



Faire offre à pd 300.000€

Réf. Crapaurue 93 (Faire offre à pd 300.000€)
Crapaurue 93/95 - 4800 Verviers



519 m²



4



2

UPSTATE

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

Verviers : immeuble mixte à vendre



DESCRIPTION

Situé en plein cœur de Verviers, cet immeuble mixte d'une superficie totale d'environ 519 m² (d'après PEB) se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de deux appartements. Il constitue un investissement idéal offrant un rendement immédiat.

Rdc commercial (158 m²) avec entrée individuelle. L'espace est vaste, lumineux et dispose de caves (100m²). Idéal pour tout type d'activité professionnelle grâce à sa visibilité et son emplacement central.

1er étage – Appartement de 124 m² (loué) comprenant un hall d'entrée, un séjour spacieux, une cuisine équipée, deux chambres, un bureau et une salle de bains. L'appartement est en bon état général.

2ième étage – Duplex de 137 m² (loué) comprenant un hall d'entrée, un séjour lumineux, une cuisine équipée, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres, un bureau et un débarras. Le bien offre de beaux volumes et un agencement fonctionnel.

Chaque unité dispose de ses propres compteurs d'eau, de gaz (ville) et d'électricité, ainsi que d'entrées totalement indépendantes.

Selon la matrice cadastrale, l'immeuble est repris comme une maison de commerce et une maison d'habitation.

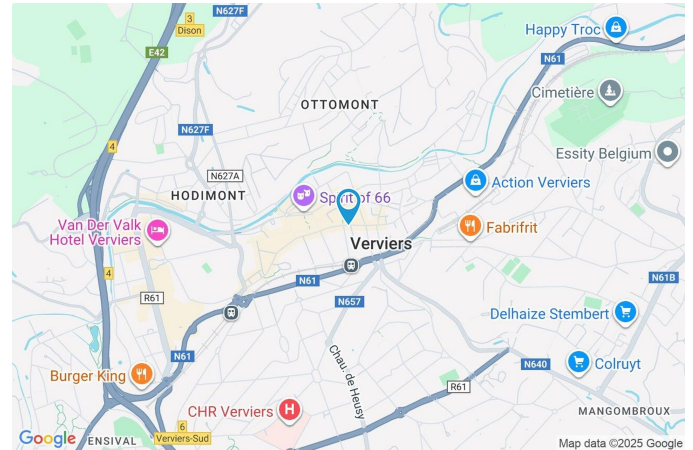
Les chaudières sont récentes, la toiture en bon état et l'électricité a été remise en conformité en 2010 (aucune garantie n'est donnée quant à la conformité actuelle).

Revenus locatifs potentiels : 2 100 € / mois hors charges, rentabilité de 6% net.

Un bien idéal pour un investisseur à la recherche d'un immeuble mixte bien entretenu, alliant rentabilité, stabilité locative et emplacement central à Verviers.

Coordonnées du bien

Rue	Crapaurue
N°	93/95
CP	4800
Ville	Verviers
Pays	Belgique
Latitude	50.592766
Longitude	5.864690



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

- Orientation façade avant Nord
- Déclivité En pente

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	419 m ²
Surface totale	519 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	27
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	2
	Immeuble de rapport



Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	158 m ²
Hall d'entrée, rez commercial 1, rez commercial 2, rez commercial 3, rez commercial 4, rez commercial 5, wc 1, wc 2, escalier, hall, remise, vestiaire	
1er étage	124 m ²
Escalier, hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, dressing, bureau	
2ème étage	71 m ²
Escalier, hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains, escalier, escalier	
3ème étage	66 m ²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, bureau, escalier, débarras	

1er étage

Appartement 1 - Hall d'entrée



 superficie : 5.23 m²

Longueur : 2.59 m

Largeur : 2.01 m

Accès Hall d'entrée commun
Porte En bois
Fenêtre
Châssis oscillo-battants matière bois
Simple

Sol Quick-Step
Hauteur sous-plafond 2.5 m
Éclairage Au plafond
Prise(s) électrique(s) 1

1er étage

Appartement 1 - Séjour



 superficie : 29.29 m²

Longueur : 5.94 m

Largeur : 5.58 m

Accès	Hall d'entrée commun	Parlophone	Oui
Porte	En bois	Prise(s) électrique(s)	6
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise télédistribution	Oui
Sol	Quick-Step	Prise téléphone	Oui
Hauteur sous-plafond	2.5 m	Prise réseau	Oui
Éclairage	Spots encastrés		

1er étage

Appartement 1 - Cuisine



 superficie : 15.73 m²

Longueur : 5.57 m

Largeur : 2.82 m

Hauteur sous-plafond 2.5 m

Prise(s) électrique(s) 5

Semi-équipée Oui

Évier

One half

Inox

Plaque de cuisson

Vitrocéramique

De la marque Beko

Hotte

Hotte murale

Évacuation extérieure

Lave-vaisselle

Classique

De la marque Siemens

Four

À air pulsé

De la marque BOSCH

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
oscillo-battants

Sol

Quick-Step

Éclairage

Points lumineux au plafond

1er étage

Appartement 1 - Hall de nuit



 superficie : 5.58 m²

Longueur : 3.58 m

Largeur : 2.30 m

Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Points lumineux mural

1er étage

Appartement 1 - Chambre 1



 superficie : 12.42 m²

Longueur : 3.82 m

Largeur : 3.62 m

Fenêtre

Châssis oscillo-battants matière bois

Simple

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

4

1er étage

Appartement 1 - Chambre 2



 superficie : 25.44 m²

Longueur : 5.58 m

Largeur : 4.77 m

Fenêtre

Châssis oscillo-battants matière bois
Simple

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Prise téléphone

Mural

4

Oui

Oui

1er étage

Appartement 1 - Salle de bains



 superficie : 6.55 m²

Longueur : 3.52 m

Largeur : 1.86 m

Hauteur sous-plafond 2.2 m
Prise(s) électrique(s) 2
Extracteur d'air Oui
Bain Oui
Baignoire Ovale
WC Classique

Lavabo Simple
Murs Totalement carrelés
Fenêtre Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Éclairage Au plafond
Sol Carrelage

1er étage

Appartement 1 - Dressing

 superficie : 4.41 m²

Longueur : 2.62 m

Largeur : 1.68 m

Hauteur sous-plafond	2.2 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Sol	Quick-Step
Éclairage	Au plafond

1er étage

Appartement 1 - Bureau



 superficie : 8.62 m²

Longueur : 3.22 m

Largeur : 2.92 m

Fenêtre

Châssis oscillo-battants matière bois

Simple

Sol

Plancher

Type de plafond

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Plafond mansardé

2.9 m

Au plafond

2

2ème étage

Appartement 2 - Hall d'entrée



 superficie : 11.75 m²

Longueur : 6.69 m

Largeur : 2.46 m

Accès

Hall d'entrée commun

Porte

En bois

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
oscillo-battants

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Carrelage

2.5 m

Spots encastrés

2ème étage

Appartement 2 - Séjour



 superficie : 29.35 m²

Longueur : 5.97 m

Largeur : 5.64 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	6
Sol	Carrelage	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2.5 m	Prise téléphone	Oui
Éclairage	Au plafond	Prise réseau	Oui
Parlophone	Oui		

2ème étage

Appartement 2 - Cuisine



 superficie : 15.47 m²

Longueur : 5.64 m

Largeur : 2.74 m

Hauteur sous-plafond 2.4 m
Prise(s) électrique(s) 4
Semi-équipée Oui
Évier
 One half
 Inox
Plaque de cuisson Vitrocéramique

Frigo
 Externe avec congélateur
 De la marque Samsung
Four À air pulsé
Fenêtre Châssis bois double vitrage
 oscillo-battants
Sol Carrelage
Éclairage Spots encastrés

2ème étage

Appartement 2 - Salle de bains



 superficie : 6.22 m²

Longueur : 3.36 m

Largeur : 1.85 m

Hauteur sous-plafond	2.1 m	Oui	1
Prise(s) électrique(s)	2	Murs	Totalement carrelés
Bain	Oui	Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants
Baignoire	Ovale	Éclairage	Points lumineux au plafond mural
WC	Classique	Sol	Vinyle
Lavabo	Simple		

3ème étage

Appartement 2 - Hall de nuit



 superficie : 8.92 m²

Longueur : 6.41 m

Largeur : 1.39 m

Escalier

Matériaux bois
Droit

Sol

Hauteur sous-plafond
Éclairage

Quick-Step

2.5 m

Points lumineux au plafond

3ème étage

Appartement 2 - Chambre 1



 superficie : 25.40 m²

Longueur : 6.32 m

Largeur : 5.06 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

3ème étage

Appartement 2 - Chambre 2



 superficie : 17.52 m²

Longueur : 4.93 m

Largeur : 3.55 m

Fenêtre

Châssis oscillo-battants fenêtre de toit matière bois
Simple

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

3ème étage

Appartement 2 - Bureau



 superficie : 6.76 m²

Longueur : 3.63 m

Largeur : 1.86 m

Fenêtre

Châssis oscillo-battants matière bois

Simple

Sol

Quick-Step

Type de plafond

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Plafond mansardé

2.7 m

Points lumineux au plafond

3ème étage

Appartement 2 - Débarras



 superficie : 2.52 m²

Longueur : 2.32 m

Largeur : 1.08 m

Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	1.9 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux mural

Rez Commercial

Rez commercial - Rez commercial 1



 superficie : 55.99 m²

Longueur : 12.13 m

Largeur : 5.16 m

Fenêtre

Châssis sans ouverture matière métallique

Simple

Sol

Carrelage

Porte

Vitrée

Simple

Éclairage

Hauteur sous-plafond

Au plafond

2.7 m

Prise(s) électrique(s)

15

Arrivée d'eau

Oui

Escalier

Carrelages

Droit

Rez Commercial

Rez commercial - Rez commercial 2



 superficie : 28.95 m²

Longueur : 6.78 m

Largeur : 5.82 m

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

8

Éclairage

Points lumineux au plafond

Type de plafond

Puits de lumière

Hauteur sous-plafond

3.2 m

Rez Commercial

Rez commercial - Rez commercial 3



 superficie : 23.95 m²

Longueur : 5.23 m

Largeur : 4.92 m

Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	8
Éclairage	Au plafond	Prise téléphone	Oui
Hauteur sous-plafond	3 m	Type de plafond	Puits de lumière

Rez Commercial

Rez commercial - Rez commercial 4



 superficie : 11.68 m²

Longueur : 4.02 m

Largeur : 2.91 m

Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	4
Éclairage	Au plafond	Arrivée d'eau	Oui
Hauteur sous-plafond	2.4 m		

Rez Commercial

Rez commercial - Rez commercial 5

 superficie : 17.70 m²

Longueur : 4.62 m

Largeur : 3.82 m

Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Prise(s) électrique(s)	12

Rez Commercial

Rez commercial - Wc 1



 superficie : 1.39 m²

Longueur : 1.37 m

Largeur : 1.01 m

WC	Classique
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Points lumineux mural

Rez Commercial

Rez commercial - Wc 2



 superficie : 1.39 m²

Longueur : 1.37 m

Largeur : 1.01 m

WC

Classique

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Vinyle

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2 m

Rez Commercial

Rez commercial - Remise



 superficie : 5.52 m²

Longueur : 2.29 m

Largeur : 4.30 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Mural

Sol

Béton

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Rez Commercial

Rez commercial - Vestiaire



 superficie : 5.64 m²

Longueur : 2.78 m

Largeur : 2.60 m

Sol	Vinyle
Éclairage	Points lumineux mural
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Prise(s) électrique(s)	1

Rez-de-chaussée

Commun - Hall d'entrée



 superficie : 2.88 m²

Longueur : 2.94 m

Largeur : 0.97 m

Porte

Métallique vitrée

Simple

Fenêtre

Châssis sans ouverture matière métallique

Simple

Sol

Éclairage

Escalier

Matériaux bois

Droit

Carrelage

Points lumineux au plafond

Appartement 1 - Autres

1ER ÉTAGE -

 superficie : 0 m²

Longueur : / m

Largeur : / m

Appartement 2 - Autres**2ÈME ÉTAGE - ESCALIER** superficie : 1.34 m²

Longueur : 1.49 m

Largeur : 0.90 m

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER superficie : 2.31 m²

Longueur : 2.55 m

Largeur : 0.91 m

3ÈME ÉTAGE - ESCALIER superficie : 4.46 m²

Longueur : 2.66 m

Largeur : 1.67 m

Commun - Autres

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 10.52 m²

Longueur : 4.09 m

Largeur : 2.58 m

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.83 m²

Longueur : 2.65 m

Largeur : 1.82 m

Rez commercial - Autres

REZ COMMERCIAL - ESCALIER

 superficie : 1.34 m²

Longueur : 1.77 m

Largeur : 1.10 m

REZ COMMERCIAL - HALL

 superficie : 2.51 m²

Longueur : 2.88 m

Largeur : 0.87 m

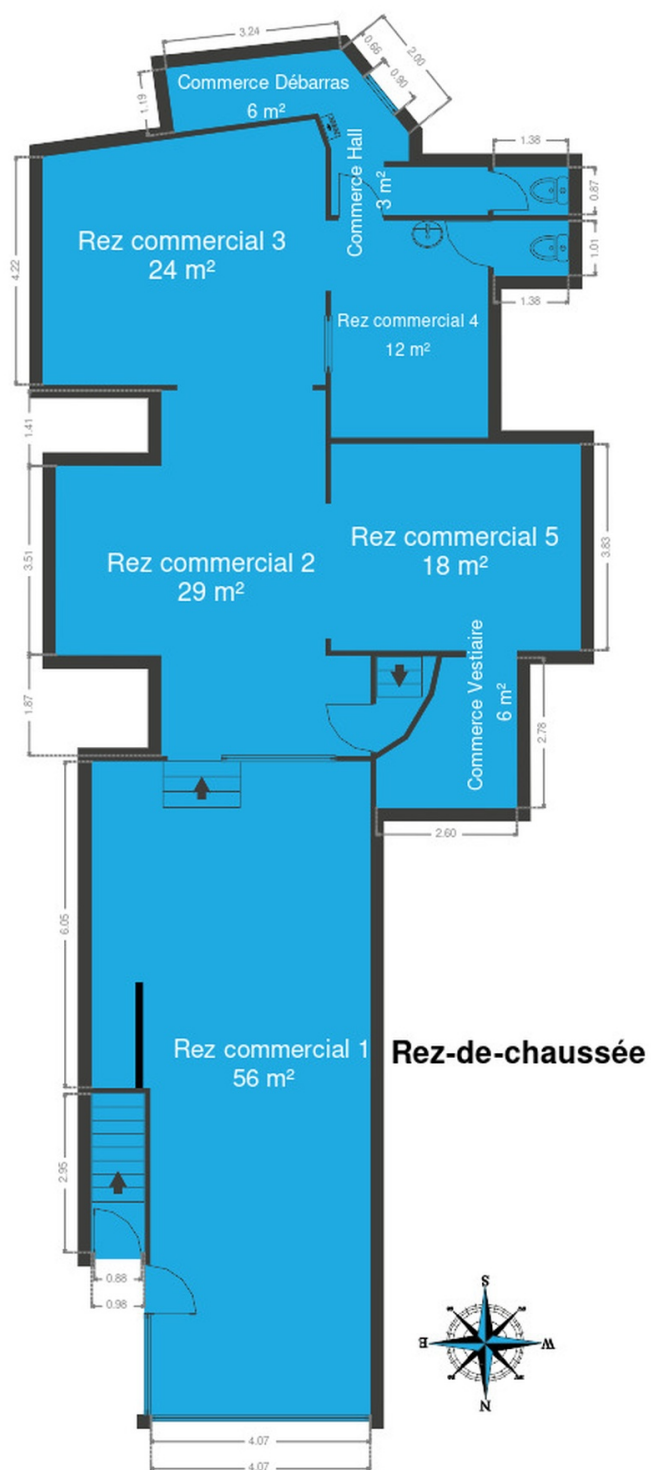
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Appartement 1			
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	2.59 m	2.01 m	5.23 m²
Séjour	5.94 m	5.58 m	29.29 m²
Cuisine	5.57 m	2.82 m	15.73 m²
Hall de nuit	3.58 m	2.30 m	5.58 m²
Chambre 1	3.82 m	3.62 m	12.42 m²
Chambre 2	5.58 m	4.77 m	25.44 m²
Salle de bains	3.52 m	1.86 m	6.55 m²
Dressing	2.62 m	1.68 m	4.41 m²
Bureau	3.22 m	2.92 m	8.62 m²
Appartement 2			
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	6.69 m	2.46 m	11.75 m²
Séjour	5.97 m	5.64 m	29.35 m²
Cuisine	5.64 m	2.74 m	15.47 m²
Salle de bains	3.36 m	1.85 m	6.22 m²
Escalier	1.49 m	0.90 m	1.34 m²
Escalier	2.55 m	0.91 m	2.31 m²
3ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	6.41 m	1.39 m	8.92 m²
Chambre 1	6.32 m	5.06 m	25.40 m²
Chambre 2	4.93 m	3.55 m	17.52 m²
Bureau	3.63 m	1.86 m	6.76 m²
Escalier	2.66 m	1.67 m	4.46 m²
Débarras	2.32 m	1.08 m	2.52 m²
Commun			
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	2.94 m	0.97 m	2.88 m²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	4.09 m	2.58 m	10.52 m²

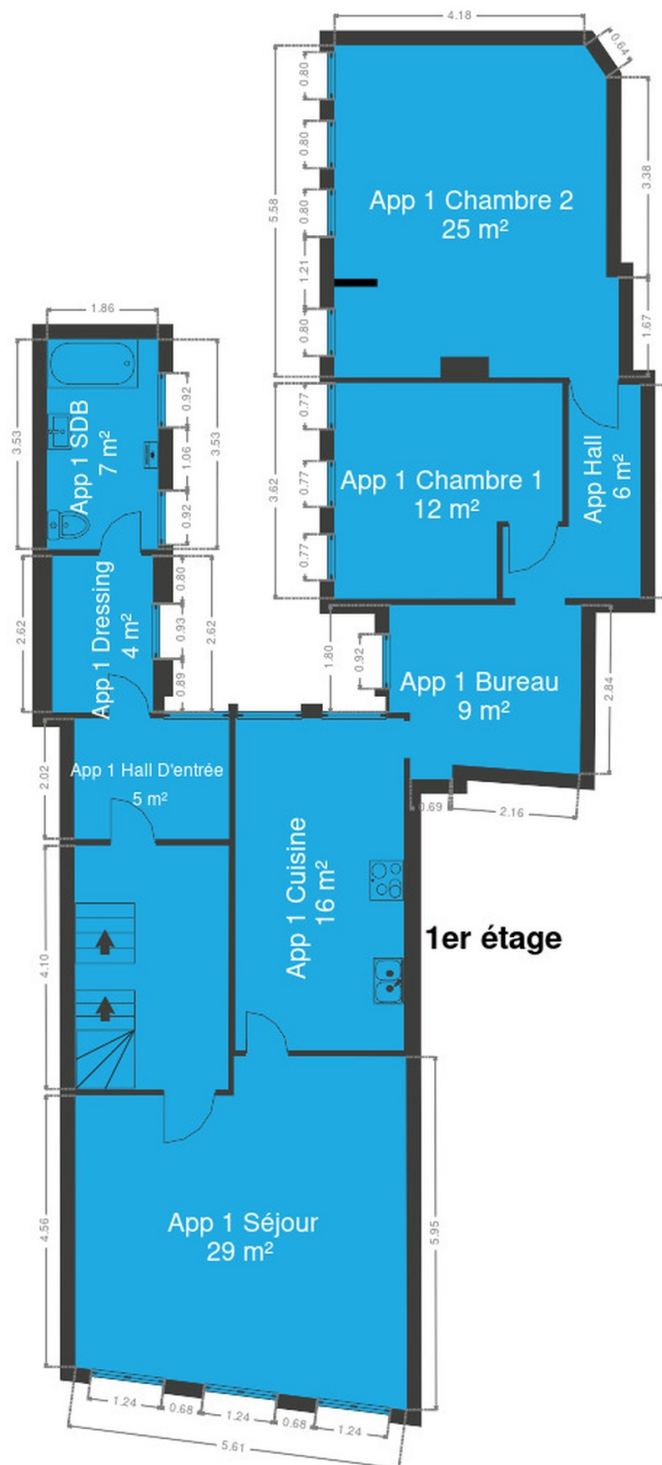
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	2.65 m	1.82 m	4.83 m²

Rez Commercial	Longueur	Largeur	Superficie
Rez Commercial			
Rez commercial 1	12.13 m	5.16 m	55.99 m²
Rez commercial 2	6.78 m	5.82 m	28.95 m²
Rez commercial 3	5.23 m	4.92 m	23.95 m²
Rez commercial 4	4.02 m	2.91 m	11.68 m²
Rez commercial 5	4.62 m	3.82 m	17.70 m²
Wc 1	1.37 m	1.01 m	1.39 m²
Wc 2	1.37 m	1.01 m	1.39 m²
Escalier	1.77 m	1.10 m	1.34 m²
Hall	2.88 m	0.87 m	2.51 m²
Remise	2.29 m	4.30 m	5.52 m²
Vestiaire	2.78 m	2.60 m	5.64 m²
Total			419.58 m²

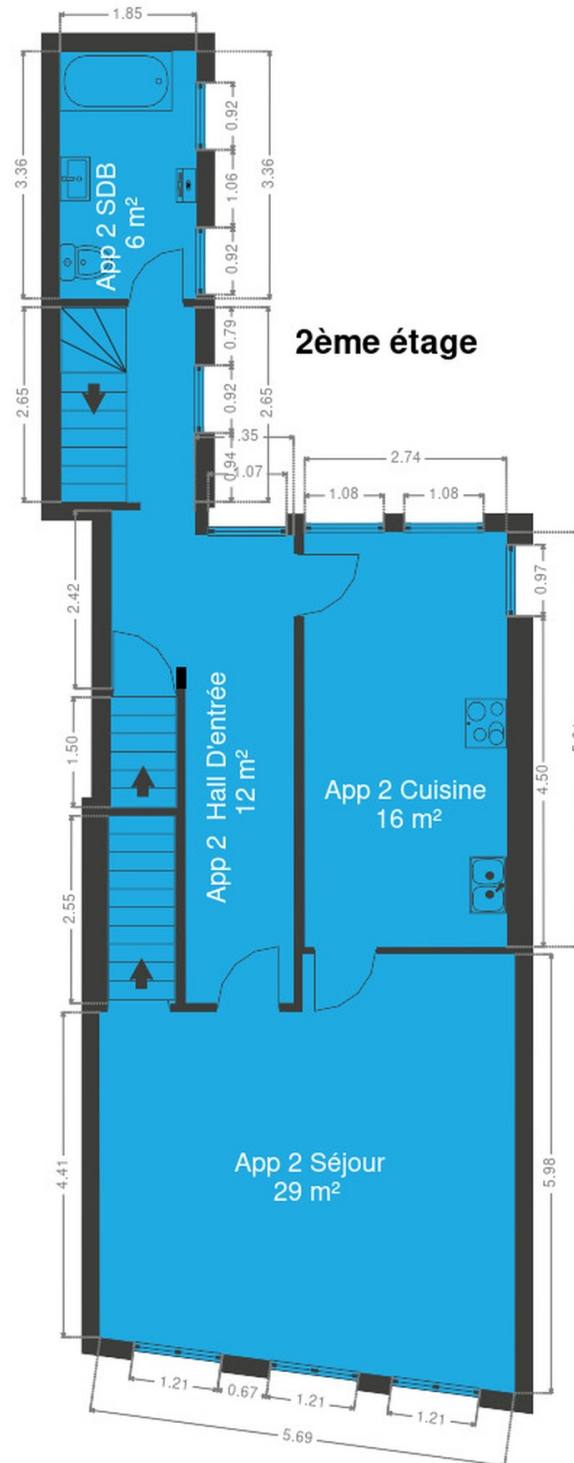
Plan - Rez-de-chaussée



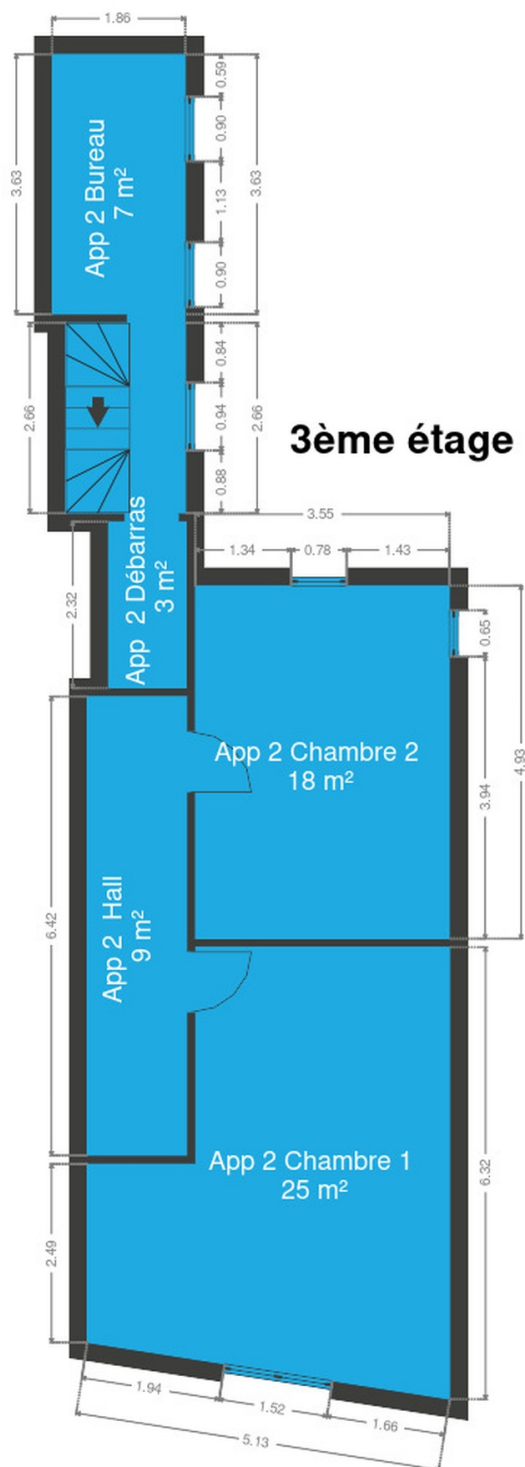
Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Plan - 3ème étage



Technique

Zingueries

Bon

Pvc

État

Bon

Bon

Matériaux façade

Brique rouge

Etat

Bon

Châssis

Pvc

Simple et double

Blanc

Compteur gaz

Individuel

Parlophone

Oui

Compteur électrique

Bi-horaire

Individuel

Chauffage

Central

Gaz de ville

À ventouse

Vaillant

Nombre 3

Type à ventouse

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	29 m
Accès ferroviaire	1700 m
Accès autoroutier	1900 m

ÉCOLES

ESH	105 m
Centre Scolaire Saint-François-Xavier	289 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Université	163 m
Region de Verviers - Conference d'Arrondissement d...	
Restaurant	206 m
Des Goûts et des Couleurs	
Station de transit	219 m
Verviers-Palais	
Agence d'assurance	297 m
Mutualia Mutualité Neutre	
Magasin de vêtements	449 m
Etam Lingerie	
Restaurant	564 m
Au Clair Obscur	
Hébergement	756 m
Hotel Des Ardennes	
Station de transit	840 m
Verviers-Central	

Plan situation



🏠 Upstate

📍 Place Hubert Delrez 8/6, 4802 Heusy

✉️ heusy@upstate.be

☎️ +32 87 35 35 91

📄 N° IPI : 512646

👤 Florian Campo

✉️ florian@upstate.be

☎️ +32 495 65 17 68

☎️ +32 495 65 17 68

Florian

Campo