

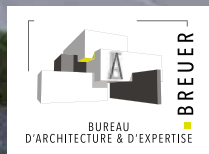


# MIRAVAL

WELKENRAEDT

# MIRAVAL

WELKENRAEDT





# VOTRE NOUVEL ART DE VIVRE À WELKENRAEDT

Les résidences Miraval vous proposent  
15 appartements lumineux et confortables et 2 bureaux,  
à proximité du centre de Welkenraedt  
et de toutes ses facilités.

Projet développé par :



**B4L**  
BATH/LIFE



# UN CADRE DE VIE APAISANT, ENTRE VILLE & CAMPAGNE.

Commune à taille humaine, Welkenraedt vous offre un environnement accueillant où vous profiterez d'une offre complète de services, commerces et établissements Horeca. Vous êtes à quelques minutes d'Eupen, capitale de la région germanophone, mais aussi aux portes du Parc Naturel des Hautes Fagnes, de l'Allemagne et de la Hollande.

La région connaît une activité économique florissante et la proximité des frontières est un atout pour une ouverture à l'international et une formation multilingue très recherchée. Le Parc Naturel des Hautes Fagnes et le site du barrage d'Eupen proposent un cadre exceptionnel. Tout proche, le plateau de Herve offre également de nombreuses balades à pied ou à vélo (RAVeL - Ligne 38).

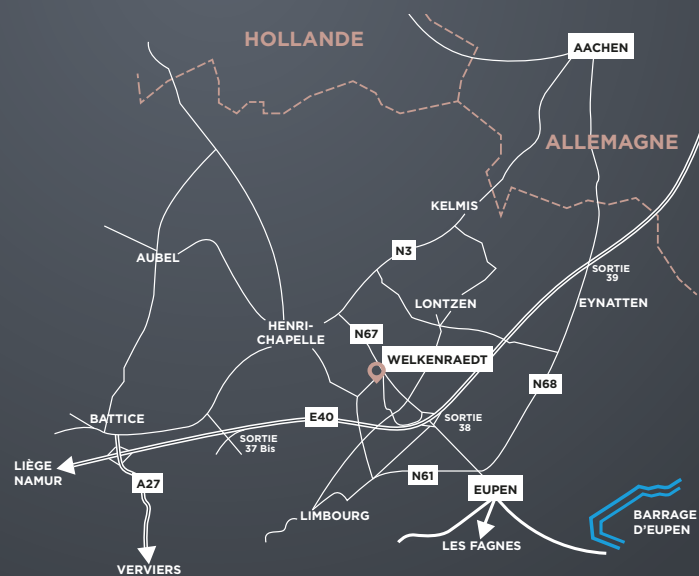




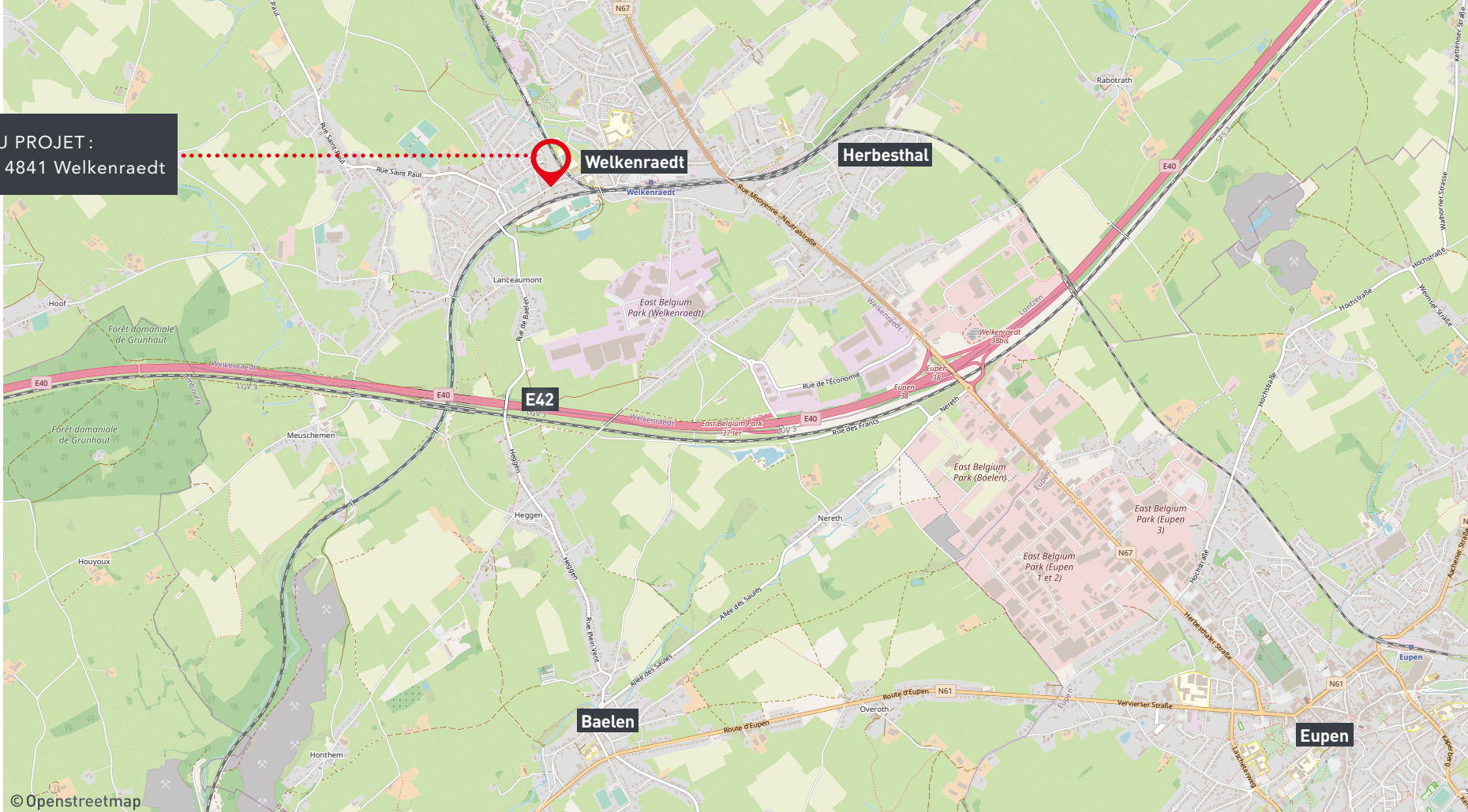
# WELKENRAEDT AU CŒUR D'UNE MOBILITÉ DE CHOIX

Grâce à l'autoroute E40 et la N67, vous êtes proches de tous les pôles économiques de la province. La route Charlemagne (N3), venant de Liège-Battice vers La Calamine (Kelmis) et la frontière allemande dessert également tout le plateau de Herve qui abrite de nombreuses entreprises agroalimentaires reconnues.

La ligne ferroviaire internationale de Bruxelles-Köln relie Welkenraedt aux villes universitaires de Liège et Aachen. L'entité de Welkenraedt offre de nombreuses infrastructures sportives (tennis, golf, football, cercle équestre et billard) et culturelles (centre culturel de Welkenraedt, académie de musique et bibliothèque).



ADRESSE DU PROJET :  
Rue de l'Église, 45 - 4841 Welkenraedt



#### Grands axes autoroutiers

- Henri-Chapelle (6 min en voiture)
- Eupen (10 min en voiture)
- Aubel (20 min en voiture)
- Verviers (20 min en voiture)
- Aachen (27 min en voiture)
- Gulpen (28 min en voiture)
- Liège (30 min en voiture)



#### Transports en commun

- Gare de Welkenraedt (5 min à pied)
- Arrêt de bus (dans la rue)
- Welkenraedt → Aachen 15 min
- Welkenraedt → Liège 35 min



#### Loisirs et Sports

- Tennis Bellevue (5 min à pied)
- Tennis de table (10 min à pied)
- Centre sportif (10 min à pied)
- Golf de Henri-Chapelle (5 min en voiture)
- Karting d'Eupen (8 min en voiture)
- Piscine d'Eupen (15 min en voiture)



#### Santé

- Hopital CHC Saint-Nicolas de Eupen (12 min en voiture)
- Hopital CHR East Belgium de Verviers (20 min en voiture)
- Hopital CHC Heusy-Verviers (20 min en voiture)



#### Enseignement

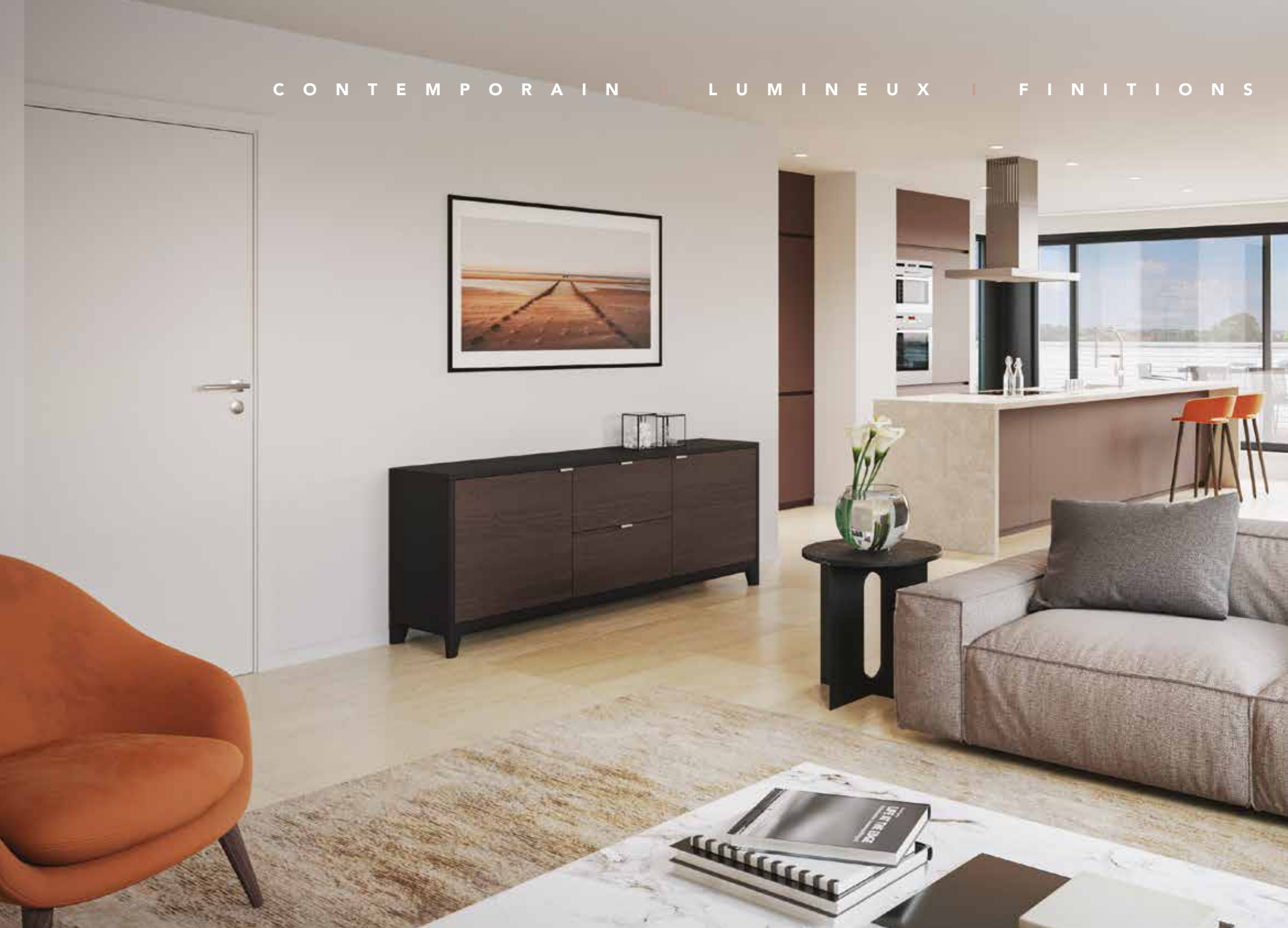
- Athénée Royale de Welkenraedt (10 min à pied)
- Institut Saint-Joseph (3 min à pied)
- Université et hautes études de Liège (30 min en voiture)



#### Culture

- Centre culturel (10 min à pied)
- Bibliothèque communale (10 min à pied)
- Académie de musique (10 min à pied)

C O N T E M P O R A I N | L U M I N E U X | F I N I T I O N S





D E Q U A L I T É



# UN ENSEMBLE ARCHITECTURAL HARMONIEUX

MIRAVAl  
WELKENRAEDT



# UN CADRE DE VIE LUMINEUX ET DES FINITIONS SOIGNÉES

Équipées d'ascenseurs, les résidences Miraval proposent des volumes intérieurs faisant la part belle à l'**éclairage naturel**. Chaque appartement dispose d'un grand espace de vie composé d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et le salon, d'un hall d'entrée avec WC séparé et d'une buanderie. Ces appartements comportent par ailleurs 2 ou 3 chambres et 1 ou 2 salle(s) de bain entièrement équipée(s).

## Espaces extérieurs

Chaque appartement dispose d'une **terrasse** ou d'un **balcon** avec une vue dégagée.

## Finitions

Un revêtement en carrelage est prévu dans l'ensemble du bien ainsi que sur les terrasses. En option, vous pouvez opter pour un parquet stratifié dans les chambres et pour un revêtement en bois exotique sur les terrasses.

## Parking aisé

Les résidences Miraval proposent 29 emplacements de parking, dont 11 couverts ou semi-couverts et 3 PMR ainsi que 2 parkings à vélos. Les emplacements de parking sont situés autour des bâtiments dans un environnement privé et **sécurisé**.





## 15 APPARTEMENTS DONT 3 PENTHOUSES & 2 BUREAUX



## CONSTRUCTION DURABLE À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Cette construction contemporaine conforme aux normes les plus strictes vous assure une excellente **isolation acoustique et thermique**, garante d'une faible consommation énergétique. Vous bénéficierez également d'un chauffage sol et d'une chaudière individuelle au gaz haut rendement, avec un système de ventilation à simple flux.

Pour votre sécurité, chaque appartement dispose d'un vidéophone avec ouverture automatique de la porte d'entrée de l'immeuble. La porte d'accès à l'appartement sera équipée d'une fermeture 3 points avec judas.

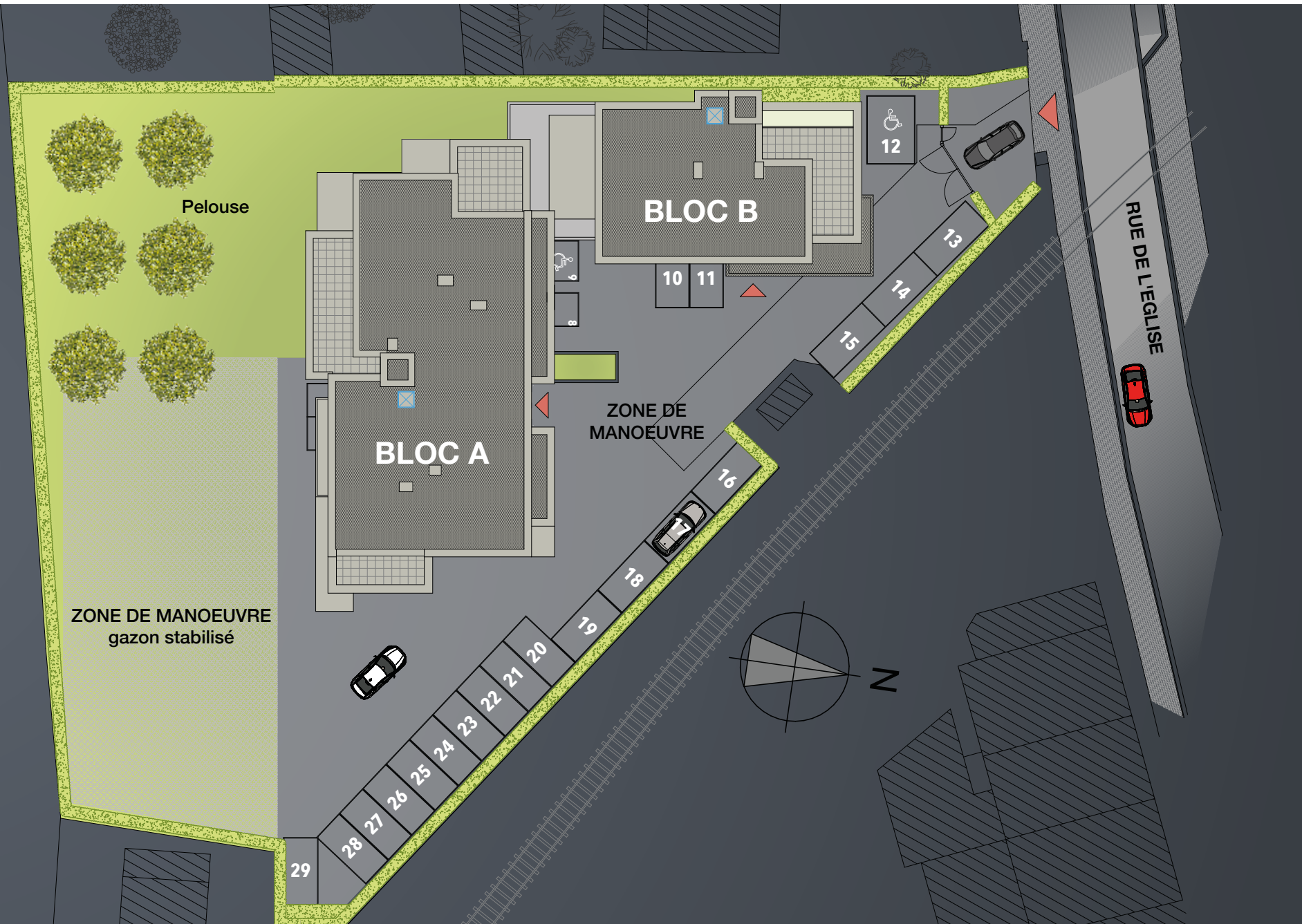
# IMPLANTATION & CHIFFRES CLÉS



Résidence A	Type	Niveau	Nbre Ch.	Surface Appart	Surface Terrasse
A1	bureau	Rez-de-chaussée	-	94,50 m <sup>2</sup>	-
A2	appartement	1 <sup>er</sup> étage	2 ch.	84 m <sup>2</sup>	11,50 m <sup>2</sup>
A3	appartement	1 <sup>er</sup> étage	3 ch.	98 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
A4	appartement	1 <sup>er</sup> étage	2 ch.	109 m <sup>2</sup>	18,50 m <sup>2</sup>
A5	appartement	1 <sup>er</sup> étage	2 ch.	118 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
A6	appartement	2 <sup>e</sup> étage	2 ch.	89,50 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
A7	appartement	2 <sup>e</sup> étage	3 ch.	97 m <sup>2</sup>	21,70 m <sup>2</sup>
A8	appartement	2 <sup>e</sup> étage	3 ch.	102,50 m <sup>2</sup>	23,50 m <sup>2</sup>
A9	appartement	2 <sup>e</sup> étage	2 ch.	118,50 m <sup>2</sup>	24,50 m <sup>2</sup>
A10	appartement	3 <sup>e</sup> étage	3 ch.	166 m <sup>2</sup>	14,50 m <sup>2</sup>
A11	appartement	3 <sup>e</sup> étage	3 ch.	161,50 m <sup>2</sup>	55,30 m <sup>2</sup>

Résidence B	Type	Niveau	Nbre Ch.	Surface Appart	Surface Terrasse
B1	bureau	Rez-de-chaussée	-	68 m <sup>2</sup>	-
B2	appartement	1 <sup>er</sup> étage	2 ch.	98,50 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
B3	appartement	1 <sup>er</sup> étage	2 ch.	93 m <sup>2</sup>	18,50 m <sup>2</sup>
B4	appartement	2 <sup>e</sup> étage	2 ch.	98,50 m <sup>2</sup>	24,50 m <sup>2</sup>
B5	appartement	2 <sup>e</sup> étage	2 ch.	93 m <sup>2</sup>	14,50 m <sup>2</sup>
B6	appartement	3 <sup>e</sup> étage	3 ch.	141 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>

Surfaces brutes indicatives.  
1 cave et 1 emplacement de parking compris dans la vente des appartements.  
Option possible pour un second emplacement de parking.



# MIRAVAL

WELKENRAEDT





# RÉSIDENCE





# RÉSIDENCE A

## REZ-DE-CHAUSSÉE

LOCAL	TYPE	SURFACE
A1	bureau	94,5 m <sup>2</sup>

10 caves





PLANS ET IMAGES DONNÉS A TITRE INDICATIF ET NON-CONTRACTUEL

APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
A2	2 ch.	84 m <sup>2</sup>	11,50 m <sup>2</sup>
A3	3 ch.	98 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>

APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
A4	2 ch.	109 m <sup>2</sup>	18,50 m <sup>2</sup>
A5	2 ch.	118 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

# RÉSIDENCE A

## 1<sup>er</sup> ÉTAGE



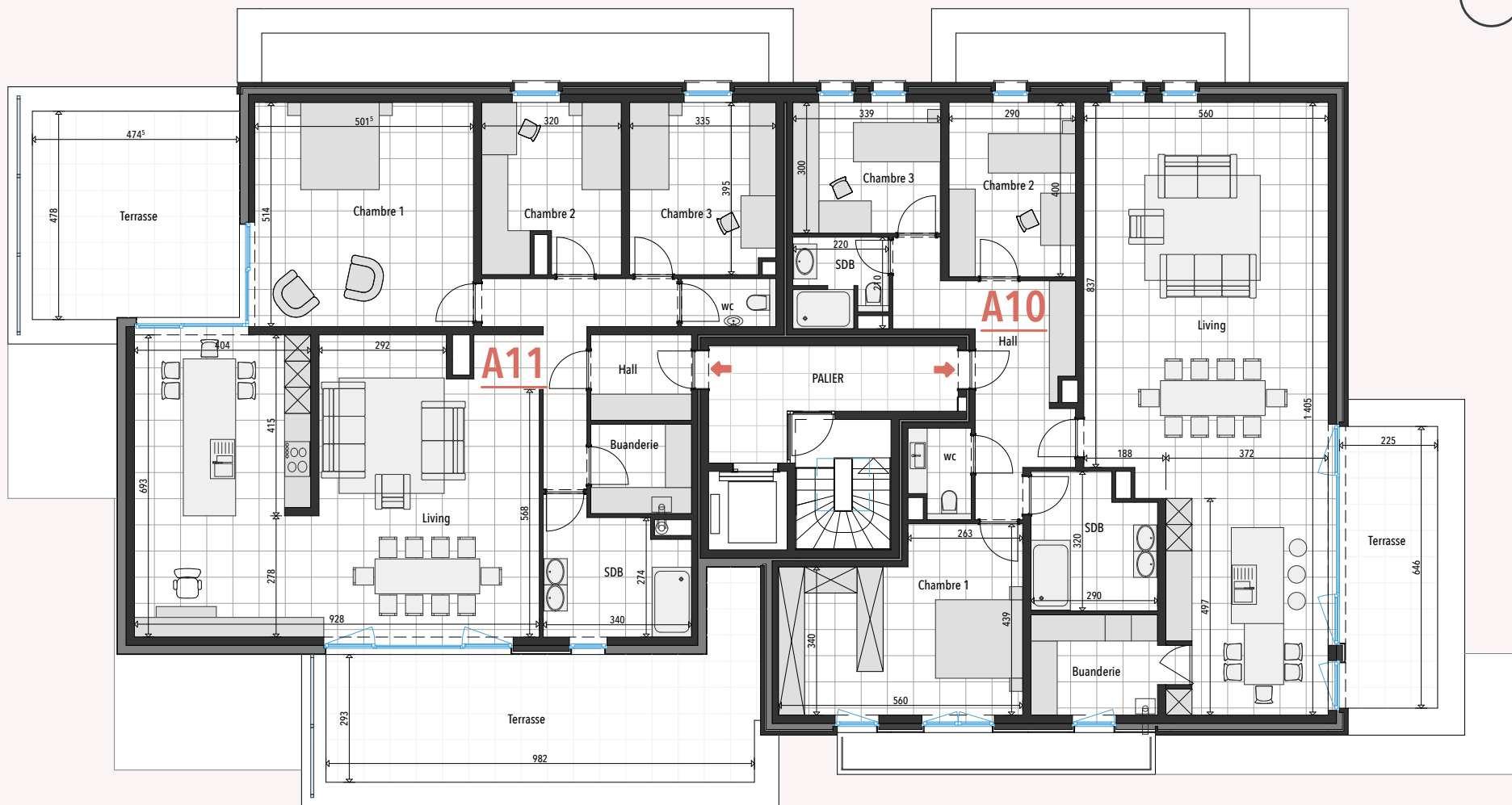
PLANS ET IMAGES DONNÉS À TITRE INDICATIF ET NON-CONTRACTUEL

# RÉSIDENCE A

## 2<sup>e</sup> ÉTAGE

APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
A6	2 ch.	89,50 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
A7	3 ch.	97 m <sup>2</sup>	21,70 m <sup>2</sup>

APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
A8	3 ch.	102,50 m <sup>2</sup>	23,50 m <sup>2</sup>
A9	2 ch.	118,50 m <sup>2</sup>	24,50 m <sup>2</sup>



PLANS ET IMAGES DONNÉS A TITRE INDICATIF ET NON-CONTRACTUEL

APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
A10	3 ch.	166 m <sup>2</sup>	14,50 m <sup>2</sup>
A11	3 ch.	161,50 m <sup>2</sup>	55,30 m <sup>2</sup>

**RÉSIDENCE A**  
**3<sup>e</sup> ÉTAGE**

# MIRAVAL

WELKENRAEDT





# RÉSIDENCE





PLANS ET IMAGES DONNÉS À TITRE INDICATIF ET NON-CONTRACTUEL

# RÉSIDENCE B

## REZ-DE-CHAUSSÉE

LOCAL	TYPE	SURFACE
B1	bureau	68 m <sup>2</sup>

5 caves



APARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
B2	2 ch.	98,50 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
B3	2 ch.	93 m <sup>2</sup>	18,50 m <sup>2</sup>

## RÉSIDENCE B

### 1<sup>er</sup> ÉTAGE



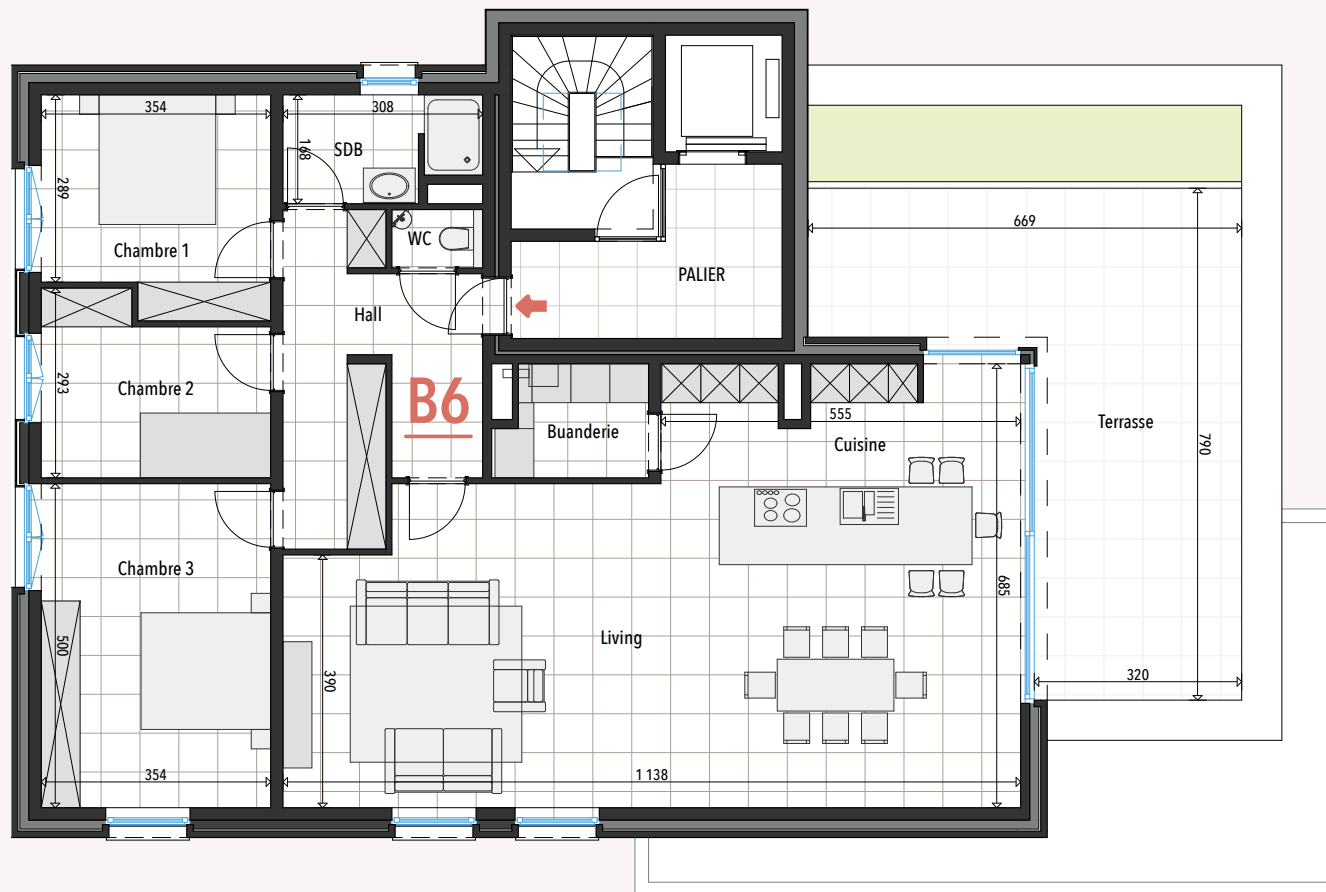
PLANS ET IMAGES DONNÉS À TITRE INDICATIF ET NON-CONTRACTUEL

# RÉSIDENCE B

## 2<sup>e</sup> ÉTAGE

APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
B4	2 ch.	98,50 m <sup>2</sup>	24,50 m <sup>2</sup>
B5	2 ch.	93 m <sup>2</sup>	14,50 m <sup>2</sup>





APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
B6	3 ch.	141 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>

**RÉSIDENCE B**  
3<sup>e</sup> ÉTAGE

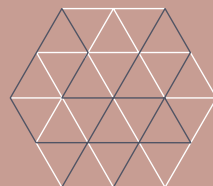
# MIRAVAL

WELKENRAEDT





# HABITER OU INVESTIR EN TOUTE SÉRÉNITÉ AVEC BATI4LIFE



**B4L**  
BATI4LIFE

Bati4Life est une entreprise de promotion immobilière, active dans les secteurs du résidentiel, des bureaux, des commerces et services.

Pierre-Olivier Lehaen, Georgy Collard et Bruno Jacobs ont uni leurs savoir-faire complémentaires pour proposer une approche unique de la promotion. Ensemble, ils bénéficient d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de la conception (bureau d'étude) et de la construction (entrepreneur général, toiture, châssis...). Ceci leur permet de s'impliquer personnellement dans le contrôle des différentes phases de la construction, avec l'objectif de garantir la satisfaction des clients et partenaires.

Grâce à son expertise, Bati4Life développe une approche personnalisée et modulable qui s'appuie sur des partenaires locaux fiables et chevronnés.



**B4L**  
BATI4LIFE

RÉALISATION  
[info@bati4life.be](mailto:info@bati4life.be)  
[www.Bati4Life.be](http://www.Bati4Life.be)



COMMERCIALISATION  
T. 087 88 15 88  
[thierryr@fresimmo.be](mailto:thierryr@fresimmo.be)  
[www.fresimmo.be](http://www.fresimmo.be)

**MIRAVAL**  
WELKENRAEDT