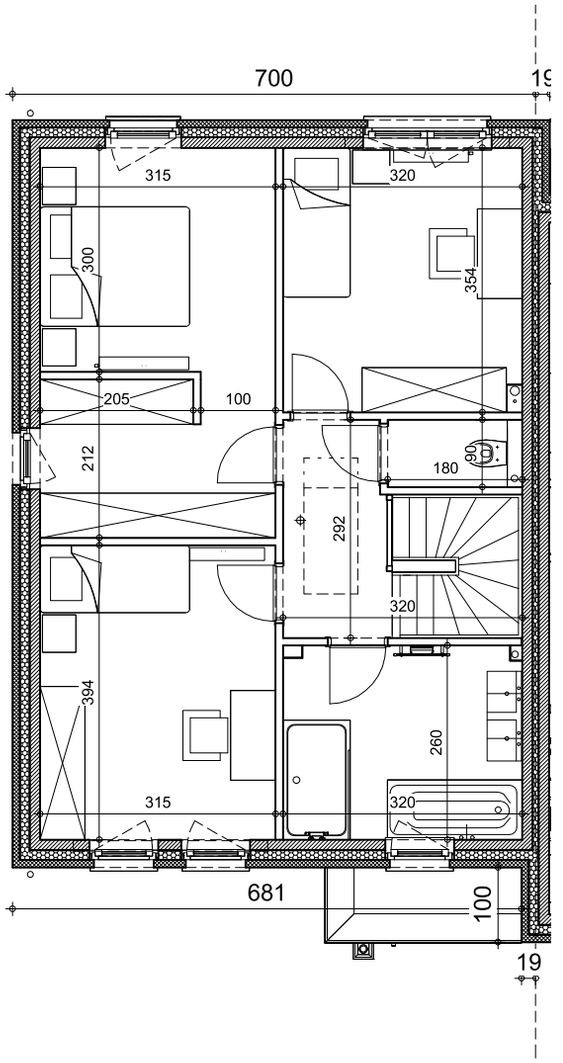
Façade avant

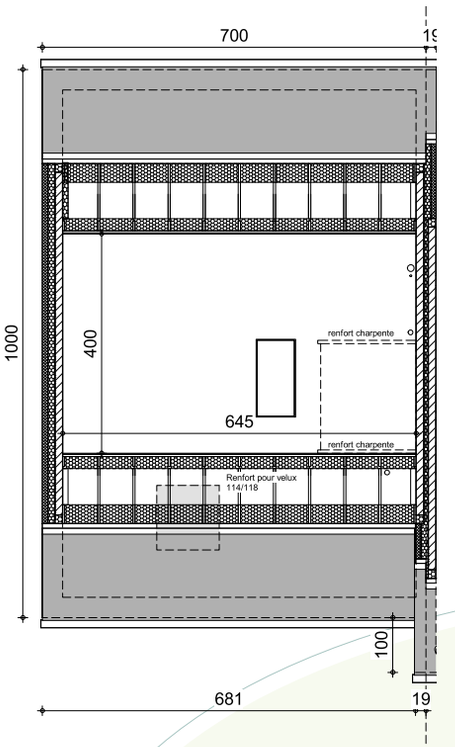
Façade arrière



Pignon gauche







Rez-de-chaussée
Superficie : 72,81 m²

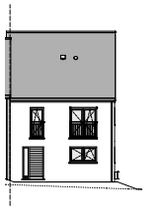
Étage
Superficie : 70 m²

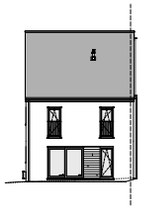
Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 28,84 m²

maison M3
3 façades

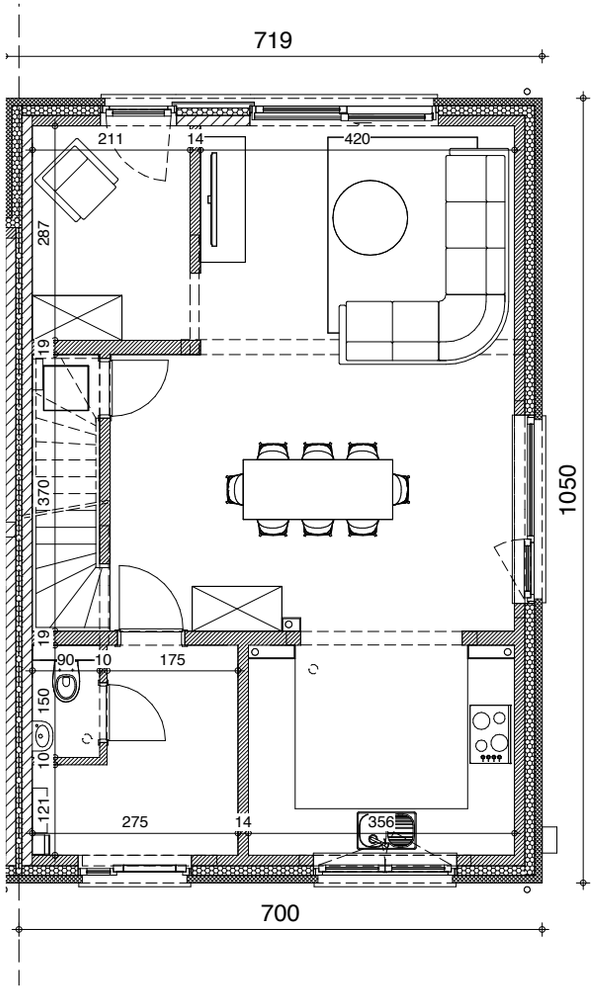
Superficie habitable: 179,34 m²
Superficie terrain: 401 m²

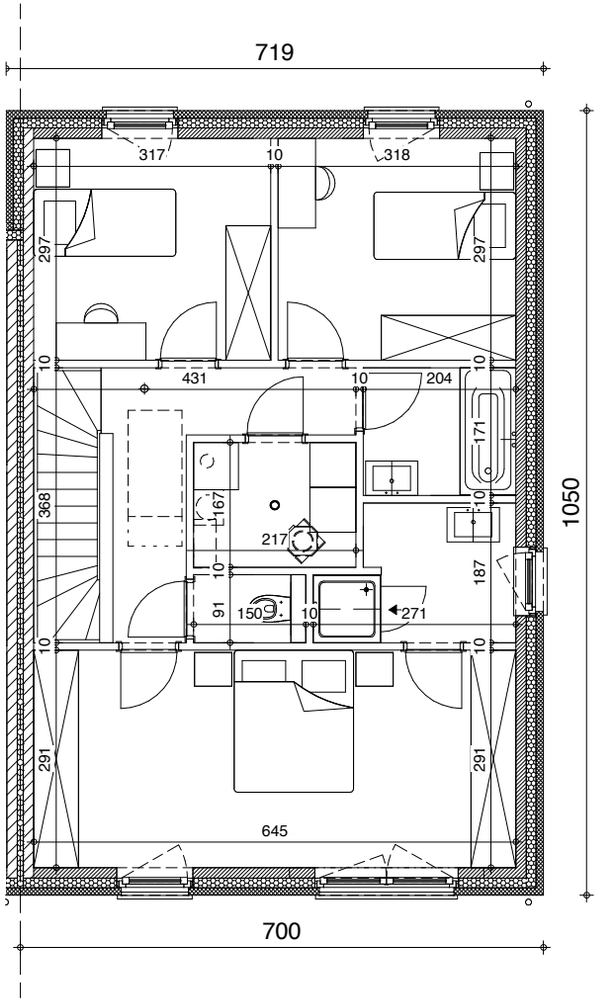
3
1
1

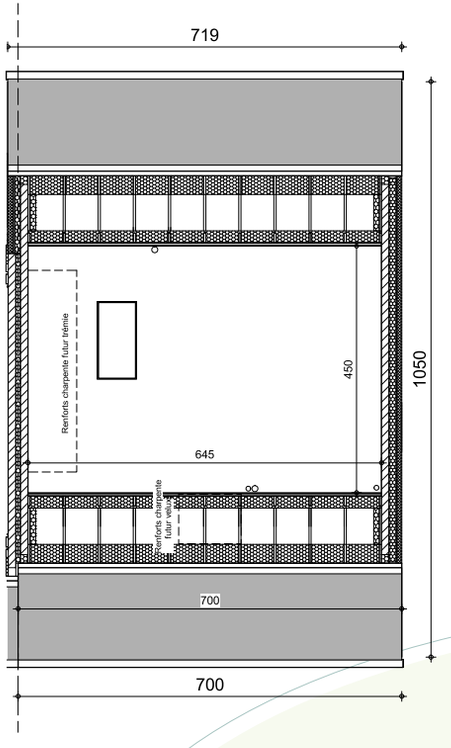

Façade avant


Façade arrière

Pignon droit







Rez-de-chaussée
Superficie : 73,50 m²

Étage
Superficie : 73,50 m²

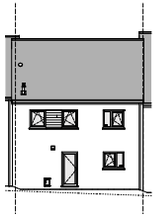
Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 32,34 m²

maison M4
2 façades

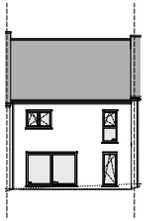
Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 305 m²

3

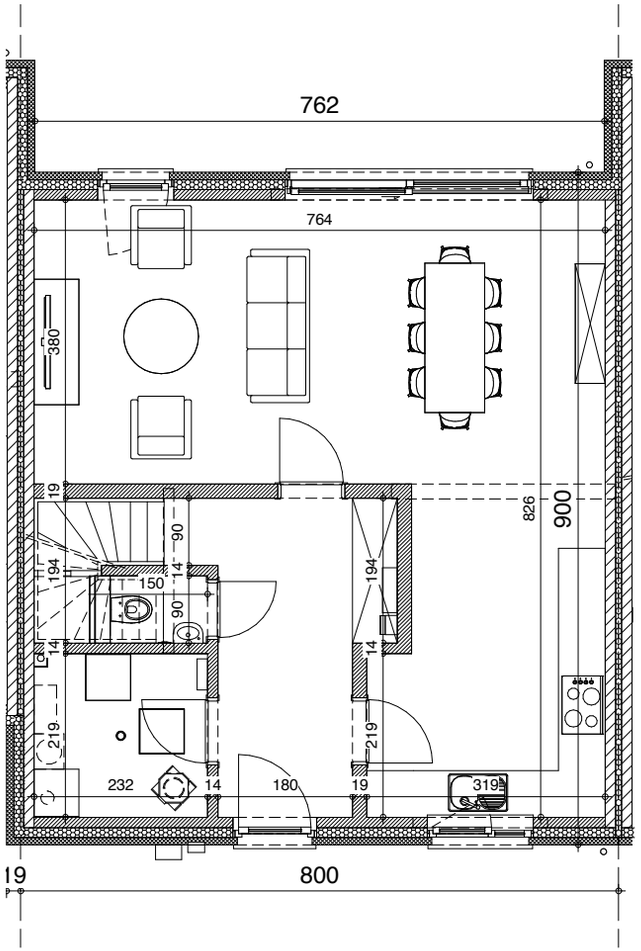
1

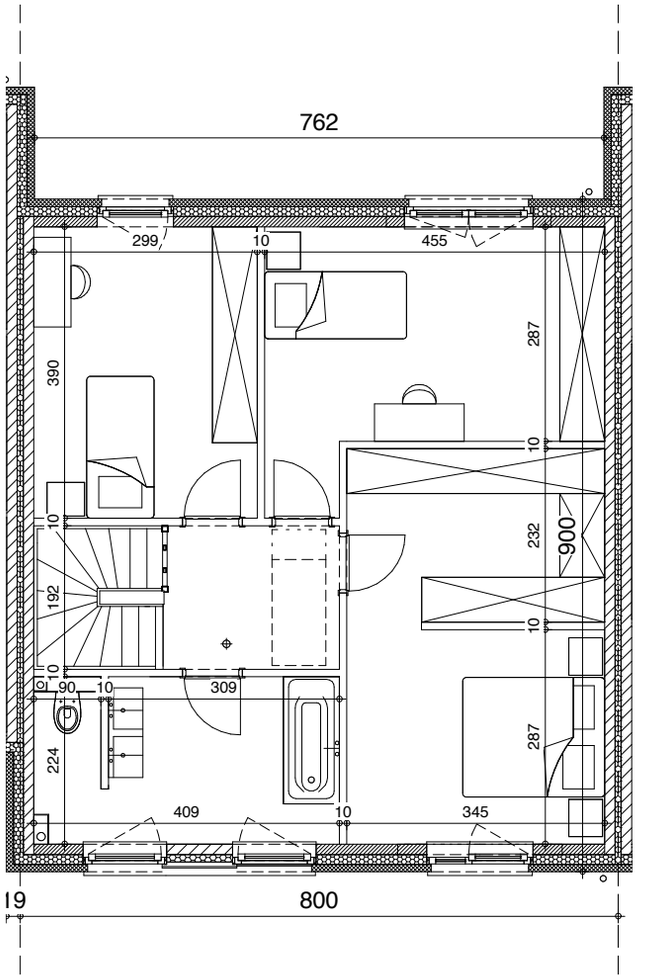


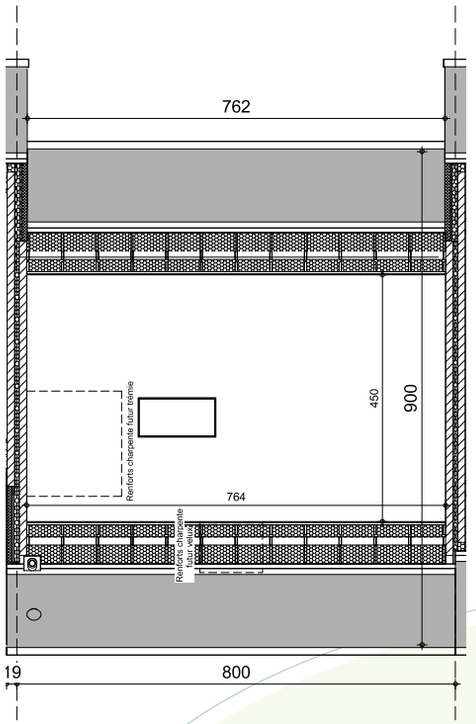
Façade avant



Façade arrière







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

Étage
Superficie : 72 m²

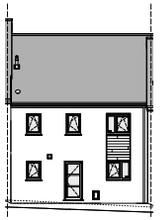
Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 36,96 m²

maison M5
2 façades

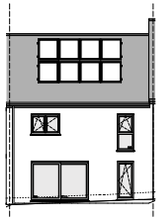
Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 305 m²

3

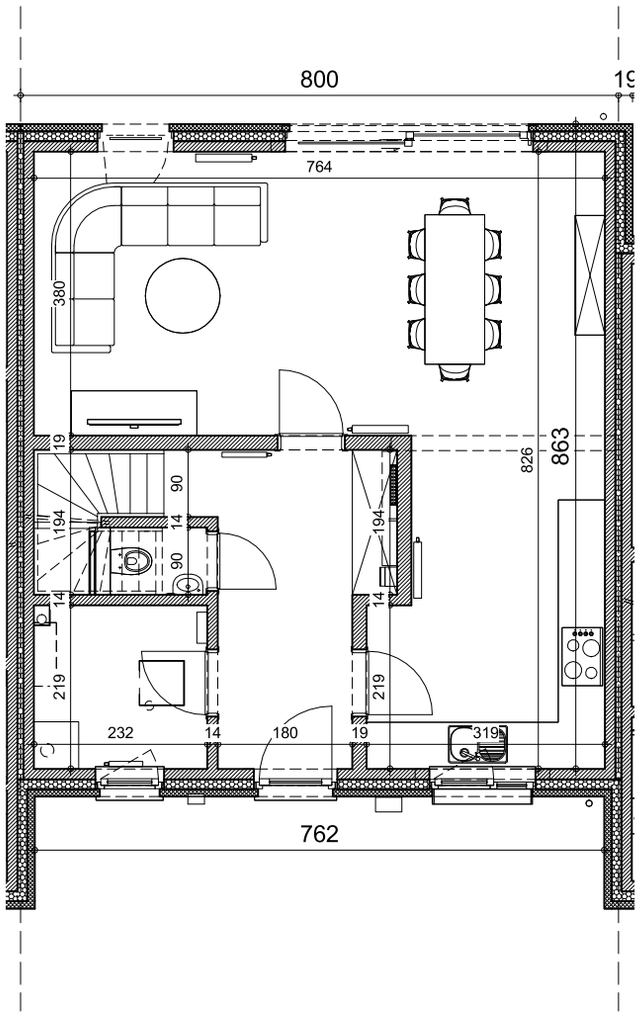
1

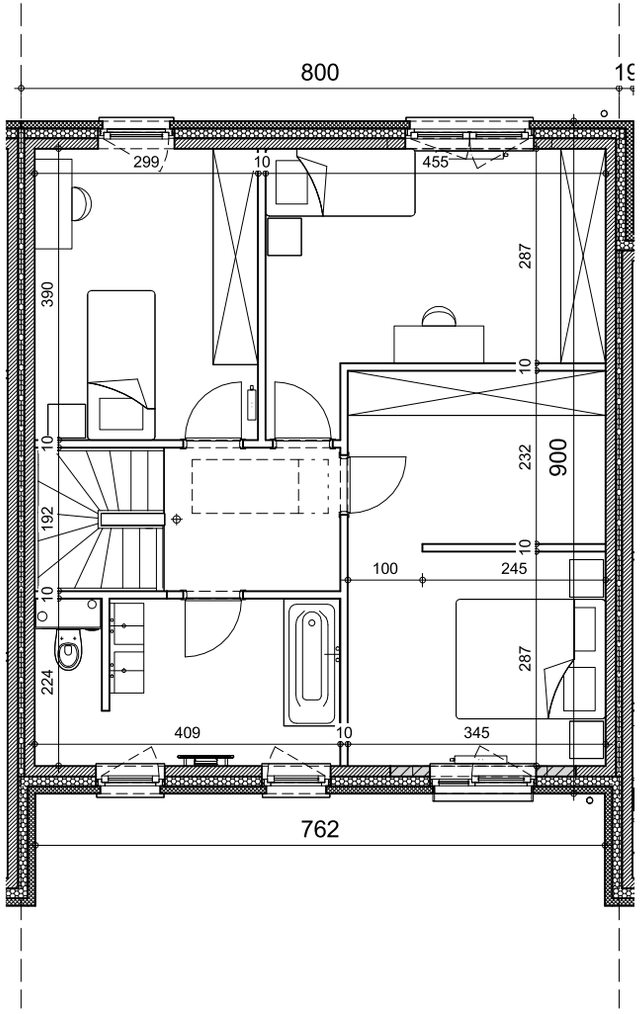


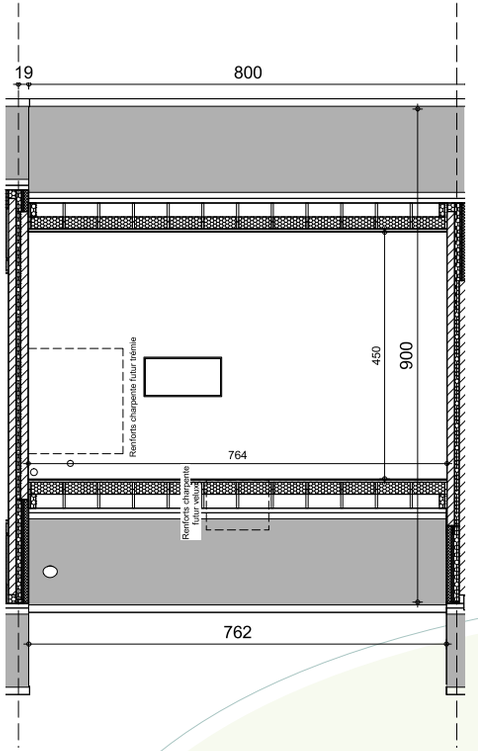
Façade avant



Façade arrière







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

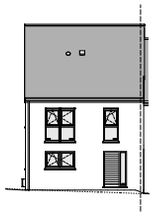
Étage
Superficie : 72 m²

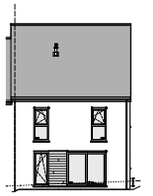
Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 36,96 m²

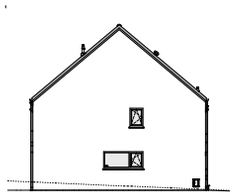
maison M6
3 façades

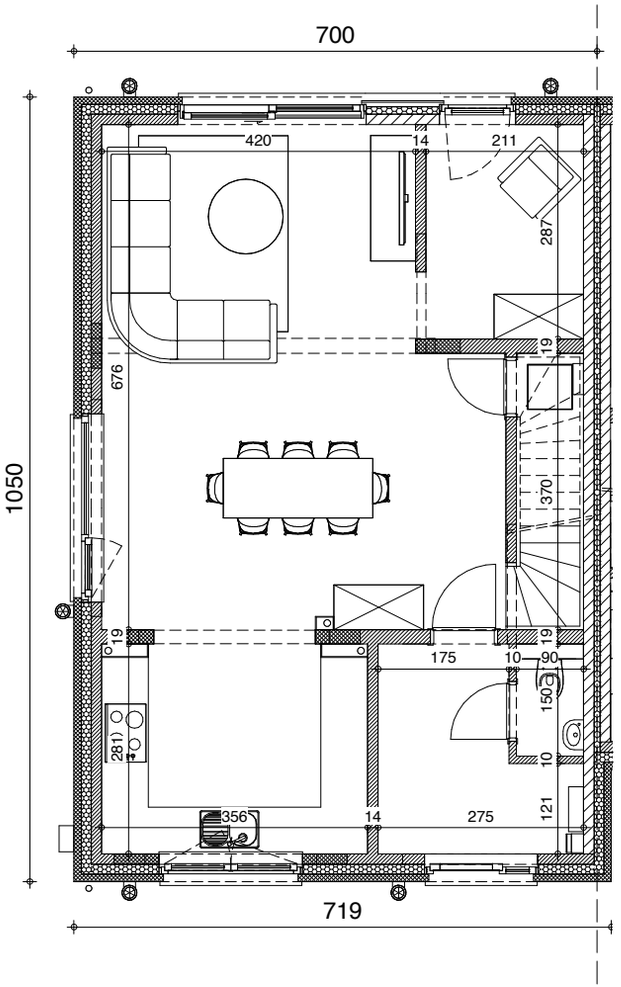
Superficie habitable: 179,34 m²
Superficie terrain: 398 m²

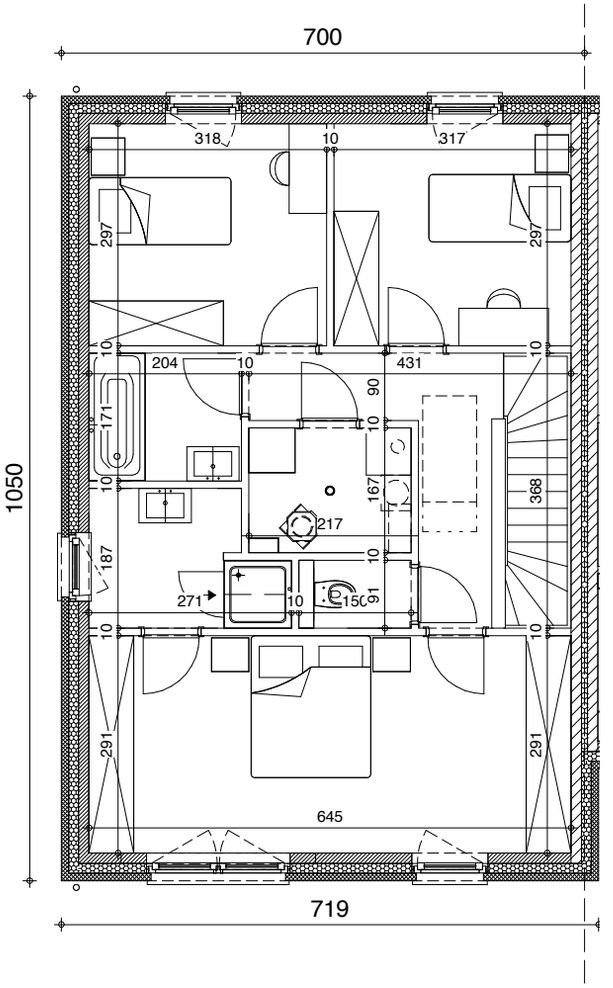
3
1
1

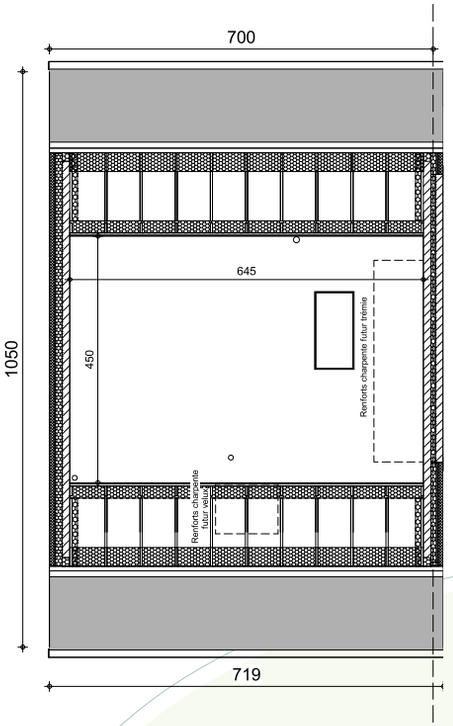

Façade avant


Façade arrière


Pignon gauche







Rez-de-chaussée
Superficie : 73,50 m²

Étage
Superficie : 73,50 m²

Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 32,34 m²

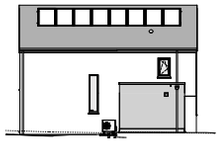
maison M7
4 façades

Superficie habitable: 192,32 m²
Superficie terrain: 520 m²

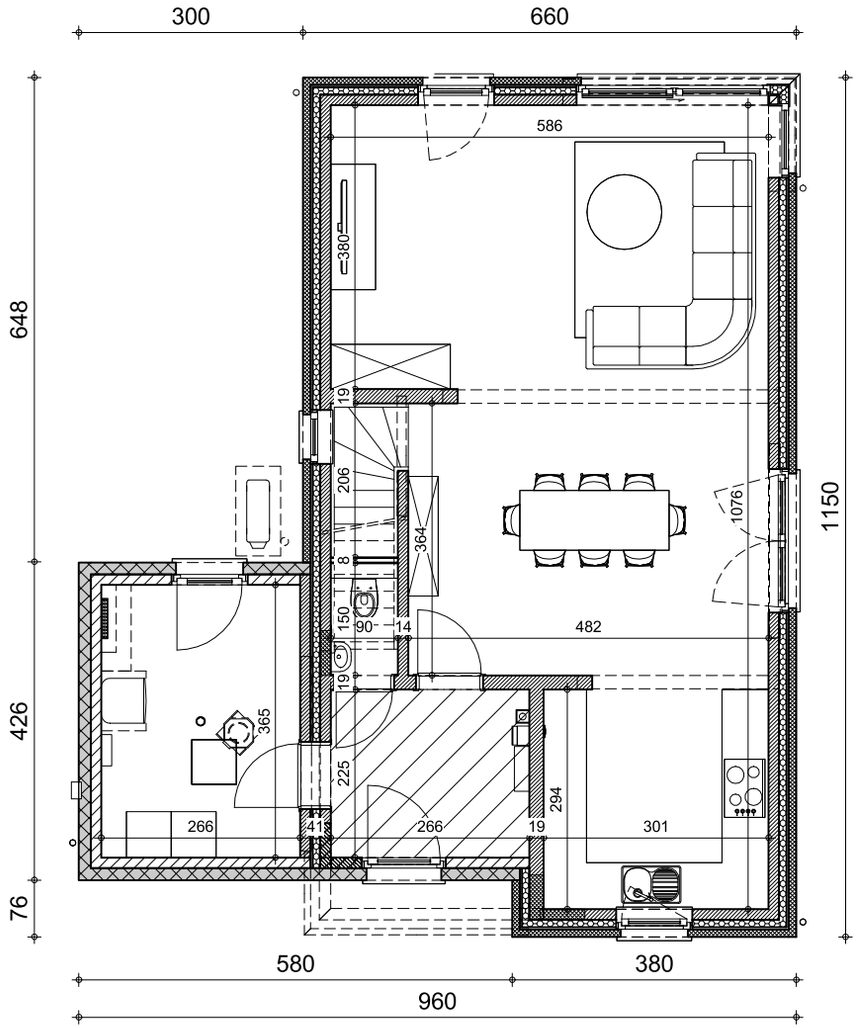
3

1

Façade gauche



Pignon avant

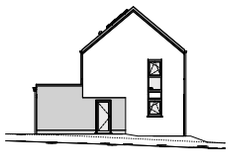


Rez-de-chaussée
Superficie : 78,79 m²

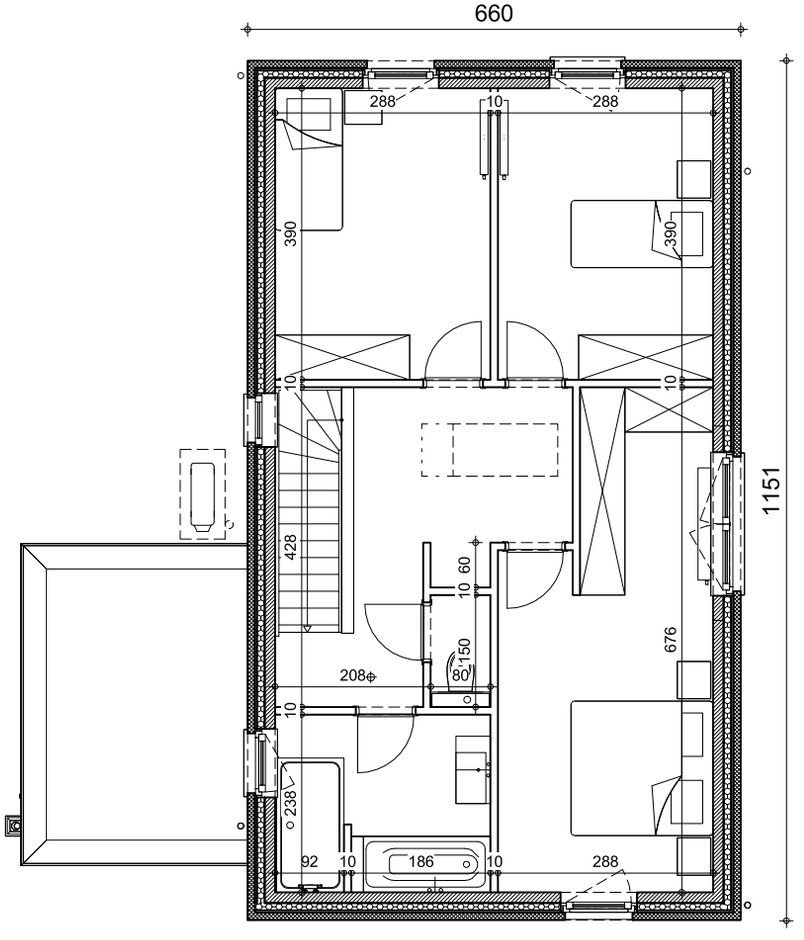
Étage
Superficie : 75,9 m²

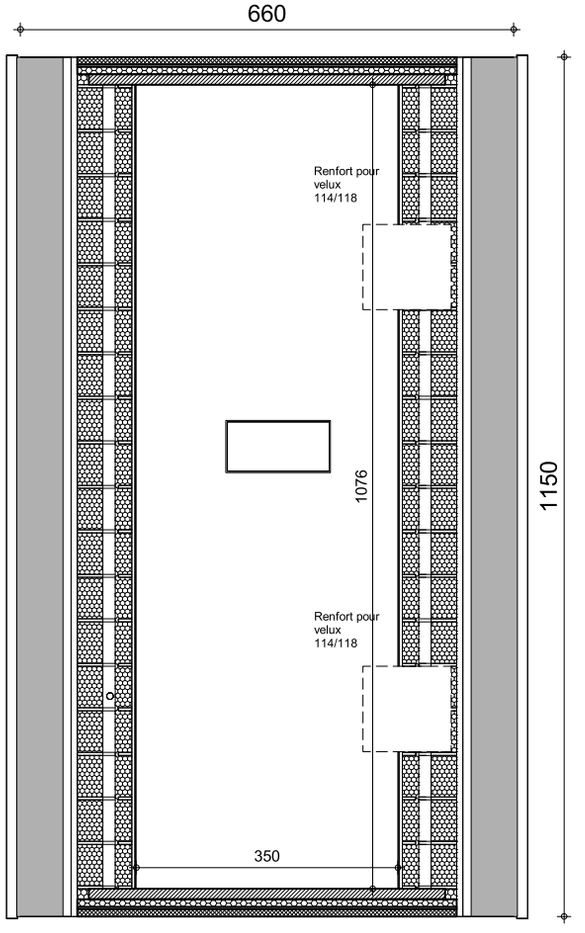
Combles
Superficie : 41,63 m²

Pignon arrière



Façade droit





maisons

P1-P8

P2
P1

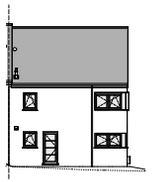
N
O
E
S

maison P1
3 façades

Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 415 m²

3

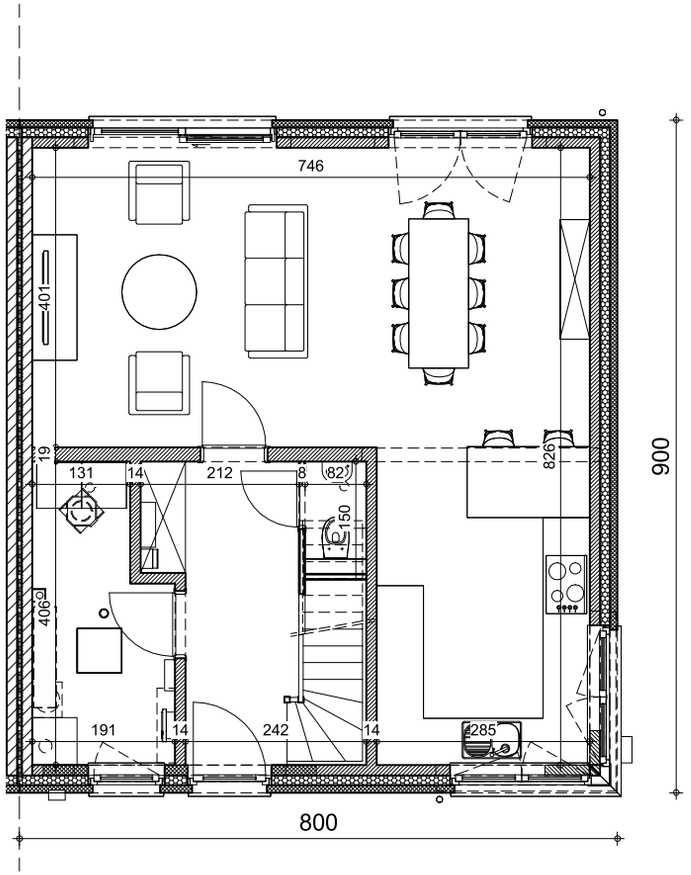
1

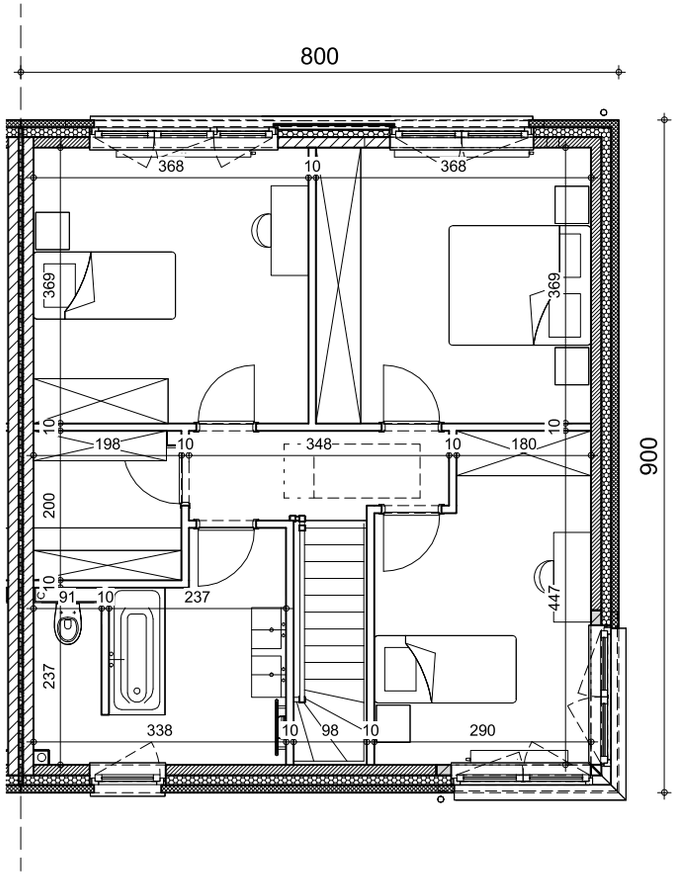


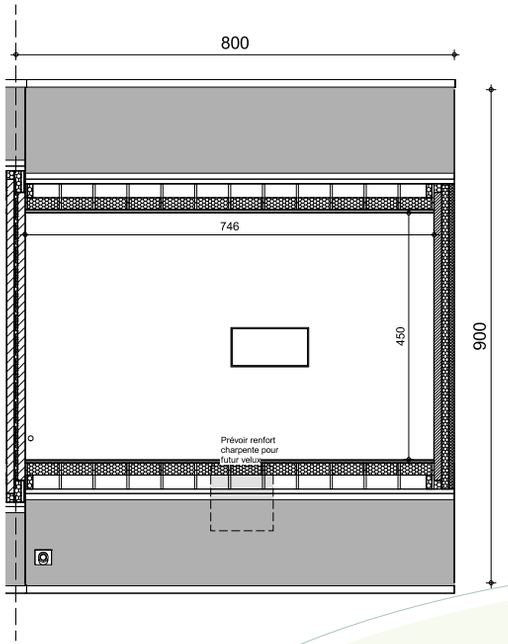
Façade avant

Façade arrière

Pignon droit







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

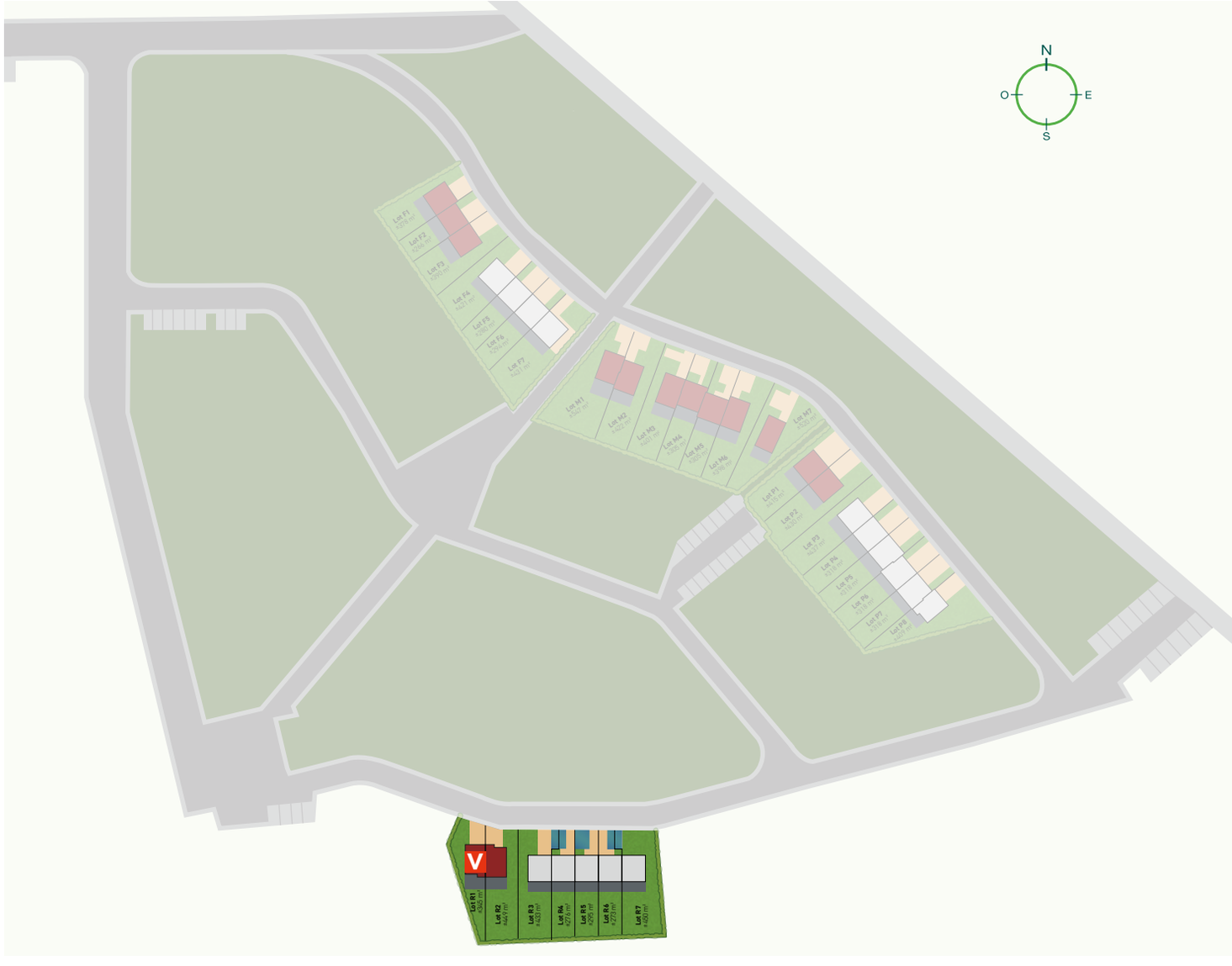
Étage
Superficie : 72 m²

Combles
Superficie : 36,96 m²

maisons

R1-R7

R1

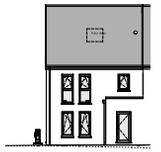

N
O
E
S
V

maison R2
3 façades

Superficie habitable: 171,65 m²
Superficie terrain: 449 m²

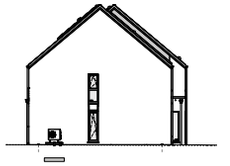
3

1

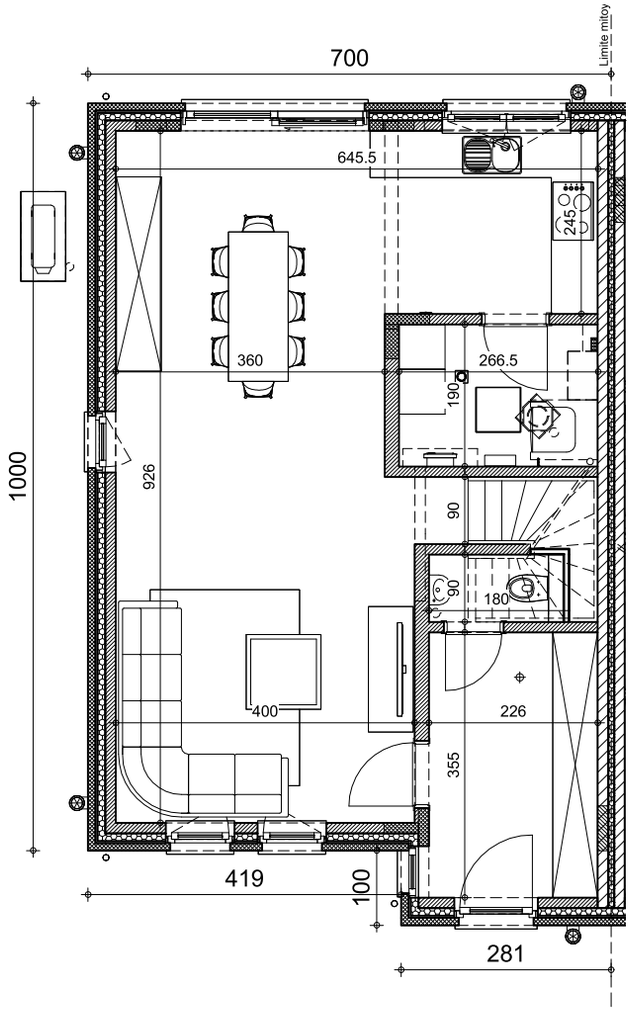


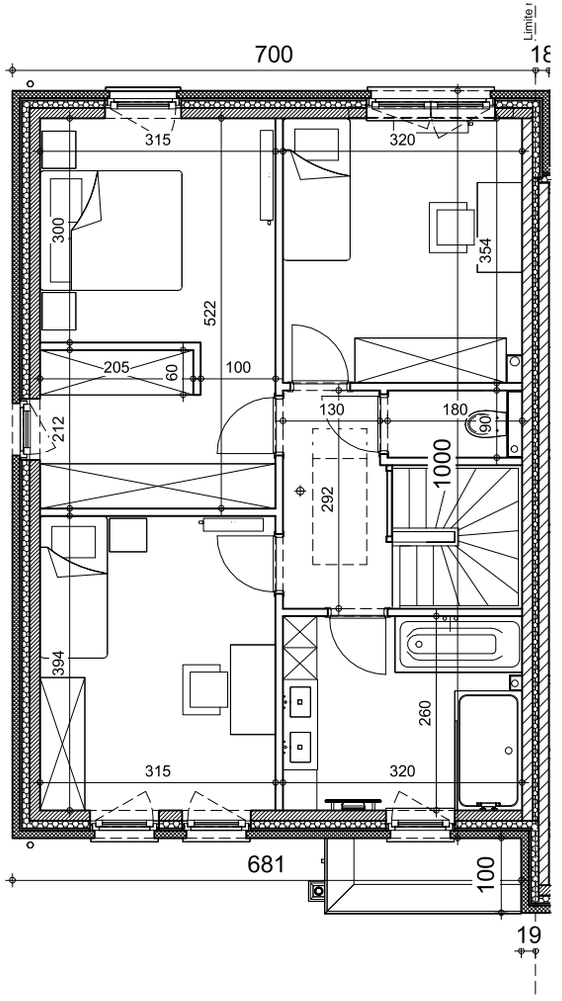
Façade avant

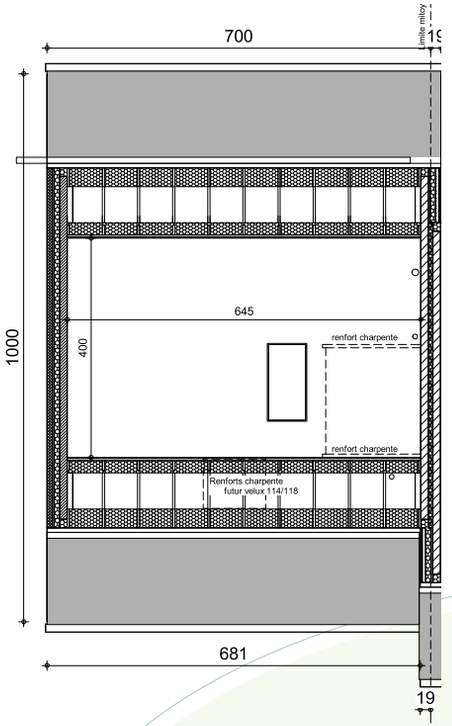
Façade arrière



Pignon gauche







Rez-de-chaussée
Superficie : 72,81 m²

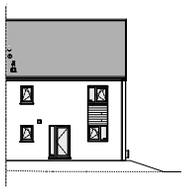
Étage
Superficie : 70 m²

Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 28,84 m²

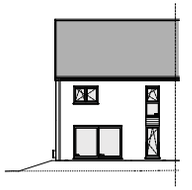
maison R3
3 façades

Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 433 m²

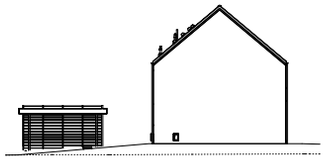
3 chambres
1 salle de bain



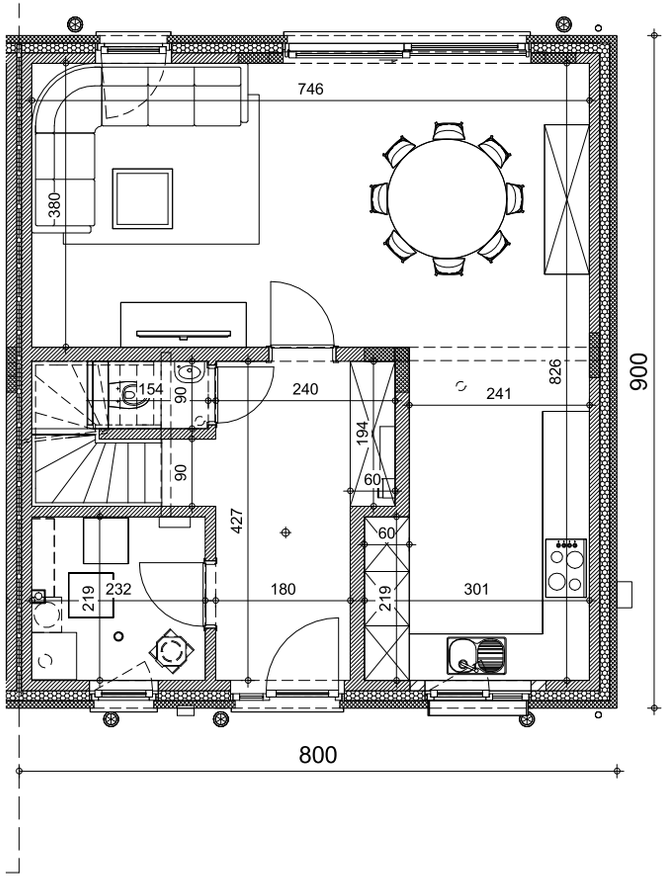
Façade avant

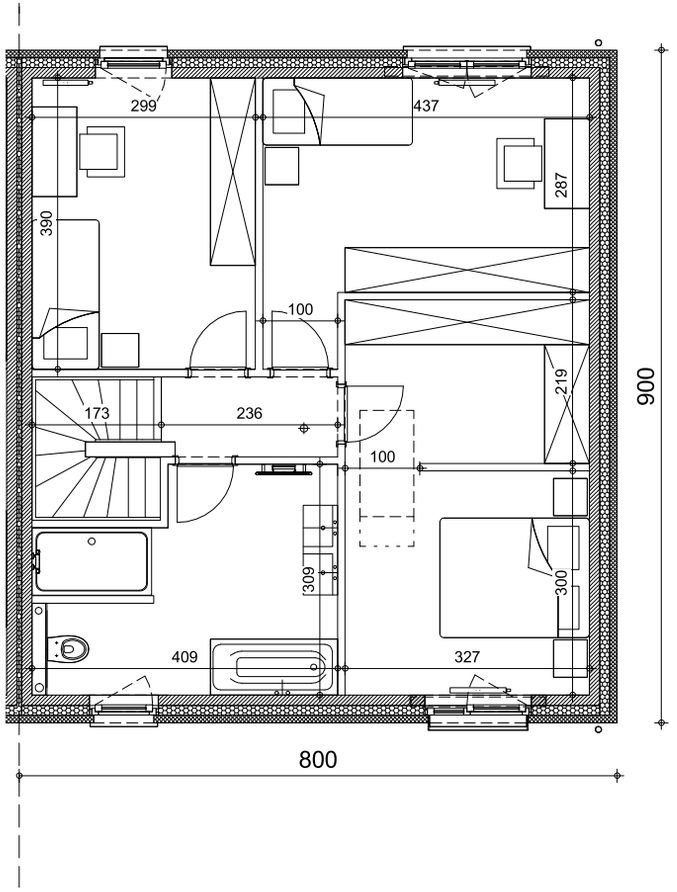


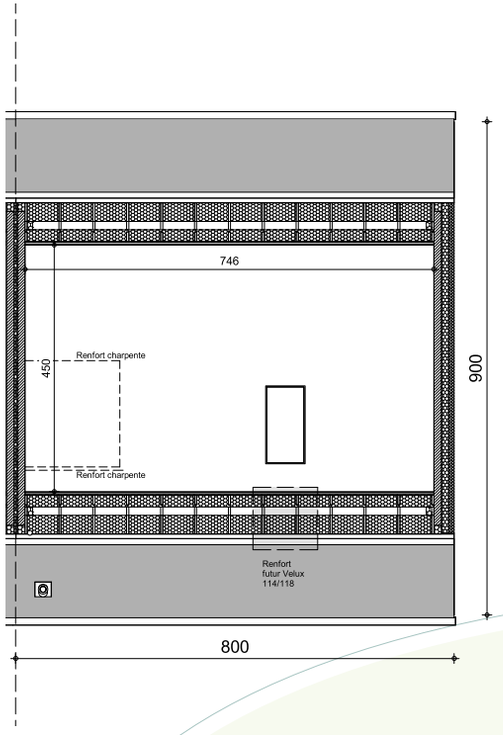
Façade arrière



Pignon droit







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

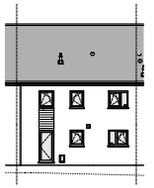
Étage
Superficie : 72 m²

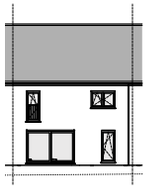
Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 36,96 m²

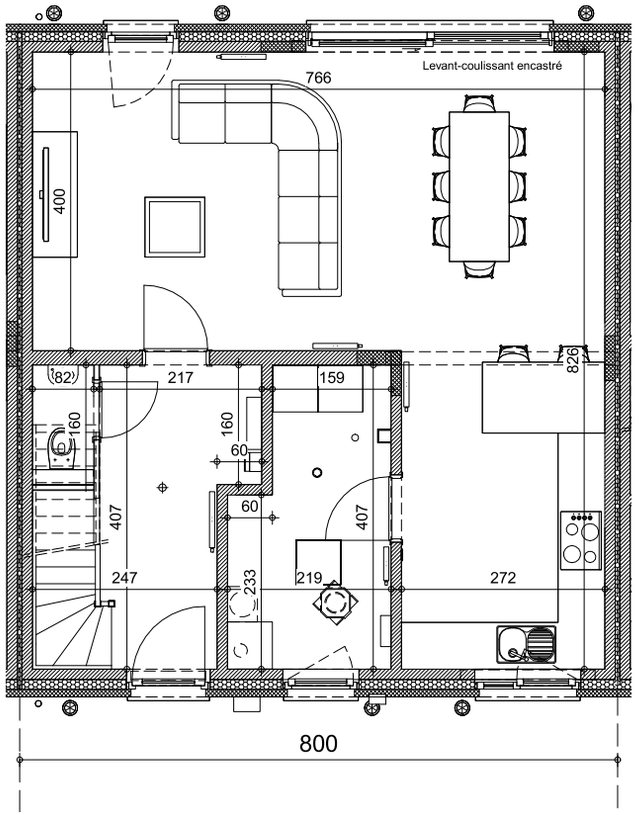
maison R4
2 façades

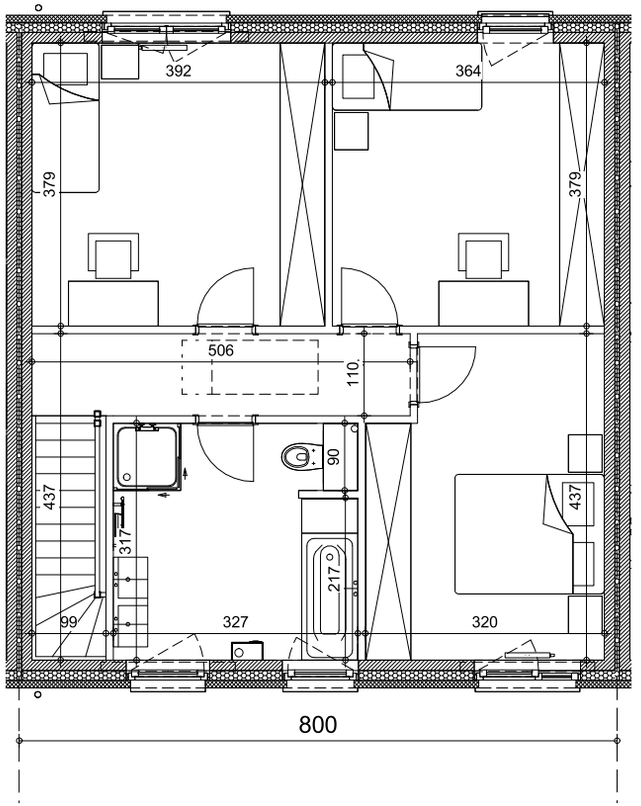
Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 276 m²

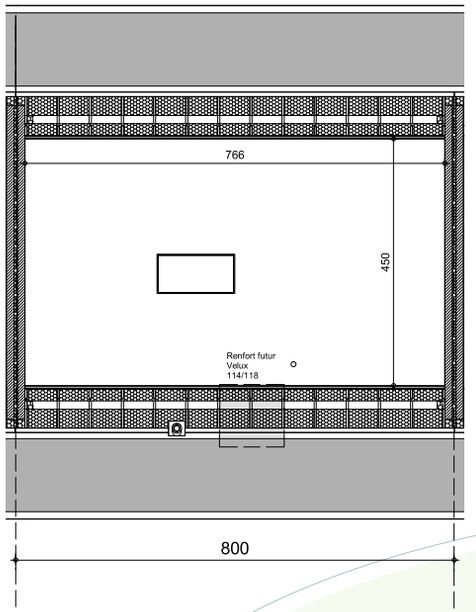
3
1


Façade avant


Façade arrière







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

Étage
Superficie : 72 m²

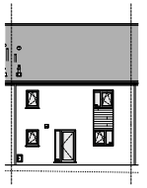
Combles
Superficie : 36,96 m²

maison R5
2 façades

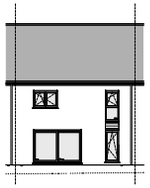
Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 295 m²

3

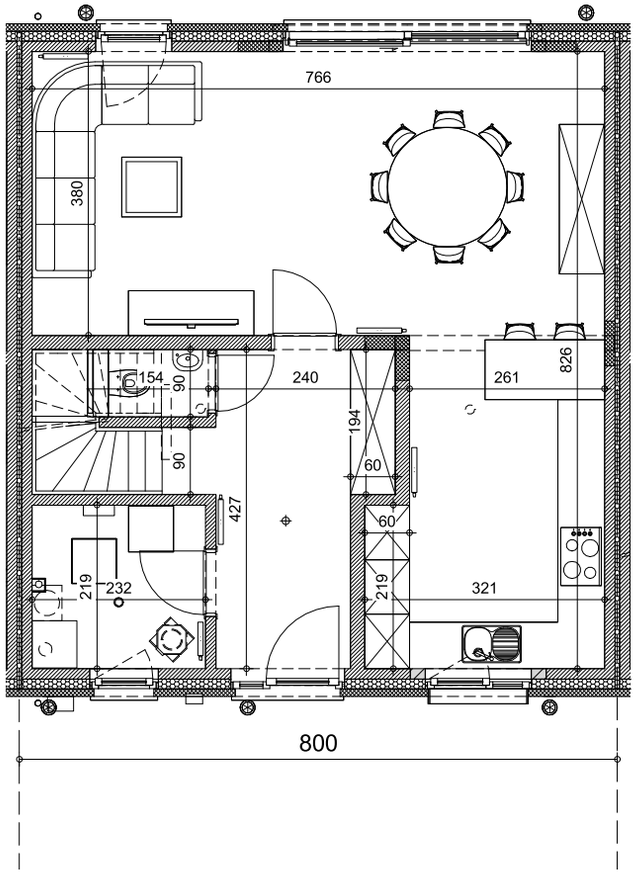
1

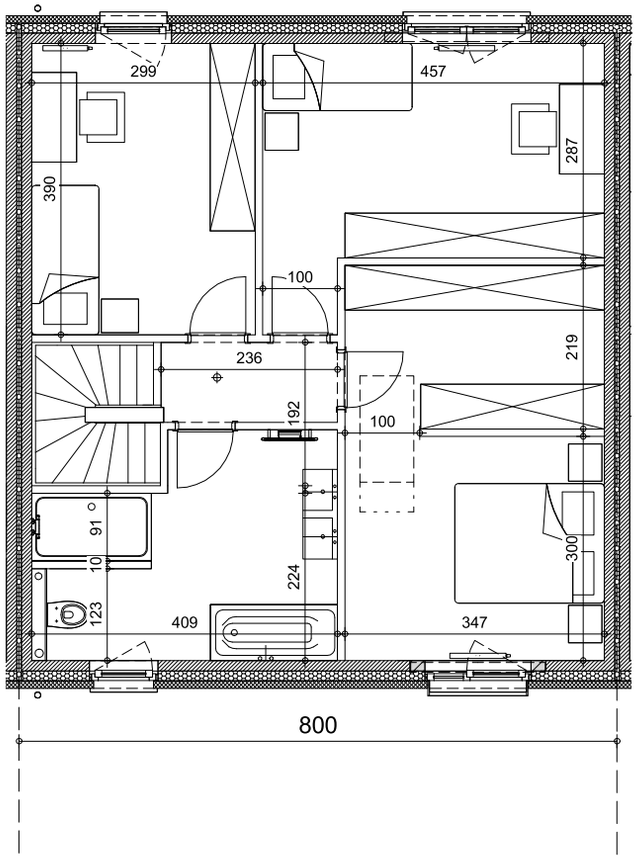


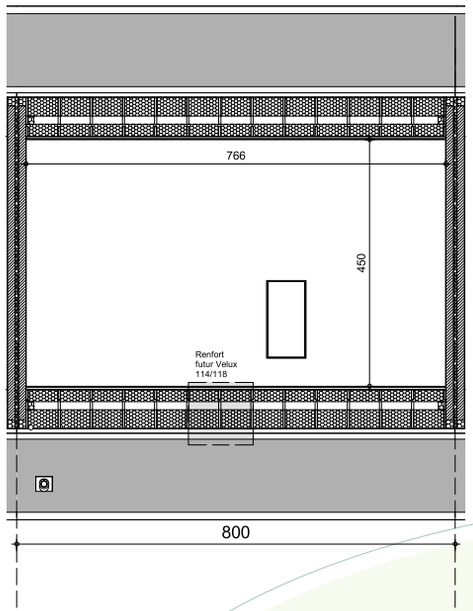
Façade avant



Façade arrière







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

Étage
Superficie : 72 m²

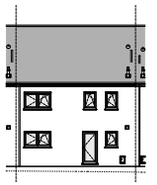
Combles
avec possibilité d'escalier
Superficie : 36 m²

maison R6
2 façades

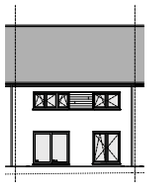
Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 273 m²

3

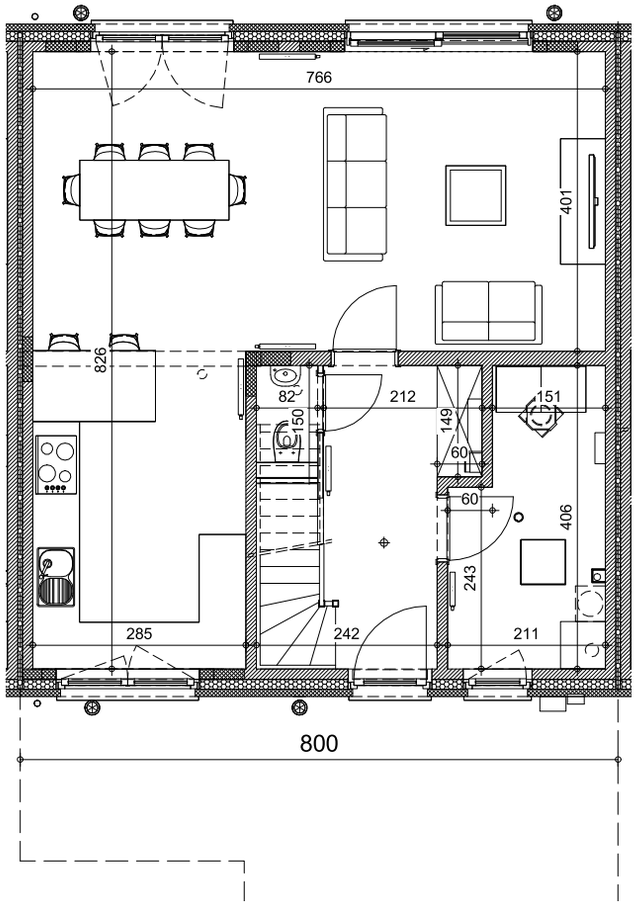
1

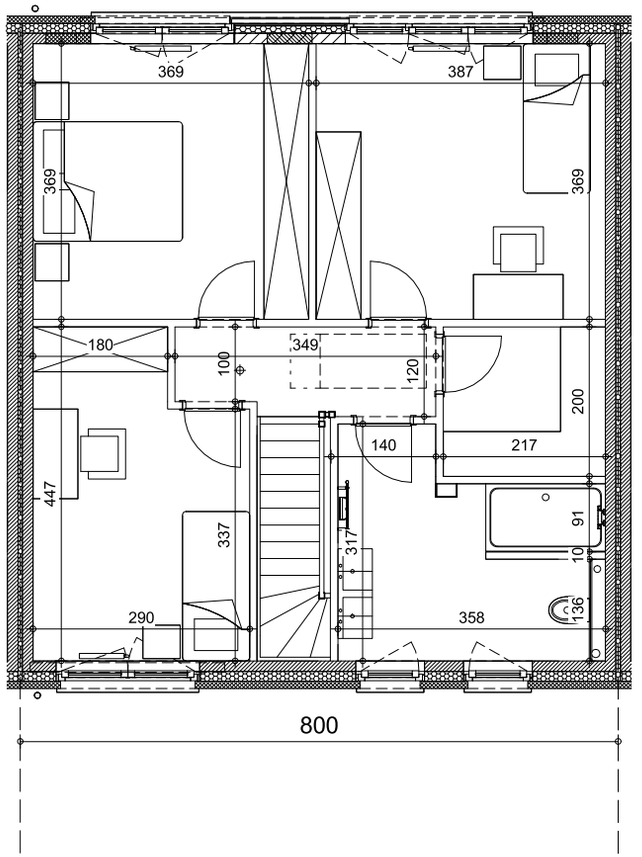


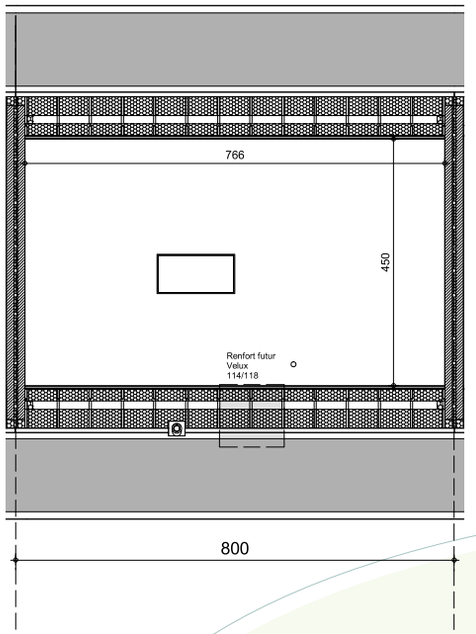
Façade avant



Façade arrière







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

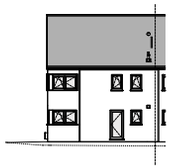
Étage
Superficie : 72 m²

Combles
Superficie : 36,96 m²

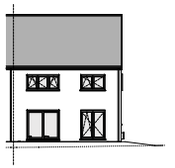
maison R7
3 façades

Superficie habitable: 180,96 m²
Superficie terrain: 450 m²

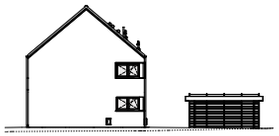
3 chambres
1 salle de bain



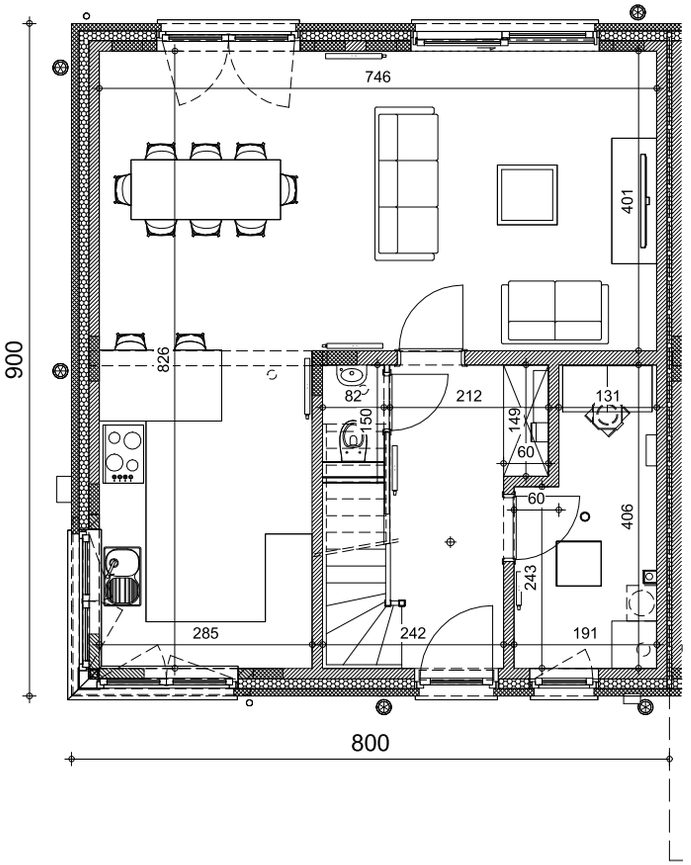
Façade avant

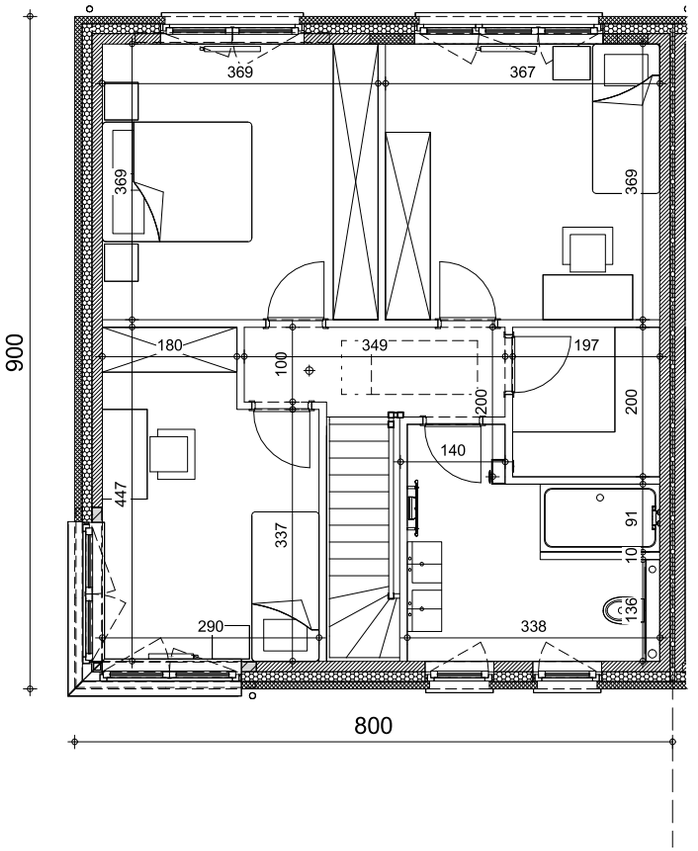


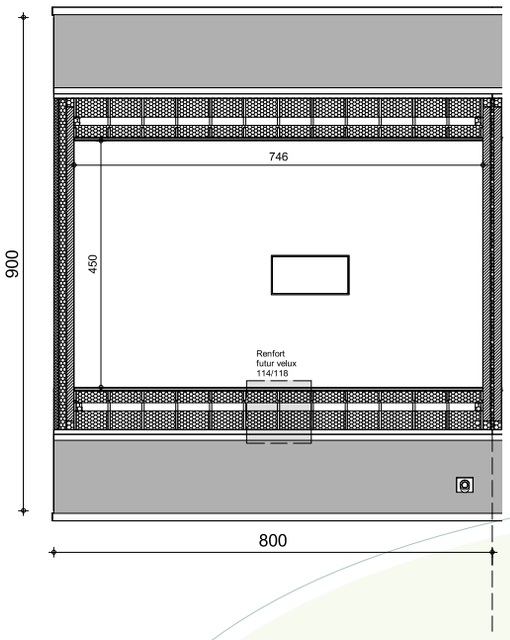
Façade arrière



Pignon gauche







Rez-de-chaussée
Superficie : 72 m²

Étage
Superficie : 72 m²

Combles
Superficie : 36,96 m²

Votre future maison est le projet d'une *vie*

Vous rêvez de votre «chez vous» et, plus encore qu'une maison, vous pensez à construire votre avenir. Vous cherchez un cadre de vie chaleureux et réconfortant pour vous et ceux que vous aimez, votre famille et vos proches.

Voilà pourquoi Thomas & Piron s'engage à vos côtés : dès notre première entrevue, nous veillons à vous comprendre et à vous proposer la maison qui va vous satisfaire pleinement. Et en ces temps incertains, nous allons plus loin avec à la signature de votre contrat, la garantie d'un prix fixe jusqu'à la remise des clés.

Des lieux de vie pensés dans les moindres détails

Votre mode de vie n'est plus celui de vos grands-parents. Voilà pourquoi Thomas & Piron crée des lieux de vie entièrement pensés pour le bien-être de ses habitants. Qu'il s'agisse d'un ensemble de quelques maisons ou d'un vaste écoquartier nouvelle génération, chaque élément fait l'objet d'une réflexion urbanistique: espaces verts, accès au quartier, circulation intérieure, aménagements...

Espaces résidentiels ou écoquartiers, ces ensembles peuvent même proposer à leurs occupants des lieux collectifs ou des services à partager, ce qui apporte encore une valeur ajoutée à votre investissement.

Les meilleures garanties

Vous pouvez avoir l'esprit tranquille, grâce à une relation de confiance qui s'appuie sur des engagements clairs et une prise en charge complète de votre projet. Nos équipes veillent à assurer un travail de qualité qui respecte les normes en vigueur et nos exigences techniques.

Avec une expertise et une expérience de plus de 45 ans, nous nous occupons de toutes les démarches administratives comme le dépôt de permis, le certificat énergétique (PEB) et bien plus encore.

La construction d'habitations unifamiliales est le cœur de métier de Thomas & Piron depuis la création de l'entreprise. Premier constructeur en Belgique, nous détenons une expérience unique et un contrôle de qualité incomparable avec la grande majorité des corps de métier en interne.

Un prix fixe garanti, tout *compromis*

Dans le cas de maisons construites,
en construction ou à construire,
nos prix comprennent toujours :

- le relevé altimétrique de votre terrain
- l'étude de sol
- l'étude PEB

(Performance Énergétique des Bâtiments)

- les plans d'architecte
- le devis descriptif

Des maisons de qualité
au cahier des charges soigné...

Quartier de la

Gaillette

Romsée

Quartier de la
Gaillette

Rue Churchill à Romsée

Infos & Renseignement

MAISON TÉMOIN DE SPRIMONT
Rue de Beaufays, 59 et 59 a
4140 Sprimont

+32 (0)4 382 43 80

THOMAS & PIRON HOME

0800 20 131
maisons@thomas-piron.eu
www.thomas-piron.eu

DOCUMENT ET IMAGES NON-CONTRACTUELS - 03/2024