



**315 000 €**

# Réf. MG 01042025  
Rue de France 9 - 4800 Verviers



170 m<sup>2</sup>



2



2

**UPSTATE**

Place Hubert Delrez 8/6, 4802 Heusy  
TVA : BE 0729.811.469 | +32 87 35 35 91

## Charmante maison hauteurs Verviers

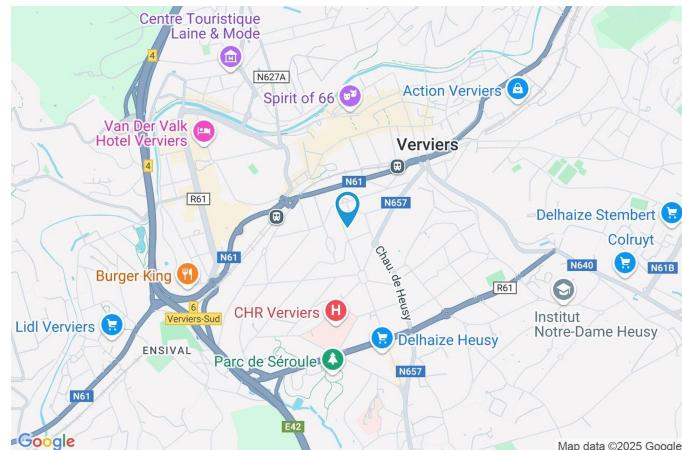


## DESCRIPTION

Dans un quartier très apprécié sur les hauteurs de Verviers, venez découvrir cette charmante maison rénovée rue de France. Elle se compose d'un duplex avec un salon, une grande cuisine équipée et un accès à une agréable terrasse de 27 m<sup>2</sup>. à l'étage supérieur, une chambre + espace dressing et une salle de douche moderne ouverte sur buanderie. Au rez-de-chaussée, espace de vie de 47 m<sup>2</sup> pouvant servir à une profession libérale, un airbnb, un second logement (moyennant autorisation) ou simplement réaménager le tout en maison unifamiliale. Actuellement au rez : salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de douche et toilette avec accès au jardin. Au sous-sol : garage avec allée pour parking, et caves de rangement. Techniques : châssis double vitrage, installation électrique conforme, chauffage central gaz et poêle à pellets dans le duplex. Réservez votre visite.

## Coordonnées du bien

Rue	Rue de France
N°	9
CP	4800
Ville	Verviers
Pays	Belgique
Latitude	50.587456
Longitude	5.860795



## PEB

PEB No. : 20190427003711

E totale : 218

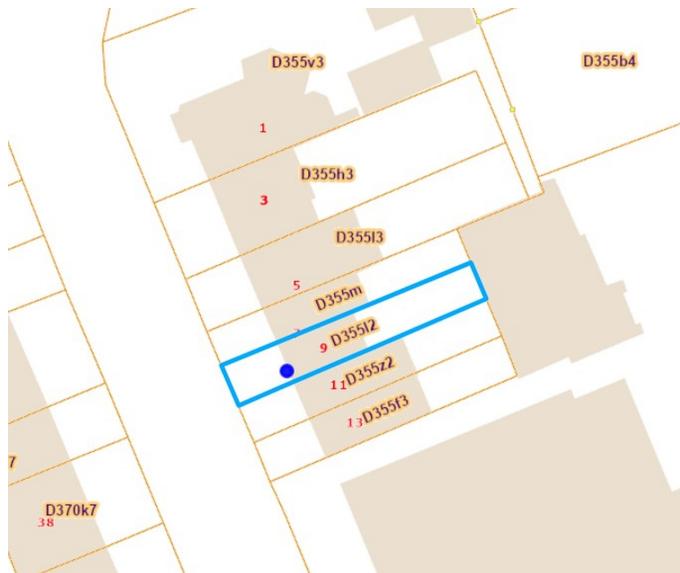
Espec : 37301



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Sud-ouest
↖ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	6.00 m
▶ Surface bâtie au sol	56.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	34 m
▶ Surface de la parcelle	170.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	6.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Informations financières

Revenu cadastral	989 €
------------------	-------

## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	135 m <sup>2</sup>
Surface totale	170 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de douches	2
	Maison
Garage	1 place(s)
Environnement	Zone d'habitation



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	Parking	Place(s) 2
Aménagé pelouse		Place(s) 2
Fermé	Parking (terrain avant)	Place(s) 2
Plat	Allée (terrain avant)	Sol pavée
Terrasse multiple (terrain arrière)		
Sol pavés		
Orientation nord-est métré surface 7 m <sup>2</sup>		
Terrasse 2 orientation nord-est métré surface 27 m <sup>2</sup>		

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	58 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, salon 1, salle à manger, cuisine 1, chambre 1, salle de douche 1, wc 1, escalier, hall 1	
1er étage	39 m <sup>2</sup>
Salon 2, cuisine 2, escalier	
2ème étage	39 m <sup>2</sup>
Chambre 2, salle de douche 2, dressing, wc 2, escalier	
Sous-sol	34 m <sup>2</sup>
Garage, cave, escalier, chaufferie	

## Rez-de-chaussée

## Hall d'entrée



 superficie : 9.46 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.41 m

Largeur : 1.71 m

**Accès**

Parking place(s) 2

**Porte**

Pvc

Double

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type sans ouverture

**Éclairage**

Mural

**Escalier**

Bois

Avec palier

## Rez-de-chaussée

## Salon 1


 superficie : 11.76 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.77 m

Largeur : 3.19 m

Ouvert sur	Salle à manger	Éclairage	Points lumineux mural
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet	Prise(s) électrique(s)	8
Hauteur sous-plafond	2,9 m	Prise télédistribution	1

## Rez-de-chaussée

## Salle à manger


✖ superficie : 12.97 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.73 m

Largeur : 2.78 m

Hauteur sous-plafond	2,9 m
Prise(s) électrique(s)	8
Prise télédistribution	1
Prise téléphone	1
Ouvert sur	Salon

<b>Sol</b>	Parquet
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Prise réseau</b>	1

## Rez-de-chaussée

## Cuisine 1


✖ superficie : 7.83 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.30 m

Largeur : 1.66 m

**Hauteur sous-plafond**

2,6 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Type**

Équipée

**Accès**

Terrasse

Jardin

**Évier**

Simple

Avec égouttoir

Matière inox

**Plaque de cuisson**

Type vitrocéramique

De la marque Siemens

**Hotte**

Type hotte sous-encastree

Évacuation extérieure

De la marque AEG

**Frigo**

Type externe avec congélateur

**Four**

Type à air pulsé

De la marque Siemens

**Porte**

Matière bois vitrée

Vitrage double

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type sans ouverture

Carrelage

Points lumineux au plafond

Radiateur(s)

**Sol****Éclairage****Chauffage**

Rez-de-chaussée

Chambre 1


☒ superficie : 10.18 m<sup>2</sup>

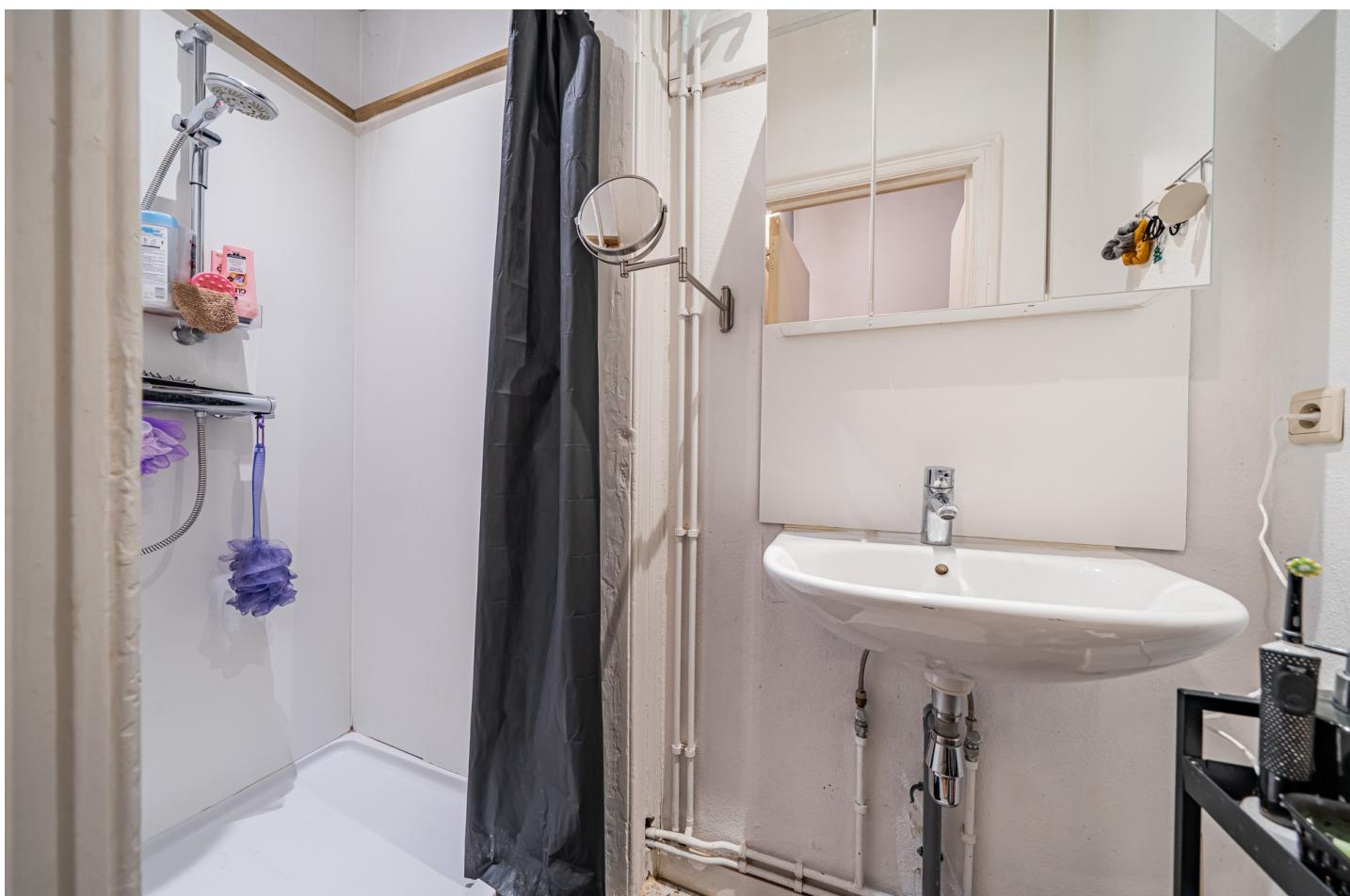
Longueur : 4.19 m

Largeur : 2.75 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Quick-Step	<b>Placard</b>	Portes battantes
<b>Hauteur sous-plafond</b>	3,2 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	6
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond		

Rez-de-chaussée

Salle de douche 1


☒ superficie : 2.14 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.23 m

Largeur : 0.96 m

<b>Douche</b>	Carrelage + rideau	<b>Type de plafond</b>	Faux-plafond
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Murs</b>	Totalement carrelés	<b>Chauffage</b>	Radiateur électrique
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,6 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1

## Rez-de-chaussée

Wc 1

**❖ superficie : 0.79 m<sup>2</sup>****Longueur : 1.06 m****Largeur : 0.74 m****WC**

Classique

**Lavabo**

Simple

**Fenêtre**Châssis type sans ouverture matière bois  
Vitrage simple**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,1 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Extracteur d'air**

Oui

## Rez-de-chaussée

## Hall 1



 superficie : 1.65 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.67 m

Largeur : 0.98 m

**Hauteur sous-plafond** 3,2 m

**Éclairage** Points lumineux mural

**Sol** Carrelage

1er étage

Salon 2


☒ superficie : 13.04 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.76 m

Largeur : 2.84 m

<b>Accès</b>	Terrasse	<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type basculante
<b>Ouvert sur</b>	Cuisine		
<b>Porte</b>		<b>Sol</b>	Parquet
Type double battante		<b>Hauteur sous-plafond</b>	3,0 m
Matière bois vitrée		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Vitrage double		<b>Chauffage</b>	Poêle à pellet
		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	8

1er étage

Cuisine 2


☒ superficie : 17.71 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.63 m

Largeur : 3.88 m

**Hauteur sous-plafond**

3,0 m

**Prise(s) électrique(s)**

11

**Type**

Équipée

**Four micro ondes**

De la marque Whirlpool

**Ouvert sur**

Salon

**Évier**

One half

Avec égouttoir

Matière résine

**Plaque de cuisson**

Type vitrocéramique

De la marque Whirlpool

**Hotte**

Type hotte murale

Évacuation à recyclage

De la marque Elica

**Frigo**

Type encastré avec congélateur

De la marque Beko

**Lave-vaisselle**

Type full-intégré

De la marque Beko

**Four**

Type à air pulsé

De la marque Whirlpool

**Fenêtre**Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants**Sol**

Parquet

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

2ème étage

Chambre 2


☒ superficie : 10.74 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.89 m

Largeur : 2.76 m

Avec coin douche	Oui	Éclairage	Points lumineux mural
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	9
Sol	Parquet	Avec dressing	Oui
Hauteur sous-plafond	2,6 m		

2ème étage

Salle de douche 2


☒ superficie : 13.46 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.78 m

Largeur : 2.84 m

<b>Douche</b>	Italienne	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>WC</b>	Classique	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
<b>Lavabo</b>	Double	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Murs</b>	Totalement carrelés	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	7
<b>Sol</b>	Vinyle	<b>Sèche-serviettes</b>	Oui
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,5 m		

2ème étage

Dressing

 superficie : 6.85 m<sup>2</sup>

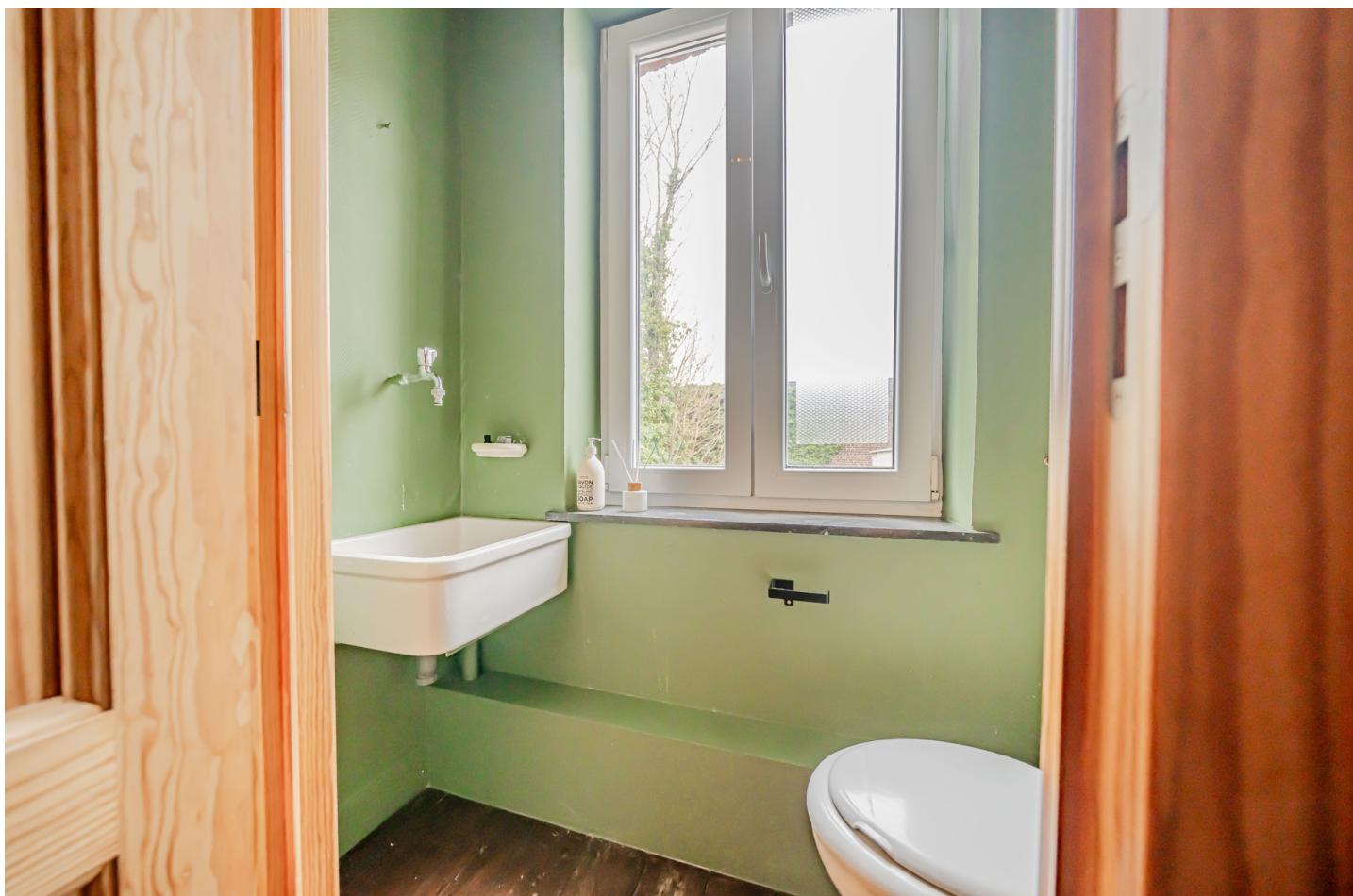
Longueur : 3.89 m

Largeur : 1.76 m

**Hauteur sous-plafond** 2,6 m**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants**Sol** Parquet**Éclairage** Points lumineux au plafond

2ème étage

Wc 2


☒ superficie : 1.26 m<sup>2</sup>

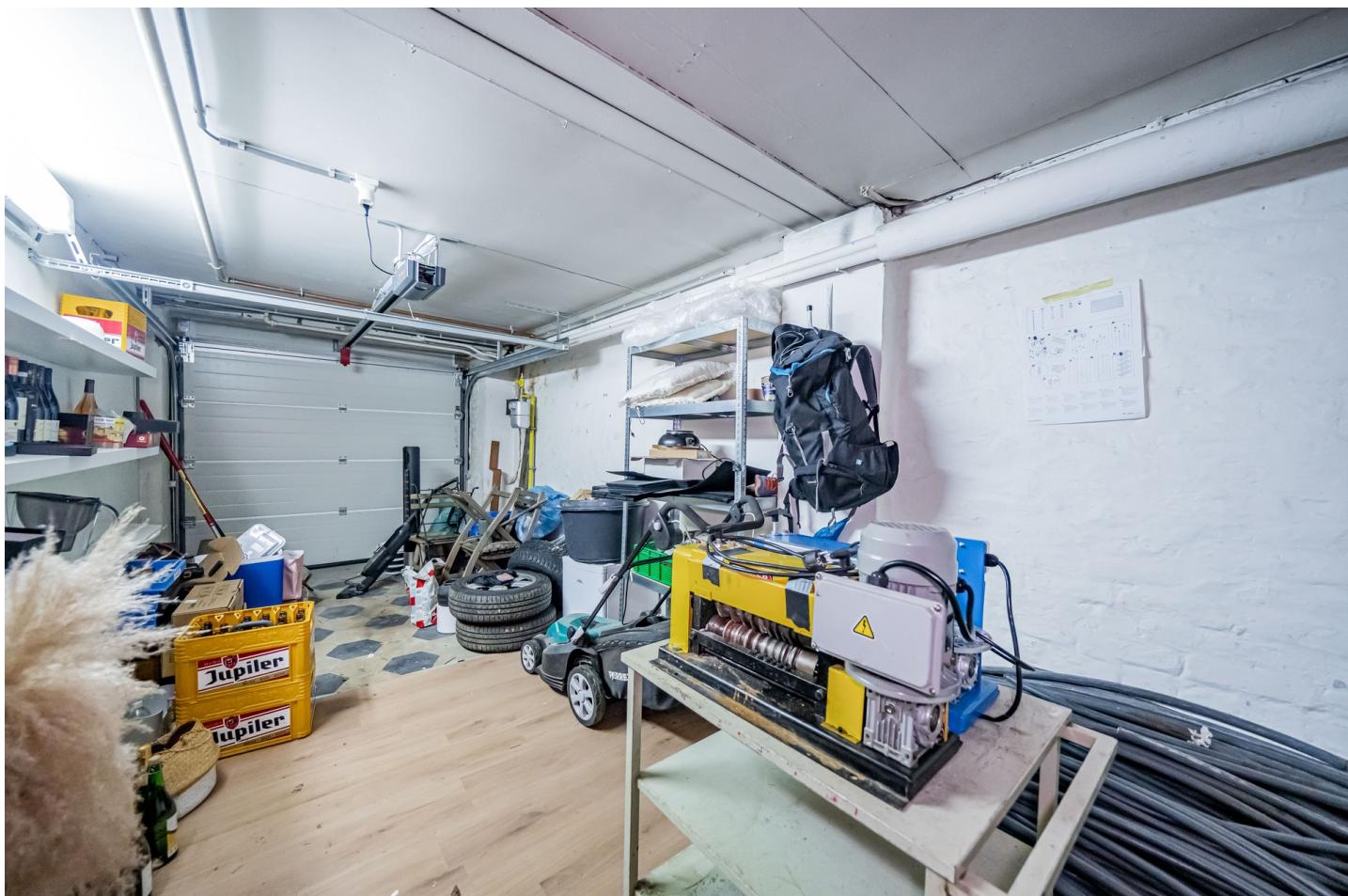
Longueur : 1.67 m

Largeur : 0.75 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	3,0 m
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural
<b>Sol</b>	Parquet		

Sous-sol

Garage


☒ superficie : 14.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.55 m

Largeur : 2.58 m

<b>Accès</b>	Parking place(s) 2	<b>Sol</b>	
<b>Nombre de voitures</b>	1	Carrelage	
<b>Porte</b>	Type à ouverture électrique sectionnelle	Quick-Step	
Matière pvc		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,2 m
		<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural

Sous-sol

Cave



superficie : 3.51 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.39 m

Largeur : 1.46 m

**Sol**

Béton

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Type de plafond**

Voussettes

**Éclairage**

Prise(s) électrique(s)

Points lumineux mural

1

## Sous-sol

## Chaufferie


☒ superficie : 7.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.91 m

Largeur : 2.59 m

**Fenêtre**
 Châssis type battants matière bois  
 Vitrage simple
**Sol**

Béton

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Éclairage**

Points lumineux mural

**Prise(s) électrique(s)**

1

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.37 m <sup>2</sup>	Longueur : 1.87 m	Largeur : 0.73 m
--	-------------------	------------------

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 8.07 m <sup>2</sup>	Longueur : 4.74 m	Largeur : 1.70 m
--	-------------------	------------------

### 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 6.56 m <sup>2</sup>	Longueur : 3.90 m	Largeur : 1.68 m
--	-------------------	------------------

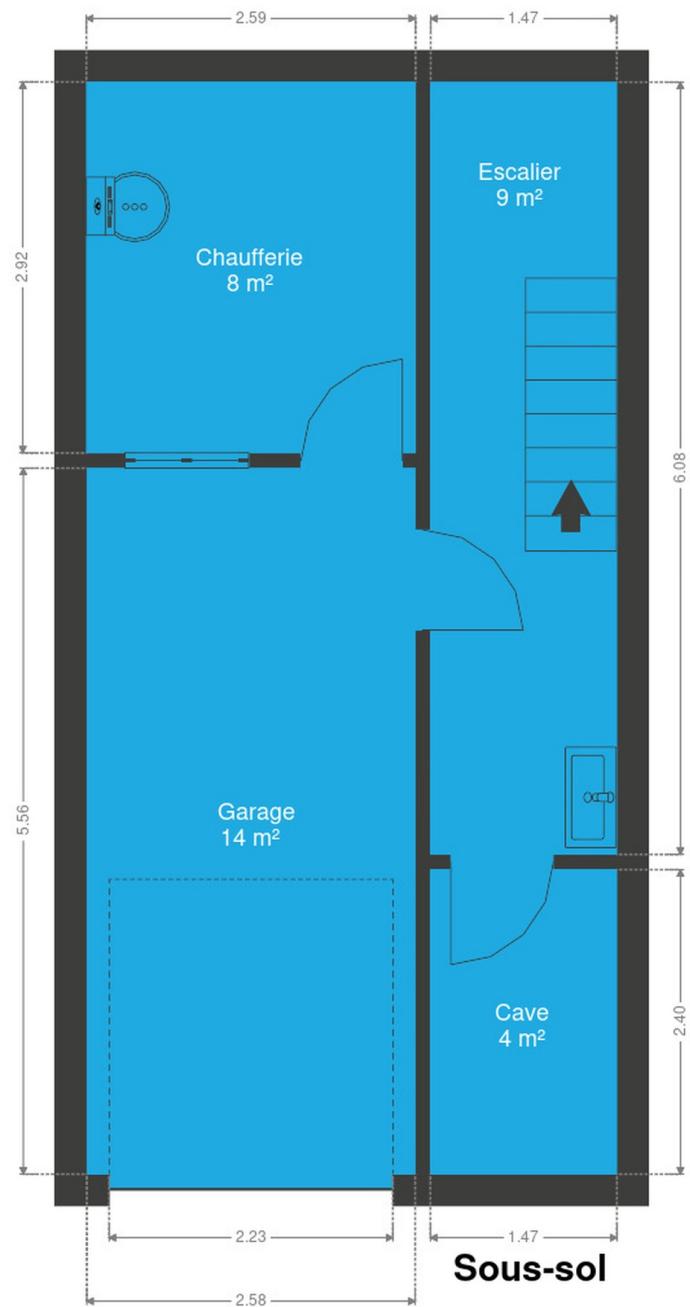
### SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 8.90 m <sup>2</sup>	Longueur : 6.07 m	Largeur : 1.46 m
--	-------------------	------------------

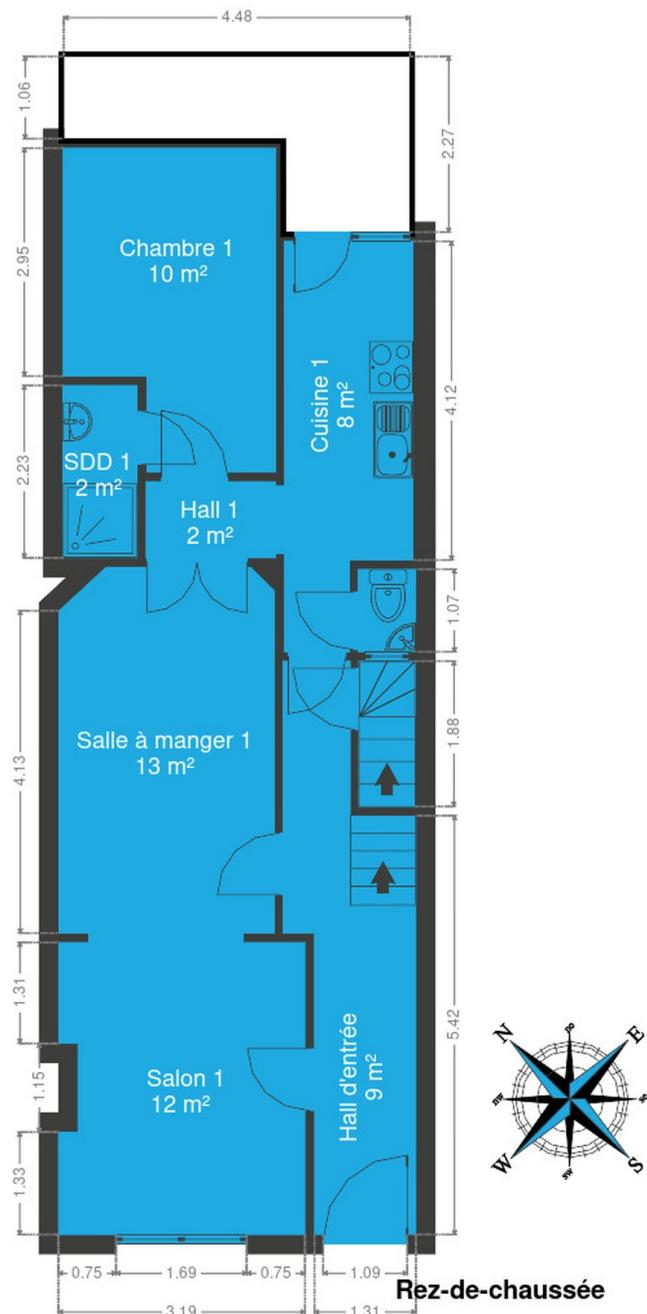
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	7.41 m	1.71 m	9.46 m <sup>2</sup>
Salon 1	3.77 m	3.19 m	11.76 m <sup>2</sup>
Salle à manger	4.73 m	2.78 m	12.97 m <sup>2</sup>
Cuisine 1	5.30 m	1.66 m	7.83 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.19 m	2.75 m	10.18 m <sup>2</sup>
Salle de douche 1	2.23 m	0.96 m	2.14 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.06 m	0.74 m	0.79 m <sup>2</sup>
Escalier	1.87 m	0.73 m	1.37 m <sup>2</sup>
Hall 1	1.67 m	0.98 m	1.65 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon 2	4.76 m	2.84 m	13.04 m <sup>2</sup>
Cuisine 2	4.63 m	3.88 m	17.71 m <sup>2</sup>
Escalier	4.74 m	1.70 m	8.07 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 2	3.89 m	2.76 m	10.74 m <sup>2</sup>
Salle de douche 2	4.78 m	2.84 m	13.46 m <sup>2</sup>
Dressing	3.89 m	1.76 m	6.85 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.67 m	0.75 m	1.26 m <sup>2</sup>
Escalier	3.90 m	1.68 m	6.56 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage	5.55 m	2.58 m	14.35 m <sup>2</sup>
Cave	2.39 m	1.46 m	3.51 m <sup>2</sup>
Escalier	6.07 m	1.46 m	8.90 m <sup>2</sup>
Chaufferie	2.91 m	2.59 m	7.56 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>170.16 m<sup>2</sup></b>

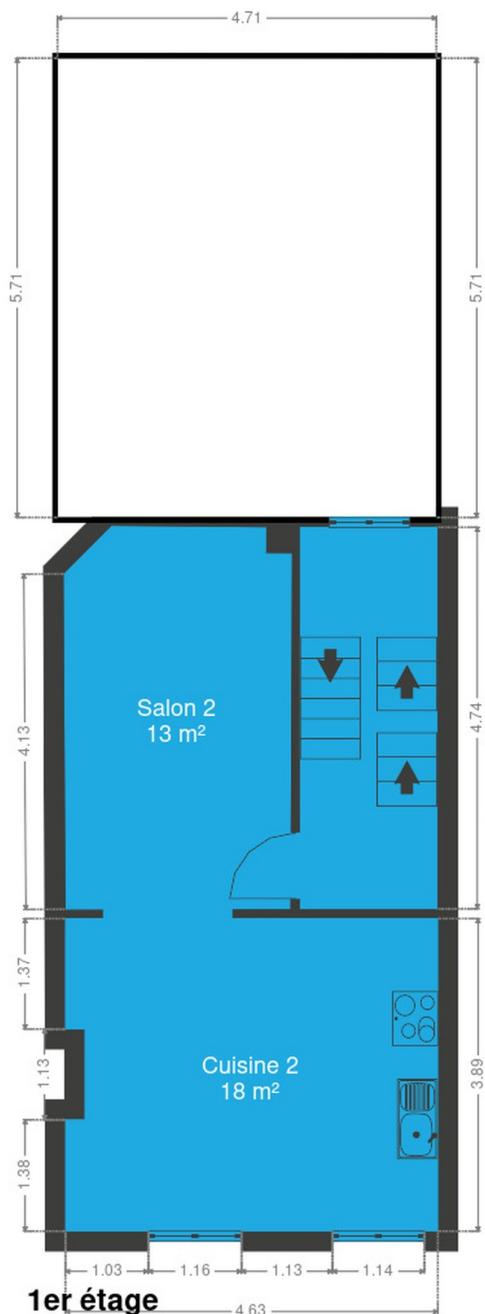
## Plan - Sous-sol



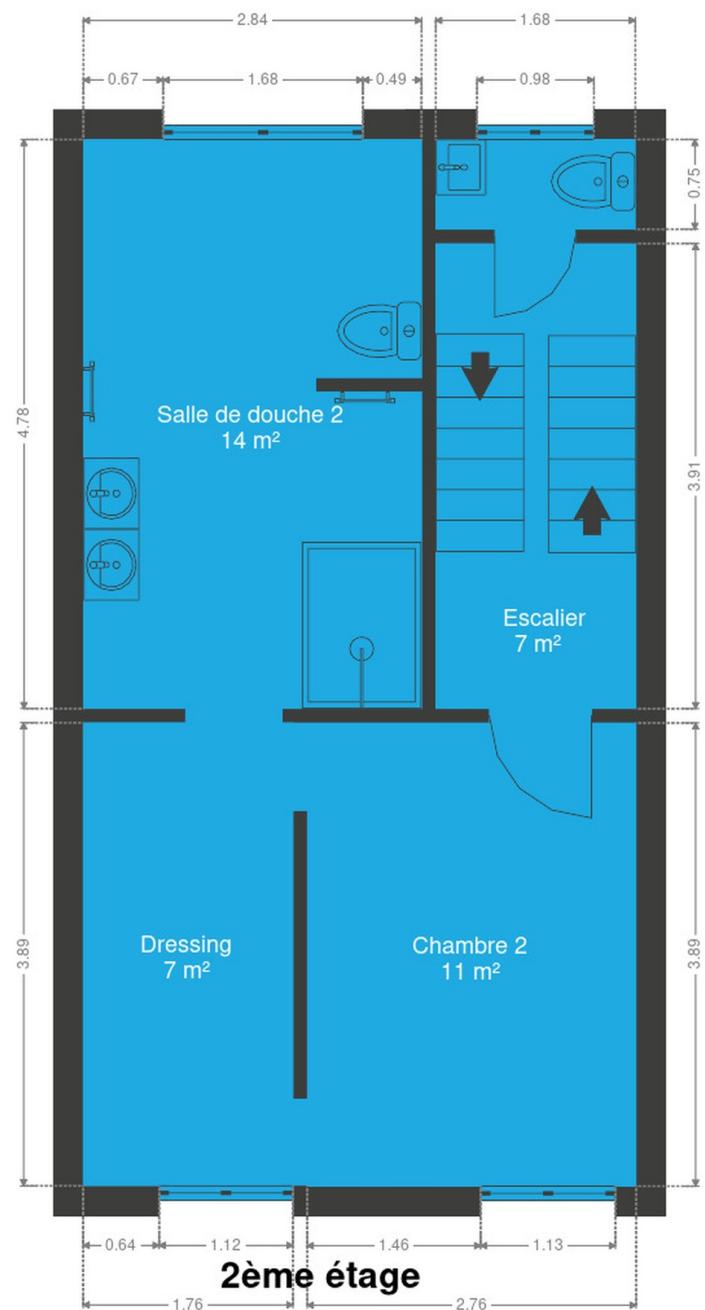
## Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage



## Extérieur



## Technique

**Zingueries**

Bon

Zinc

**État**

Bon

**Couverture**

Tuiles terre cuite

**Matériaux façade**

Maconnerie

**Etat**

Bon

**Châssis**

Pvc

Simple et double


**Compteur gaz**

Nombre 1

**Chauffe-eau**

Nombre de litres 115

Nombre 1

Vaillant

**Parlophone**

Oui

**Compteur électrique**

Bi-horaire

**Chauffage**

Foyers

Pellet

Poêle

À ventouse

Vaillant

Type à ventouse

**Compt. d'eau**

Nombre 1

**TV**

Prise tv

**Téléphone**

Oui

**Internet**

Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	80 m
Accès ferroviaire	700 m
Accès autoroutier	1200 m



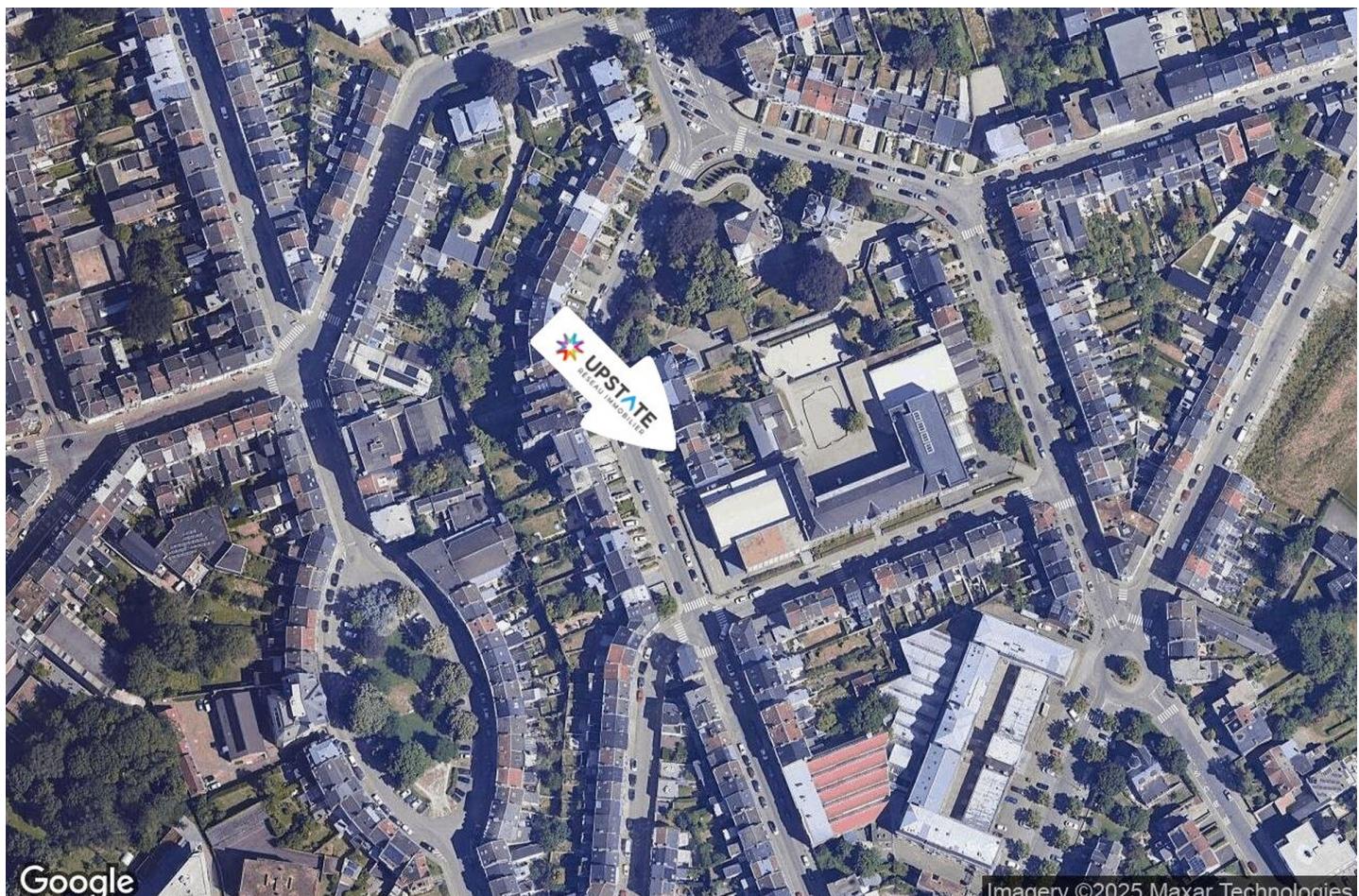
### ÉCOLES

Centre Scolaire Saint-François-Xavier	436 m
ESH	548 m

### POINTS D'INTÉRÊTS

Restaurant	87 m
Au Clair Obscur	
Hébergement	348 m
Hotel Des Ardennes	
Station de transit	416 m
Verviers-Central	
Gare	470 m
Verviers-Palais	
Agence d'assurance	514 m
Mutualia Mutualité Neutre	
Hôpital	554 m
CHR Verviers	
Magasin de vêtements	556 m
Etam Lingerie	
Magasin d'électronique	577 m
ESI Informatique	

## Plan situation



Upstate  
Place Hubert Delrez 8/6, 4802 Heusy  
heusy@upstate.be  
+32 87 35 35 91  
N° IPI : 512646

Margaux Garnier  
margaux.garnier@upstate.be  
+32 471 13 49 70  
Margaux  
Garnier