



**130 000 €**

# Réf. 7864962

Rue Montagne de l'invasion 56 - 4800 Verviers



126 m<sup>2</sup>



3



1

**Léonard Immobilière**

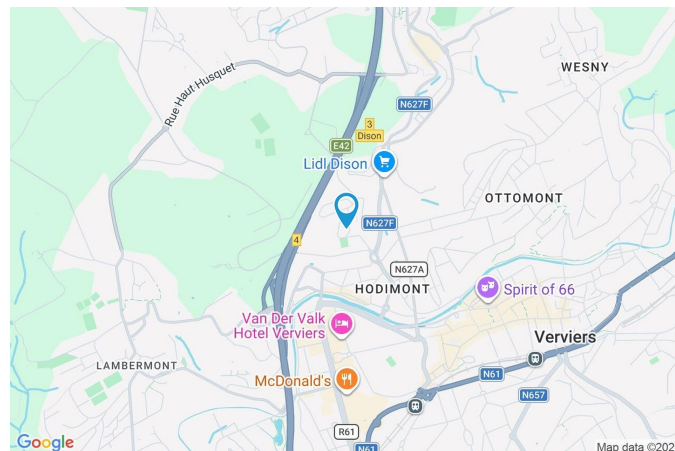
Place Colo 8, Lambermont 4800

tel : 0032499186198 / e-mail : thibaut@leonard-immo.be

IPI: 513739 / TVA: BE0762480475

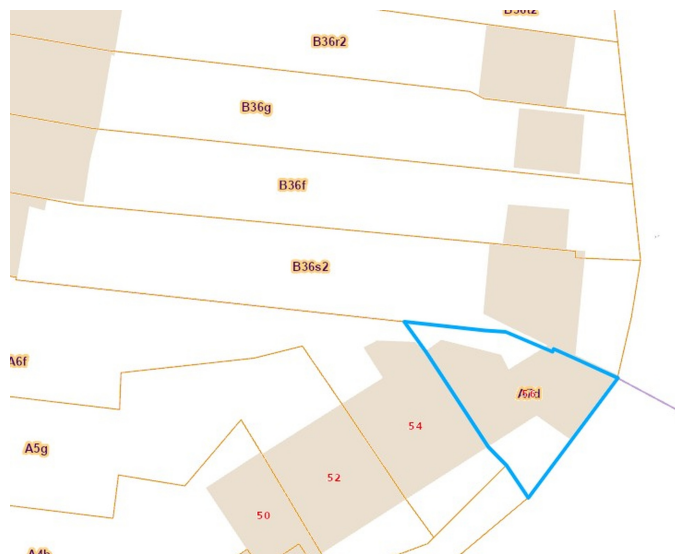
## Coordonnées du bien

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| Rue       | Rue Montagne de l'invasion |
| N°        | 56                         |
| CP        | 4800                       |
| Ville     | Verviers                   |
| Pays      | Belgique                   |
| Latitude  | 50.597374                  |
| Longitude | 5.849503                   |



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

|                                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| ➔ Orientation façade avant                 | Sud-est               |
| ⚡ Déclivité                                | En pente              |
| Largeur de la façade                       | 9.50 m                |
| Surface bâtie au sol                       | 66.00 m <sup>2</sup>  |
| Surface de la parcelle                     | 140.00 m <sup>2</sup> |
| Largeur de la parcelle                     | 11.00 m               |
| Profondeur de la parcelle                  | 17 m                  |
| Informations provenant du site du cadastre |                       |





## Description globale du bien

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Etat général             | À rénover  |
| Surface habitable        | 126 m²     |
| Nombre de façades        | 3          |
| Nombre de pièces         | 12         |
| Nombre de chambre(s)     | 3          |
| Nombre de salle de bains | 1          |
| Parking                  | 1 place(s) |
| Nombre de toilettes      | 2          |
| Surface jardin           | 74 m²      |



## Descriptif extérieur

|                            |       |                        |
|----------------------------|-------|------------------------|
| Terrasse (terrain arrière) | 13 m² | Jardin (terrain avant) |
| Sol béton                  |       | Fermé                  |
| Pergola                    |       | Aménagé pelouse        |
| Orientation nord-ouest     |       | Orientation sud-est    |
| Cour (terrain avant)       | 15 m² | Déclivité plat         |
| Sol pavés                  |       |                        |
| Orientation sud-est        |       |                        |

## Aménagement intérieur

|                                                                   |       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| Rez-de-chaussée                                                   | 47 m² |
| Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc                 |       |
| 1er étage                                                         | 52 m² |
| Hall de nuit, chambre 1, salle de bains, bureau, garage, escalier |       |
| 2ème étage                                                        | 44 m² |
| Chambre 2, chambre 3, escalier                                    |       |

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 2.00 m²

Longueur : 2.04 m

Largeur : 0.97 m

**Hauteur sous-plafond** 2.9 m

**Fenêtre**

Châssis sans ouverture matière bois

Simple

**Sol** Vinyle

**Accès**

Jardin

Cour

**Porte**

En bois

**Éclairage**

Points lumineux au plafond



Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 22.32 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.83 m

Largeur : 4.88 m

**Accès**

Terrasse

Jardin

Cour

**Porte**

Battante double

En bois vitrée

Simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Prise téléphone

Prise réseau

Parquet

2.3 m

Points lumineux au plafond

Poêle à gaz

5

Oui

Oui

Oui



Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 12.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.15 m

Largeur : 3.02 m

**Hauteur sous-plafond** 2.7 m  
**Prise(s) électrique(s)** 4  
**Ouvert sur** Cuisine  
**Fenêtre**  
Châssis battants matière bois  
Simple

**Sol** Vinyle  
**Éclairage** Points lumineux au plafond mural  
**Chauffage** Radiateur(s)



Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 8.99 m²

Longueur : 4.10 m

Largeur : 3.70 m

**Hauteur sous-plafond** 2.9 m  
**Prise(s) électrique(s)** 8  
**Semi-équipée** Oui  
**Ouvert sur** Salle à manger  
**Évier**  
Simple  
Avec égouttoir  
Inox  
**Plaque de cuisson** Électrique  
**Hotte**  
Hotte sous-encastree  
Évacuation extérieure  
De la marque 1

**Frigo**  
Encastré combi  
De la marque Siemens  
**Four**  
À air pulsé  
De la marque Whirlpool  
**Fenêtre**  
Châssis battants matière bois  
Simple  
**Sol** Vinyle  
**Éclairage** Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.32 m²

Longueur : 1.38 m

Largeur : 0.96 m

WC

Classique

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

1.8 m

Éclairage

Points lumineux mural



1er étage

Hall de nuit



 superficie : 4.21 m²

Longueur : 3.01 m

Largeur : 1.39 m

**Escalier**

Matériaux bois

Droit

**Fenêtre**

Châssis battants matière bois

Simple

**Sol**

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Vinyle

Points lumineux au plafond

2

1er étage

Chambre 1



 superficie : 16.33 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.30 m

Largeur : 4.14 m

**Fenêtre**

Châssis battants matière bois

Simple

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

2.6 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

2

**Prise téléphone**

Oui



1er étage

Salle de bains



 superficie : 4.60 m²

Longueur : 3.13 m

Largeur : 1.79 m

Hauteur sous-plafond 2.1 m  
Prise(s) électrique(s) 1  
Extracteur d'air Oui  
Non équipée Oui  
WC Classique  
Lavabo Double

Fenêtre  
Châssis battants matière bois  
Simple  
Éclairage Points lumineux au plafond mural  
Chauffage Radiateur(s)  
Sol Carrelage



1er étage

Bureau


 superficie : 8.94 m²

Longueur : 4.13 m

Largeur : 2.18 m

**Fenêtre**

Châssis battants matière bois

Simple

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

2.6 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

2



1er étage

Garage



 superficie : 16.81 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.64 m

Largeur : 4.01 m

**Nombre de voitures** 1

**Porte**

Ouverture manuelle

Métallique

**Fenêtre**

Châssis basculante matière bois

Simple

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

2.1 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Arrivée d'eau**

Oui

**Prise(s) électrique(s)**

2

2ème étage

Chambre 2



 superficie : 13.99 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.68 m

Largeur : 3.30 m

**Fenêtre**

Châssis battants matière bois

Simple

Châssis bois double vitrage fenêtre de toit

**Sol**

Tapis plain

**Hauteur sous-plafond**

2.8 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

6



2ème étage

Chambre 3


 superficie : 25.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.10 m

Largeur : 5.60 m

**Fenêtre**

Châssis battants basculante matière bois  
Simple

**Sol**

Tapis plain

**Hauteur sous-plafond**

3.2 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Air pulsé

**Prise(s) électrique(s)**

5

**Escalier**

Matériaux bois

1/4 tournant



# Réf. 7864962

Adresse du bien :  
Rue Montagne de l'invasion 56 4800 - Verviers

---

## Autres

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

---

✕ superficie : 0.90 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.01 m

Largeur : 0.88 m

### 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

---

✕ superficie : 4.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.21 m

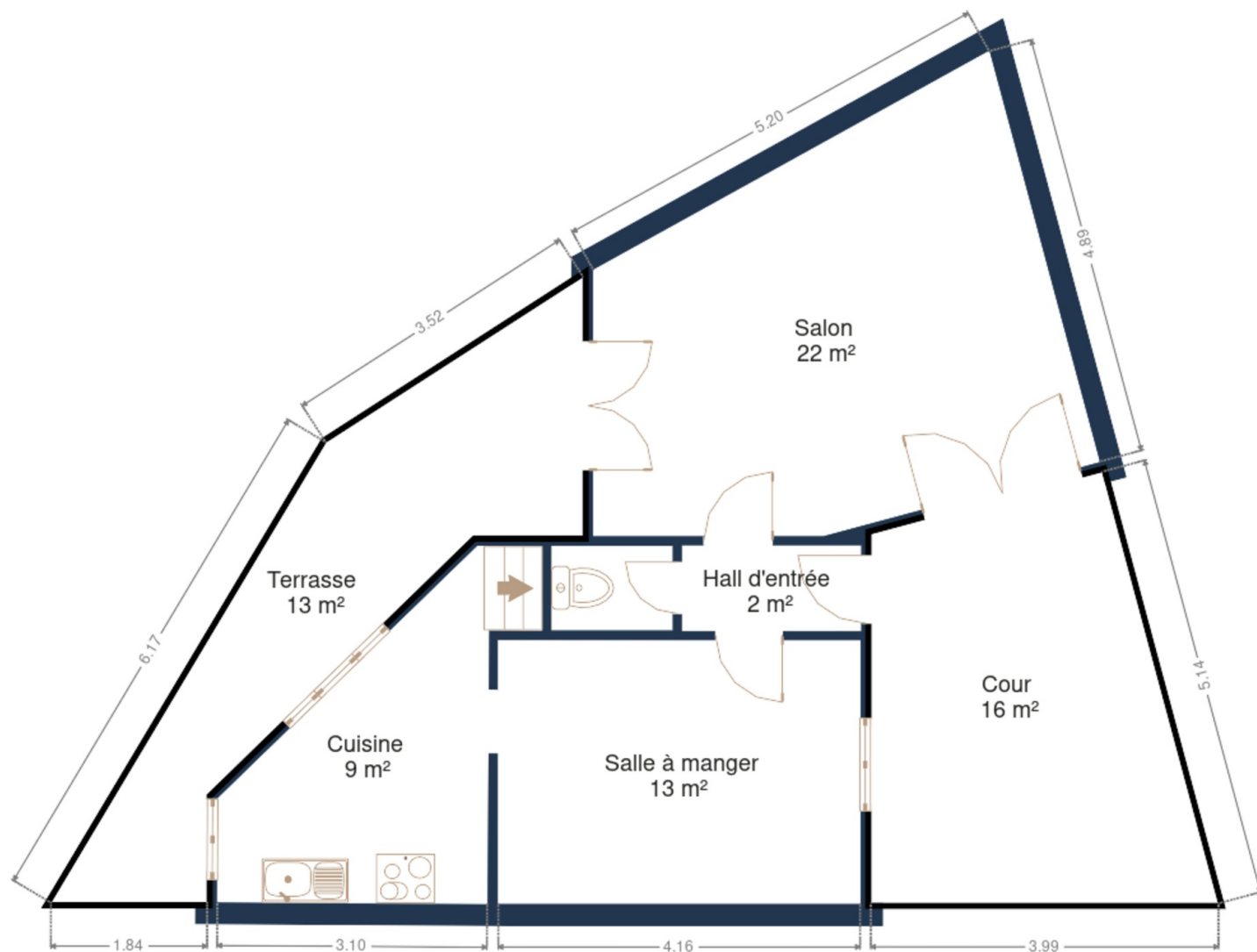
Largeur : 1.45 m



## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

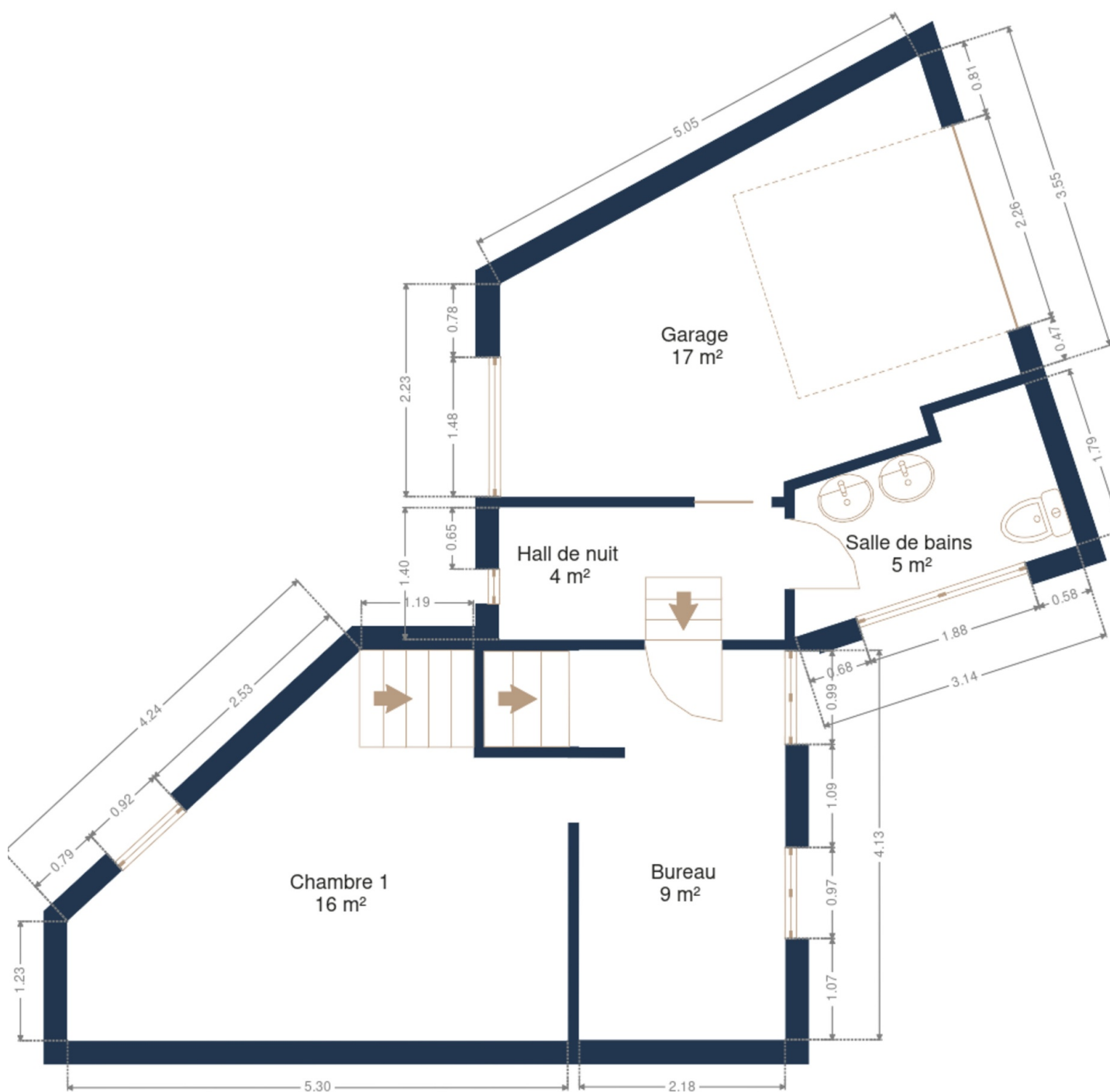
| Rez-de-chaussée | Longueur | Largeur | Superficie                  |
|-----------------|----------|---------|-----------------------------|
| Hall d'entrée   | 2.04 m   | 0.97 m  | 2.00 m <sup>2</sup>         |
| Salon           | 5.83 m   | 4.88 m  | 22.32 m <sup>2</sup>        |
| Salle à manger  | 4.15 m   | 3.02 m  | 12.56 m <sup>2</sup>        |
| Cuisine         | 4.10 m   | 3.70 m  | 8.99 m <sup>2</sup>         |
| Wc              | 1.38 m   | 0.96 m  | 1.32 m <sup>2</sup>         |
| 1er étage       | Longueur | Largeur | Superficie                  |
| Hall de nuit    | 3.01 m   | 1.39 m  | 4.21 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 1       | 5.30 m   | 4.14 m  | 16.33 m <sup>2</sup>        |
| Salle de bains  | 3.13 m   | 1.79 m  | 4.60 m <sup>2</sup>         |
| Bureau          | 4.13 m   | 2.18 m  | 8.94 m <sup>2</sup>         |
| Garage          | 5.64 m   | 4.01 m  | 16.81 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 1.01 m   | 0.88 m  | 0.90 m <sup>2</sup>         |
| 2ème étage      | Longueur | Largeur | Superficie                  |
| Chambre 2       | 4.68 m   | 3.30 m  | 13.99 m <sup>2</sup>        |
| Chambre 3       | 6.10 m   | 5.60 m  | 25.40 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 4.21 m   | 1.45 m  | 4.56 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total</b>    |          |         | <b>142.93 m<sup>2</sup></b> |

Plan - Rez-de-chaussée

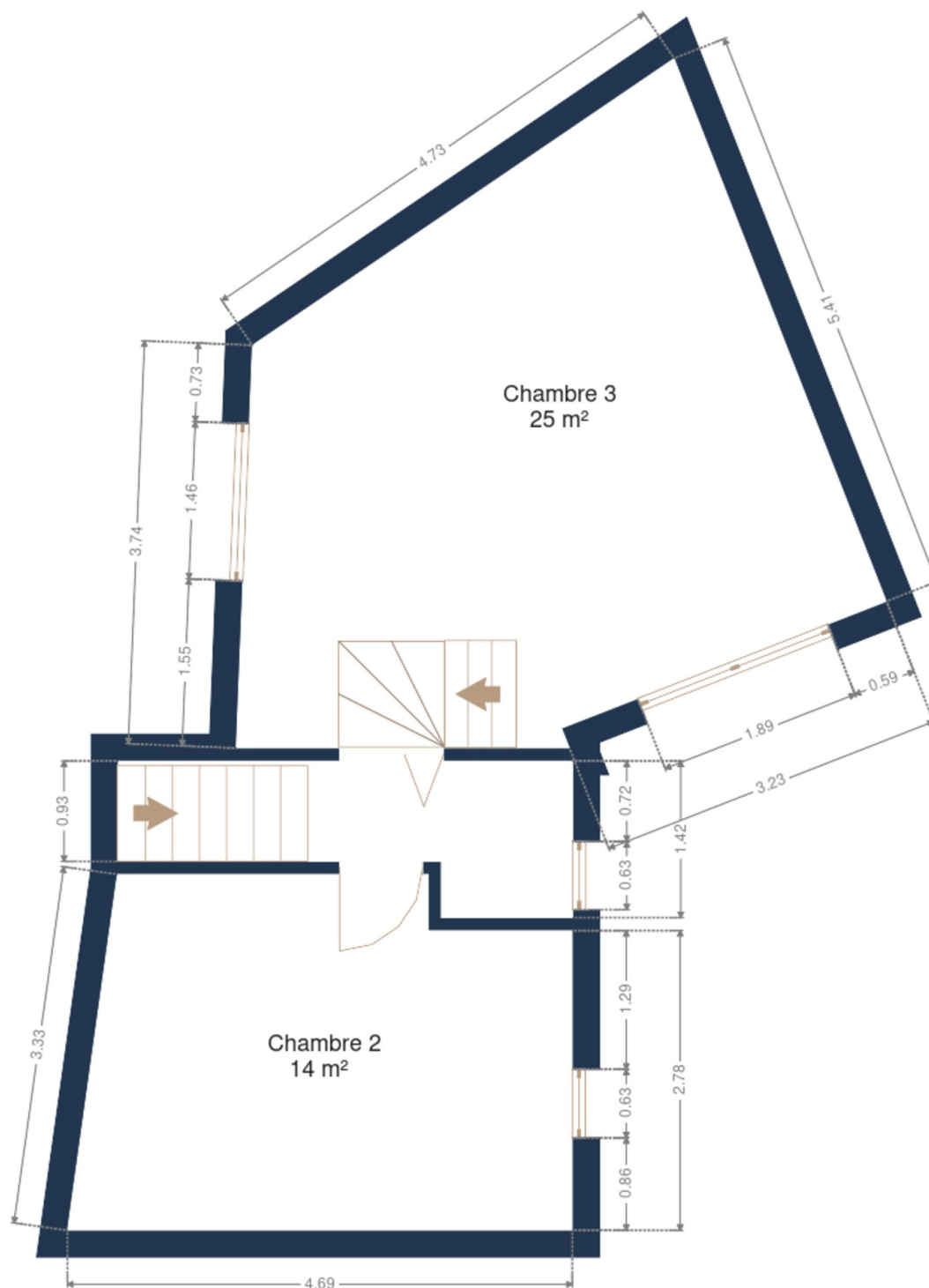




Plan - 1er étage



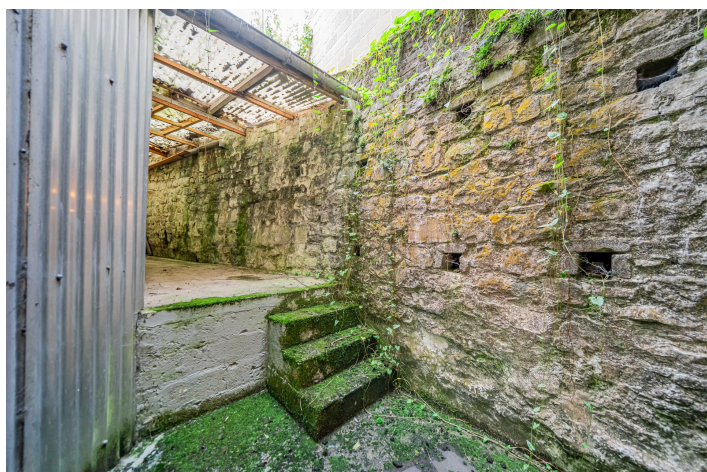
Plan - 2ème étage





## Extérieur

---





## Extérieur

---





## Technique

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Couverture</b>          | Ardoises     |
| <b>Zingueries</b>          |              |
| État bon                   |              |
| Matériaux zinc             |              |
| <b>État</b>                | Bon          |
| <b>Matériaux façade</b>    |              |
| Blocs                      |              |
| Brique rouge               |              |
| <b>Etat</b>                | Bon          |
| <b>Châssis</b>             |              |
| Simple                     |              |
| Matière bois               |              |
| Couleur imitation bois     |              |
| Volets manuel              |              |
| <b>Internet</b>            | Câble        |
| <b>Détecteur incendie</b>  | Oui          |
| <b>Compteur gaz</b>        | Nombre 1     |
| <b>Téléphone</b>           | Oui          |
| <b>TV</b>                  | Prise tv     |
| <b>Compt. d'eau</b>        | Nombre 1     |
| <b>Chauffage</b>           |              |
| Type central               |              |
| Nature gaz                 |              |
| Radiateur(s)               |              |
| <b>Compteur électrique</b> | Mono-horaire |



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus      | 250    |
| Accès ferroviaire | 1300   |
| Accès autoroutier | 1400   |
| Verviers-Central  | 1079 m |
| Verviers-Palais   | 1308 m |

### ÉCOLES

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Ecole de la Providence Verviers | 360 m |
|---------------------------------|-------|



### POINTS D'INTÉRÊTS

|                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| Université                                           | 612 m  |
| Province de Liège                                    |        |
| Spa                                                  | 620 m  |
| Van Der Valk Hotel Verviers                          |        |
| Magasin de vêtements                                 | 736 m  |
| JBC Verviers                                         |        |
| Hébergement                                          | 786 m  |
| Res                                                  |        |
| Université                                           | 793 m  |
| HEPL - Haute Ecole de la Province de Liège - Camp... |        |
| Magasin de vêtements                                 | 849 m  |
| Etam Lingerie                                        |        |
| Agence d'assurance                                   | 980 m  |
| Mutualia Mutualité Neutre                            |        |
| Hébergement                                          | 1083 m |
| Hotel Des Ardennes                                   |        |



## Plan situation



🏠 Léonard Immobilier  
📍 Thibomont 46, 4800 Lambermont  
✉ thibaut@leonard-immo.be  
☎ +32 499 18 61 98  
✅ N° IPI : 513739

👤 Léonard Immobilier  
✉ thibaut@leonard-immo.be  
☎ +32 499 18 61 98  
Léonard Immobilier