



315 000 €

Réf. MG 01042025
Rue de France 9 - 4800 Verviers



170 m²



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 m². 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 m² 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

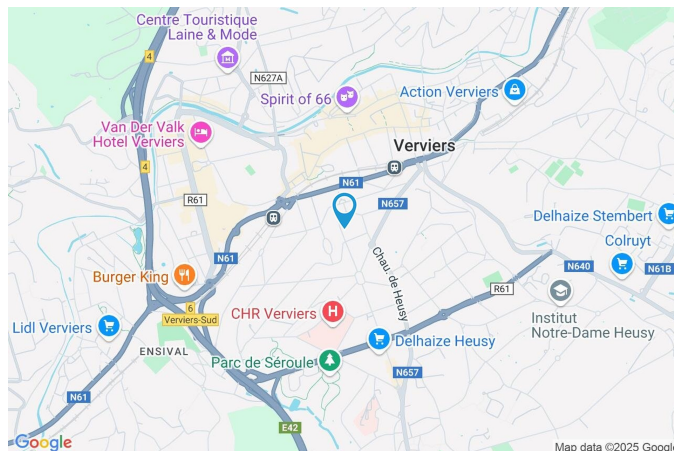
CP 4800

Ville Verviers

Pays Belgique

Latitude 50.587456

Longitude 5.860795



PEB

PEB No. : 20190427003711

E totale : 218

Espec : 37301



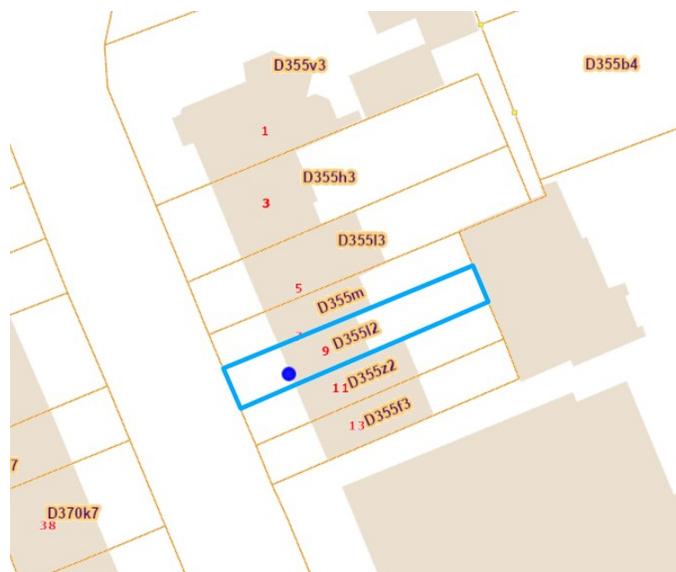
PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-ouest
➤ Déclivité	Plat
➤ Largeur de la façade	6.00 m
➤ Surface bâtie au sol	56.00 m ²
➤ Profondeur de la parcelle	34 m
➤ Surface de la parcelle	170.00 m ²
➤ 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 m²
Surface totale	170 m²
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)
Aménagé pelouse
Fermé
Plat
Terrasse multiple (terrain arrière)
Sol pavés
Orientation nord-est métré surface 7 m²
Terrasse 2 orientation nord-est métré surface 27 m²

Parking	Place(s) 2
	Place(s) 2
Parking (terrain avant)	Place(s) 2
Allée (terrain avant)	Sol pavée

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	58 m²
Hall d'entrée, salon 1, salle à manger, cuisine 1, chambre 1, salle de douche 1, wc 1, escalier, hall 1	
1er étage	39 m²
Salon 2, cuisine 2, escalier	
2ème étage	39 m²
Chambre 2, salle de douche 2, dressing, wc 2, escalier	
Sous-sol	34 m²
Garage, cave, escalier, chaufferie	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 9.46 m²

Longueur : 7.41 m

Largeur : 1.71 m

Accès

Porte

Pvc

Double

Fenêtre

Parking place(s) 2

Châssis PVC double vitrage
type sans ouverture

Éclairage

Escalier

Bois

Avec palier

Mural

Rez-de-chaussée

Salon 1



 superficie : 11.76 m²

Longueur : 3.77 m

Largeur : 3.19 m

Ouvert sur

Fenêtre

Sol

Hauteur sous-plafond

Salle à manger

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Parquet

2,9 m

Éclairage

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Points lumineux mural

Radiateur(s)

8

1

Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 12.97 m²

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

Sol
Éclairage
Chauffage
Prise réseau

Parquet
Points lumineux au plafond
Radiateur(s)
1

Rez-de-chaussée

Cuisine 1



 superficie : 7.83 m²

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

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 10.18 m²

Longueur : 4.19 m

Largeur : 2.75 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Quick-Step

Placard

Portes battantes

Hauteur sous-plafond

3,2 m

Prise(s) électrique(s)

6

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Salle de douche 1



 superficie : 2.14 m²

Longueur : 2.23 m

Largeur : 0.96 m

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

Rez-de-chaussée

Wc 1



 superficie : 0.79 m²

Longueur : 1.06 m

Largeur : 0.74 m

WC Classique

Lavabo Simple

Fenêtre
Châssis type sans ouverture matière bois
Vitrage simple

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Extracteur d'air

Carrelage

2,1 m

Points lumineux au plafond

Oui

Rez-de-chaussée

Hall 1



 superficie : 1.65 m²

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 m²

Longueur : 4.76 m

Largeur : 2.84 m

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

1er étage

Cuisine 2



 superficie : 17.71 m²

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 m²

Longueur : 3.89 m

Largeur : 2.76 m

Avec coin douche

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Parquet

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Avec dressing

Points lumineux mural

9

Oui

2ème étage

Salle de douche 2



 superficie : 13.46 m²

Longueur : 4.78 m

Largeur : 2.84 m

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

2ème étage

Dressing



 superficie : 6.85 m²

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 m²

Longueur : 1.67 m

Largeur : 0.75 m

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

Sous-sol

Garage



 superficie : 14.35 m²

Longueur : 5.55 m

Largeur : 2.58 m

Accès Parking place(s) 2

Nombre de voitures 1

Porte

Type à ouverture électrique sectionnelle

Matière pvc

Sol

Carrelage

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2,2 m

Éclairage

Points lumineux mural

Sous-sol

Cave



 superficie : 3.51 m²

Longueur : 2.39 m

Largeur : 1.46 m

Sol
Hauteur sous-plafond
Type de plafond

Béton
 2,3 m
 Voussettes

Éclairage
Prise(s) électrique(s)

Points lumineux mural
 1

Sous-sol

Chaudière



 superficie : 7.56 m²

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 m²

Longueur : 1.87 m

Largeur : 0.73 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 8.07 m²

Longueur : 4.74 m

Largeur : 1.70 m

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 6.56 m²

Longueur : 3.90 m

Largeur : 1.68 m

SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 8.90 m²

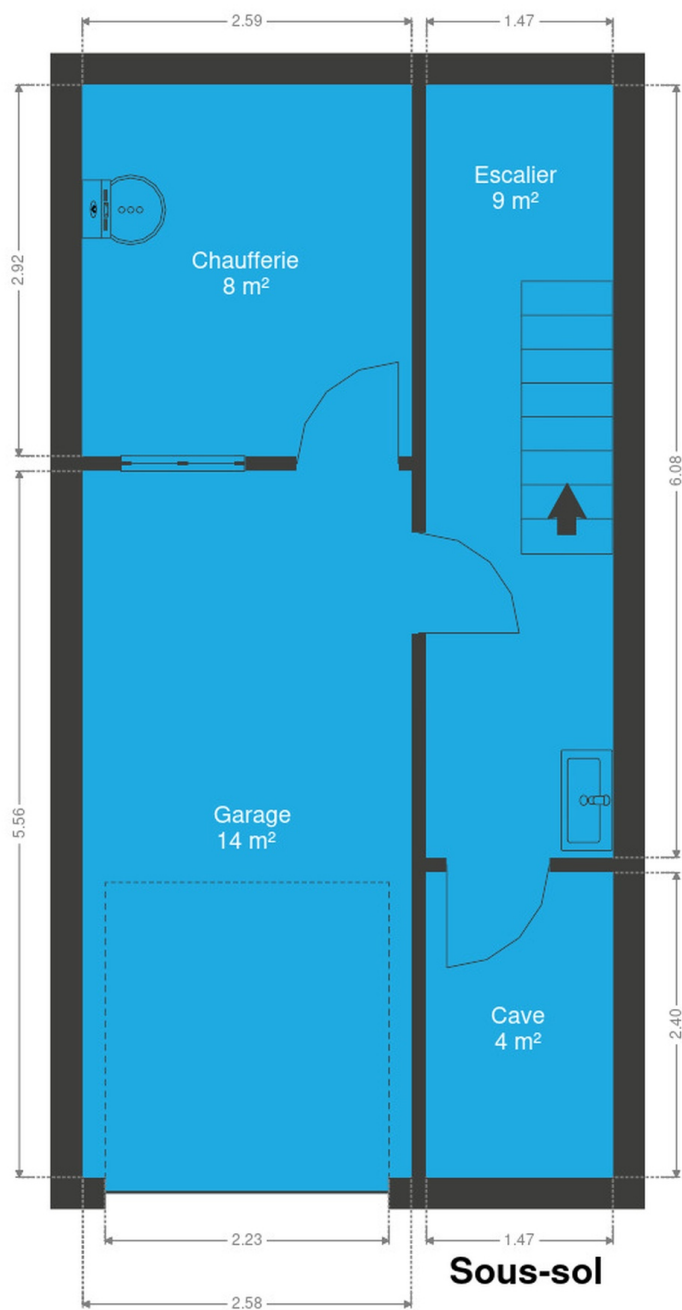
Longueur : 6.07 m

Largeur : 1.46 m

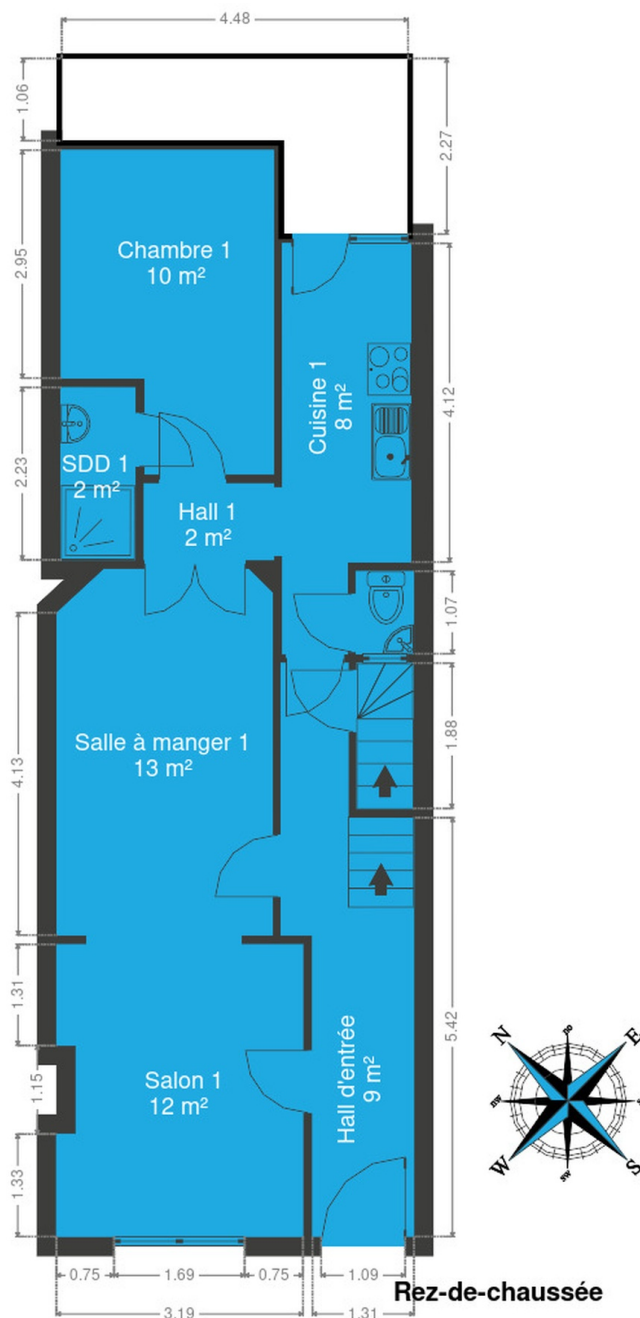
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	7.41 m	1.71 m	9.46 m ²
Salon 1	3.77 m	3.19 m	11.76 m ²
Salle à manger	4.73 m	2.78 m	12.97 m ²
Cuisine 1	5.30 m	1.66 m	7.83 m ²
Chambre 1	4.19 m	2.75 m	10.18 m ²
Salle de douche 1	2.23 m	0.96 m	2.14 m ²
Wc 1	1.06 m	0.74 m	0.79 m ²
Escalier	1.87 m	0.73 m	1.37 m ²
Hall 1	1.67 m	0.98 m	1.65 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon 2	4.76 m	2.84 m	13.04 m ²
Cuisine 2	4.63 m	3.88 m	17.71 m ²
Escalier	4.74 m	1.70 m	8.07 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 2	3.89 m	2.76 m	10.74 m ²
Salle de douche 2	4.78 m	2.84 m	13.46 m ²
Dressing	3.89 m	1.76 m	6.85 m ²
Wc 2	1.67 m	0.75 m	1.26 m ²
Escalier	3.90 m	1.68 m	6.56 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage	5.55 m	2.58 m	14.35 m ²
Cave	2.39 m	1.46 m	3.51 m ²
Escalier	6.07 m	1.46 m	8.90 m ²
Chaufferie	2.91 m	2.59 m	7.56 m ²
Total			170.16 m²

Plan - Sous-sol



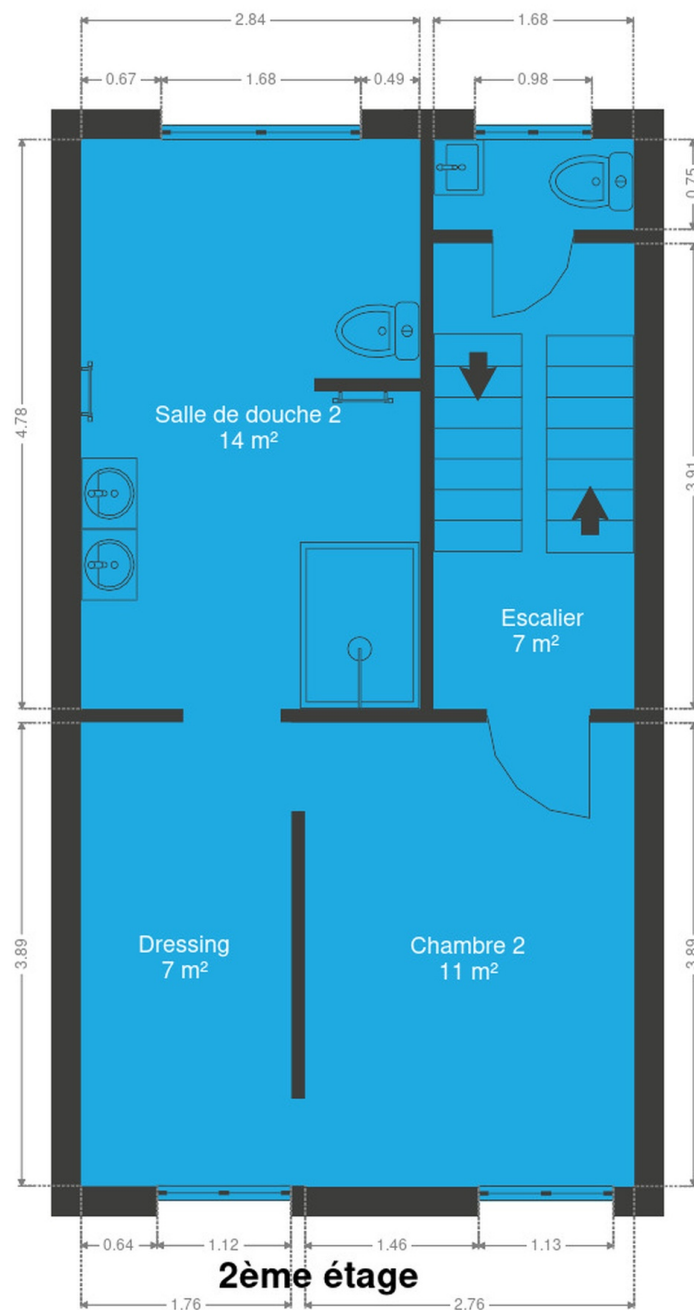
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Zingueries

Bon

Zinc

État

Bon

Couverture

Tuiles terre cuite

Matériaux façade

Maçonnerie

État

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

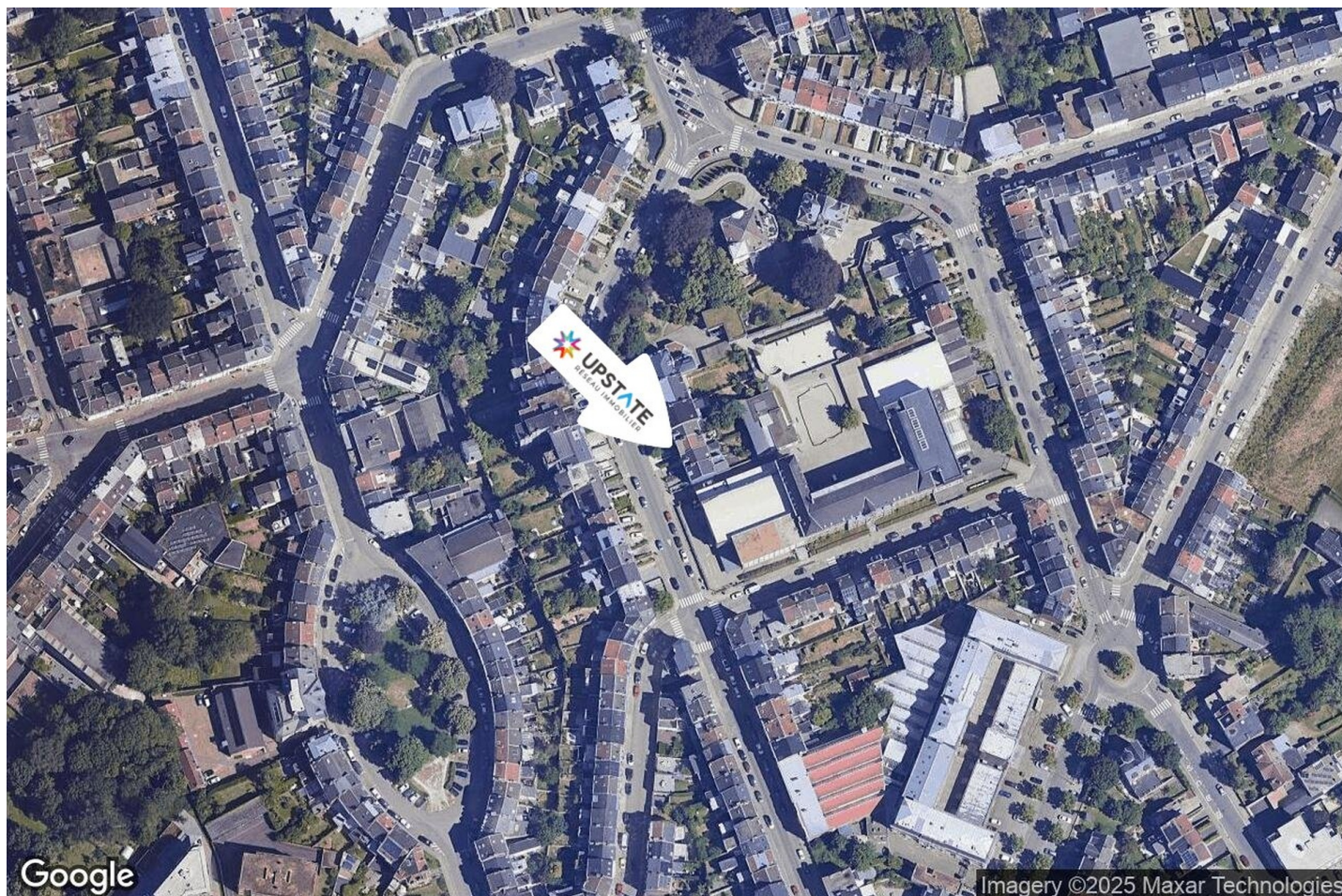
Centre Scolaire Saint-François-Xavier	436 m
ESH	548 m



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