



**189 000 €**

# Réf. VerviersFrancmont31  
Rue Francmont 31 - 4800 Ensival



124 m<sup>2</sup>



3



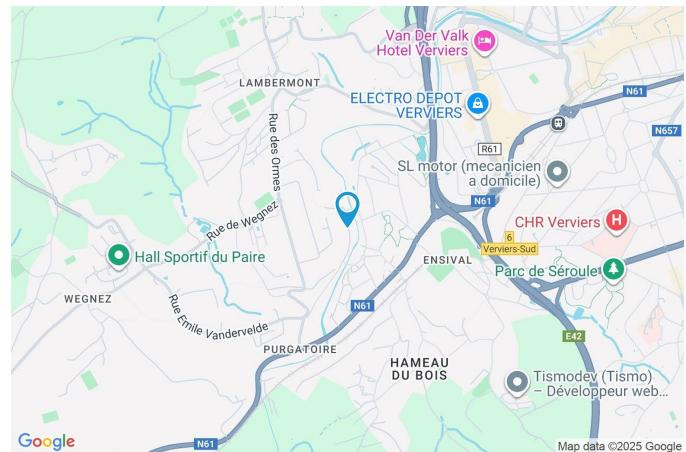
1

**CASULA SPRL**

+32 84 77 00 43 - mail : [info@easyhome-immo.be](mailto:info@easyhome-immo.be)  
Borchamps 24 --- 6900 Marche-en-Famenne  
TVA : BE 0669 936 537 - IPI 509.677

## Coordonnées du bien

Rue	Rue Francomont
N°	31
CP	4800
Ville	Ensival
Pays	Belgique
Latitude	50.582790
Longitude	5.837881



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Est
☒ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	0.00 m
▶ Surface bâtie au sol	64.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	49 m
▶ Surface de la parcelle	512.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	8.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	104 m <sup>2</sup>
Surface totale	124 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre de pièces	8
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Environnement	Maison Zone d'habitation



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Fermé	
À aménager	
Orientation	
En pente	
Terrasse (terrain arrière)	11 m <sup>2</sup>
Sol béton	
Orientation ouest ouest	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	38 m <sup>2</sup>
Salle à manger, cuisine, escalier	
1er étage	38 m <sup>2</sup>
Salon, chambre 1, salle de bains	
2ème étage	35 m <sup>2</sup>
Chambre 2, chambre 3	
Sous-sol	13 m <sup>2</sup>
Cave	

Rez-de-chaussée

Salle à manger


✖ superficie : 23.02 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.10 m

Largeur : 4.56 m

**Hauteur sous-plafond**

2.4 m

**Prise(s) électrique(s)**

6

**Ouvert sur**

Cuisine

**Accès**

Terrasse

Jardin

**Porte**

Pvc vitrée

**Porte**

Double vitrage

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Quick-Step

**Éclairage**

Spots encastrés

**Chauffage**

Poêle à pellet

**Escalier**

Matériaux bois

## Rez-de-chaussée

## Cuisine


 superficie : 13.47 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.08 m

Largeur : 3.09 m

Hauteur sous-plafond	2.4 m	Frigo	
Prise(s) électrique(s)	4	Externe	
Semi-équipée	Oui	Autre	
Ouvert sur	Salle à manger	Four	
Évier		À air pulsé	
Simple		Siemens	
Avec égouttoir		Porte	
Inox		En bois	
Plaque de cuisson	Vitrocéramique	Double vitrage	
Hotte		Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants
Hotte sous-encastree		Sol	Quick-Step
Extérieure		Éclairage	Au plafond
Ikea		Chauffage	Radiateur(s)

1er étage

Salon


✖ superficie : 23.14 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.05 m

Largeur : 4.57 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

**Prise(s) électrique(s)**

4

**Sol**

Quick-Step

**Escalier**

Bois

**Hauteur sous-plafond**

2.2 m

1/4 tournant

**Éclairage**

Spots encastrés

**Chauffage**

Radiateur(s)

1er étage

Chambre 1


✖ superficie : 7.58 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.97 m

Largeur : 2.55 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Quick-Step

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

2.2 m

1er étage

Salle de bains


✖ superficie : 7.08 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.97 m

Largeur : 2.38 m

<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.2 m	<b>Oui</b>	1
<b>Bain</b>	Oui	<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Baignoire</b>	Ovale	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>WC</b>	Classique	<b>Sol</b>	Quick-Step
<b>Lavabo</b>	Simple		

2ème étage

Chambre 2

**☒ superficie : 13.95 m<sup>2</sup>****Longueur : 4.91 m****Largeur : 2.84 m****Fenêtre**Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Sol**

Quick-Step

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2.3 m

**Chauffage**

Radiateur(s)

2ème étage

Chambre 3

**☒ superficie : 21.28 m<sup>2</sup>****Longueur : 4.32 m****Largeur : 4.93 m****Fenêtre**Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Quick-Step

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.3 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Type de plafond**

Plafond mansardé

## Sous-sol

## Cave

 superficie : 13.12 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.85 m

Largeur : 3.40 m

**Sol** Béton**Hauteur sous-plafond** 1.6 m**Éclairage** Points lumineux au plafond**Arrivée d'eau** Oui**Escalier**

Matériaux béton

Droit

## Autres

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.77 m<sup>2</sup>

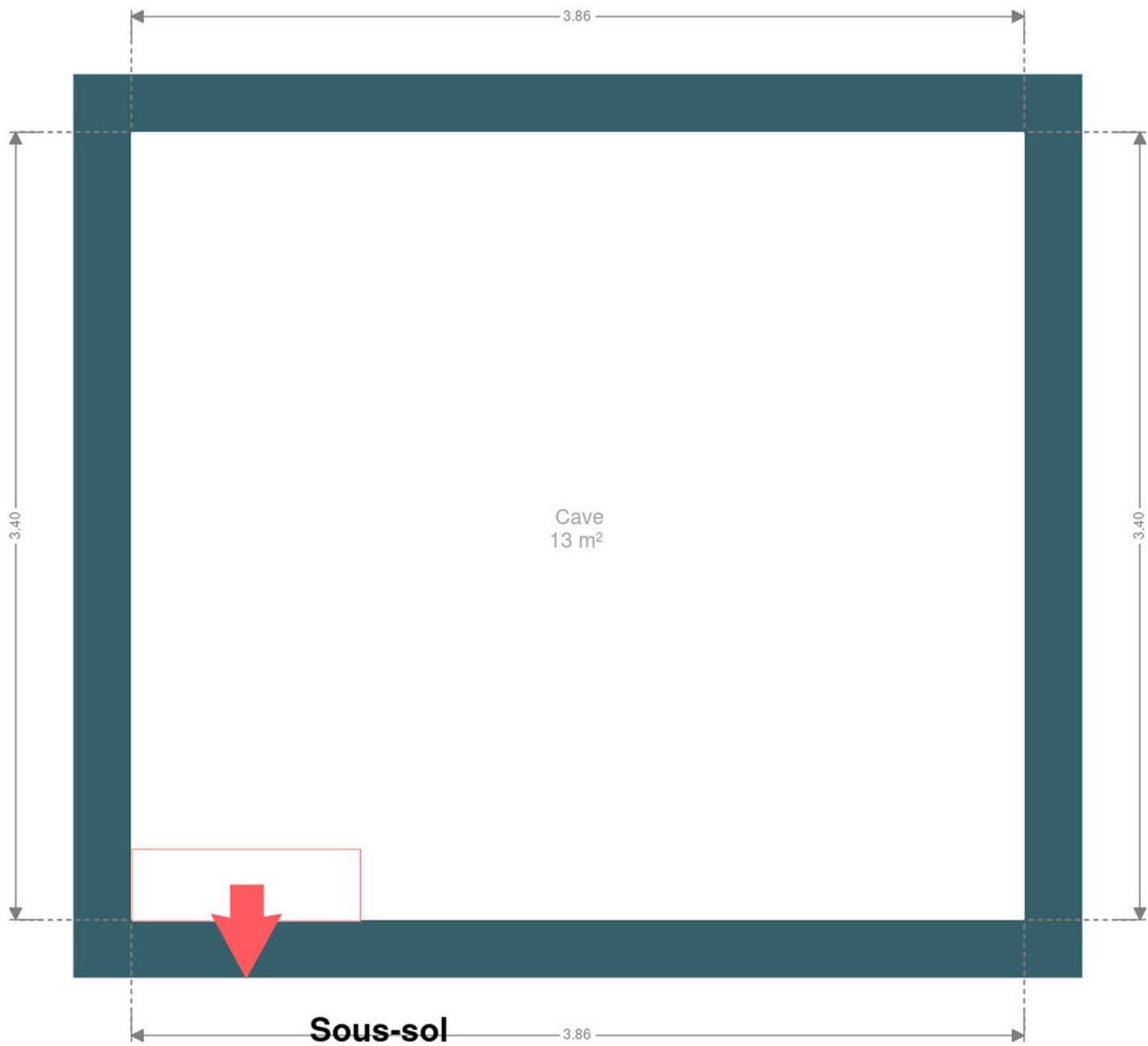
Longueur : 2.56 m

Largeur : 0.69 m

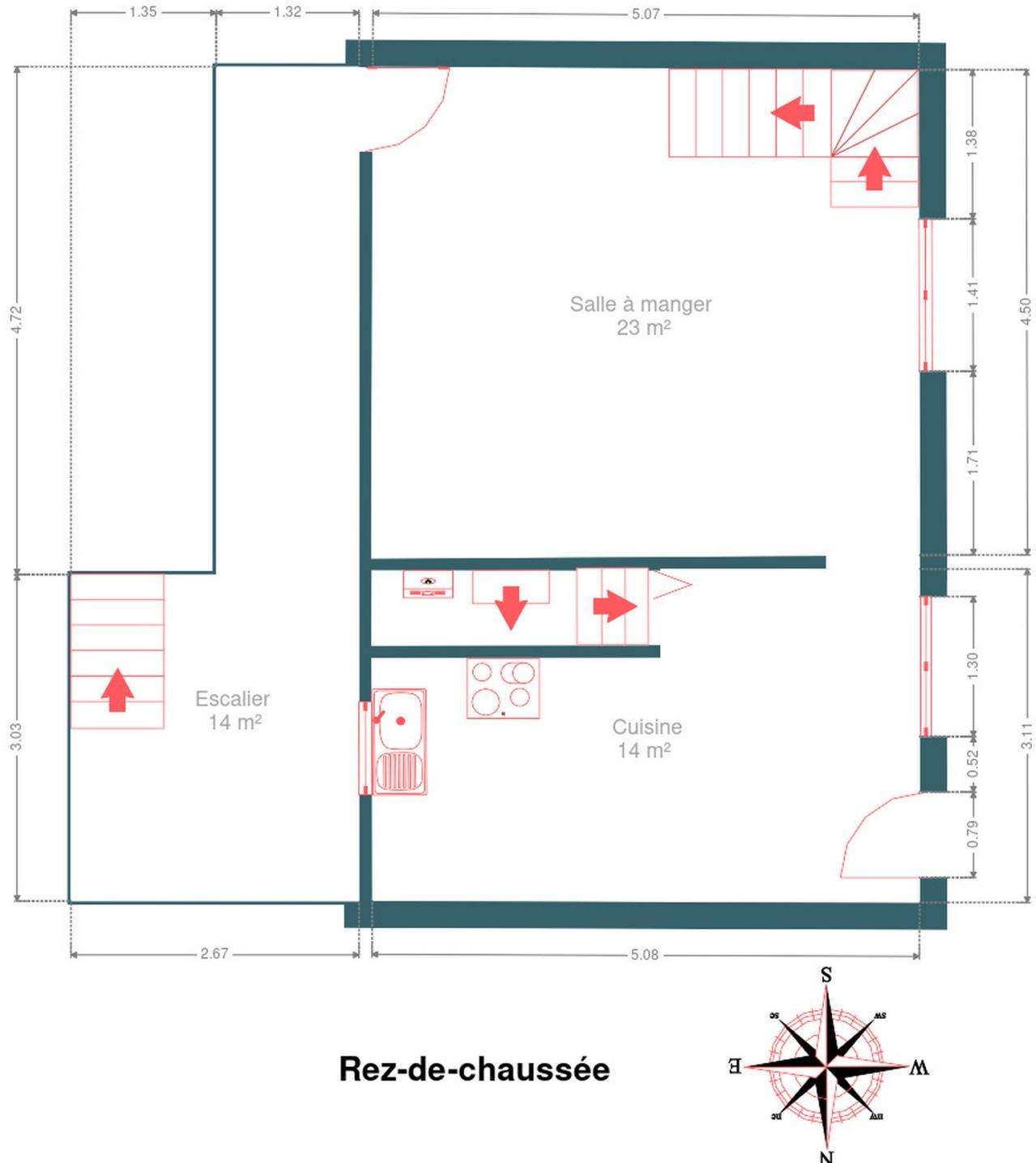
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salle à manger	5.10 m	4.56 m	23.02 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.08 m	3.09 m	13.47 m <sup>2</sup>
Escalier	2.56 m	0.69 m	1.77 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	5.05 m	4.57 m	23.14 m <sup>2</sup>
Chambre 1	2.97 m	2.55 m	7.58 m <sup>2</sup>
Salle de bains	2.97 m	2.38 m	7.08 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 2	4.91 m	2.84 m	13.95 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.32 m	4.93 m	21.28 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	3.85 m	3.40 m	13.12 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>124.41 m<sup>2</sup></b>

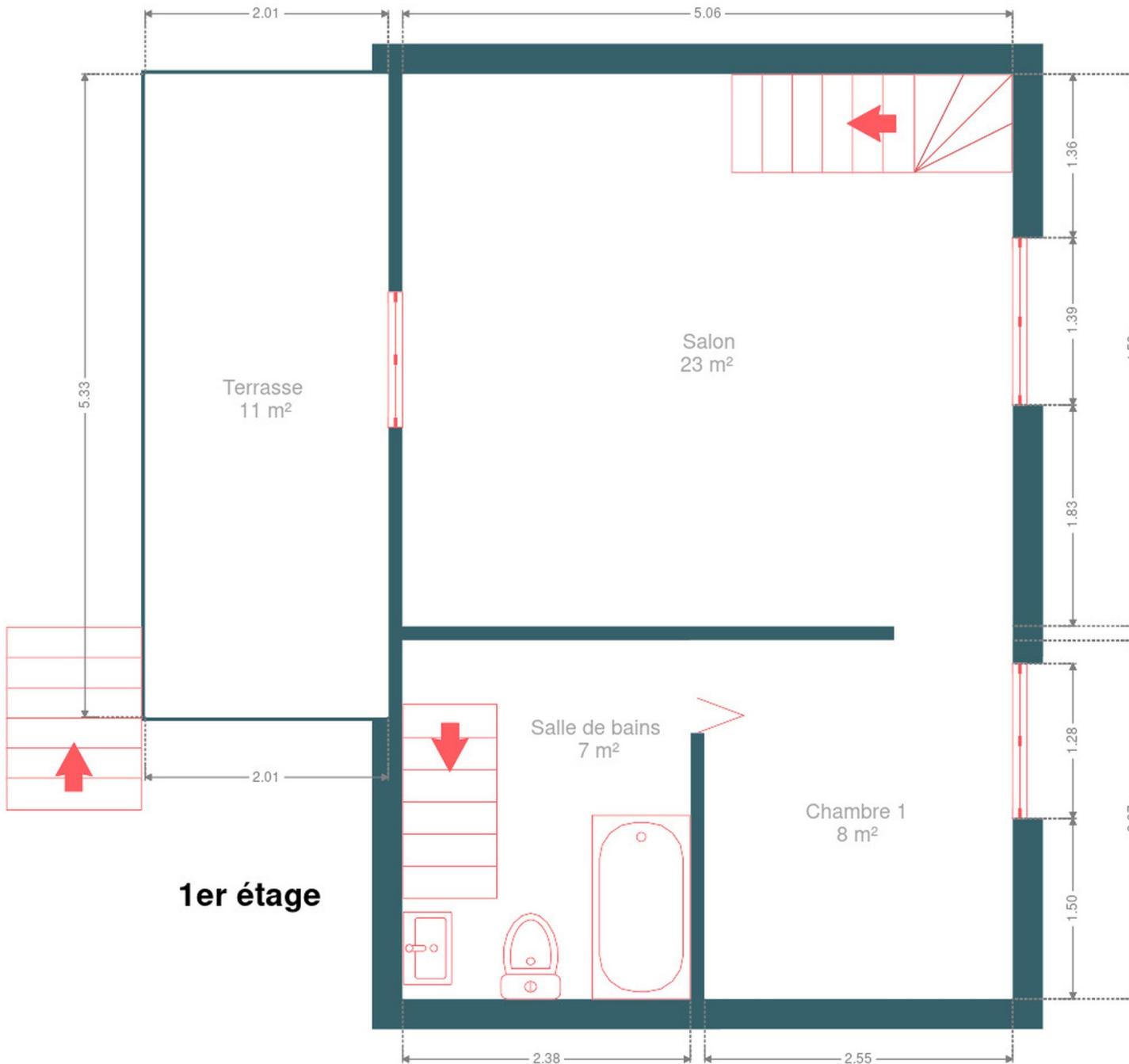
## Plan - Sous-sol



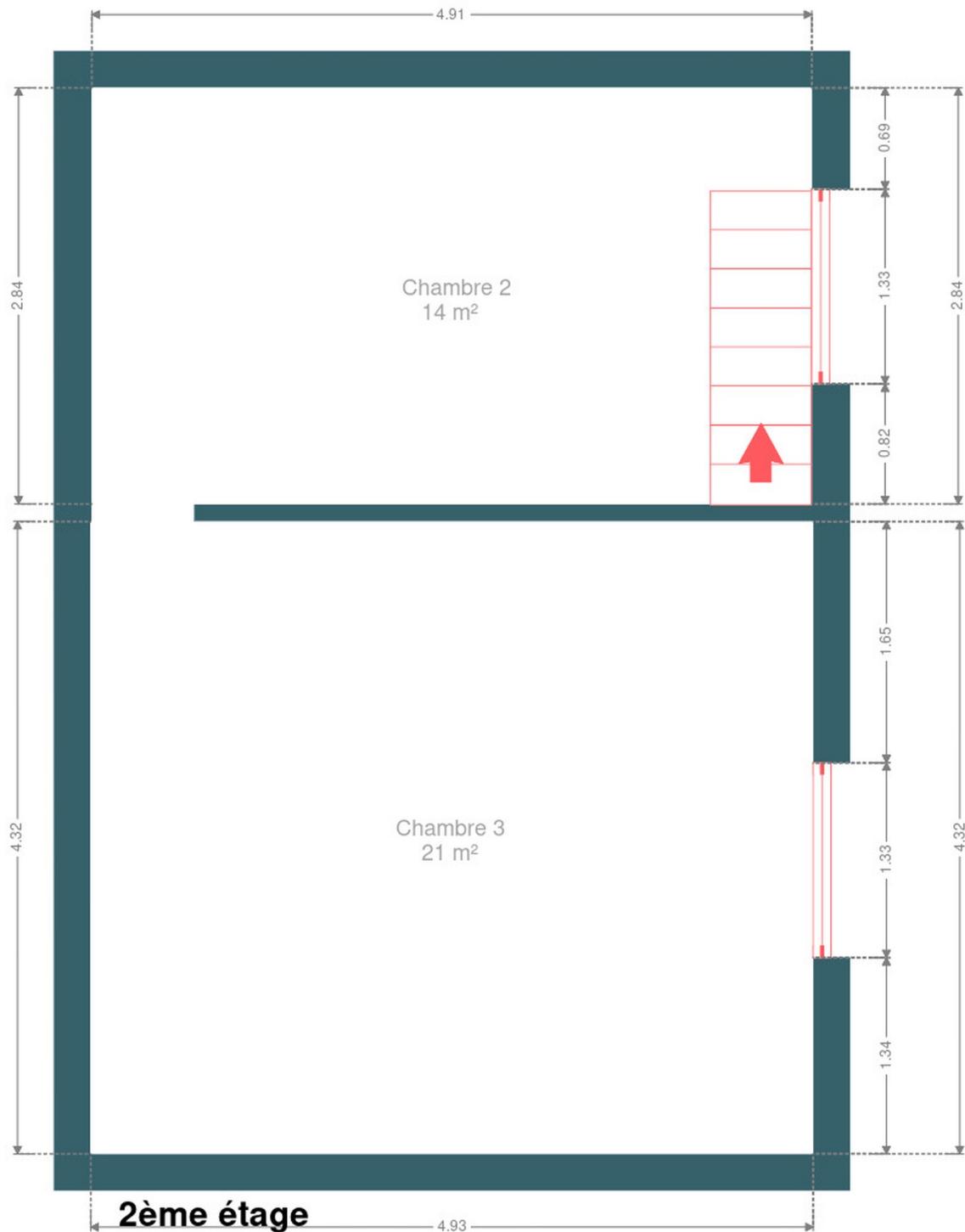
## Plan - Rez-de-chaussée


**Rez-de-chaussée**

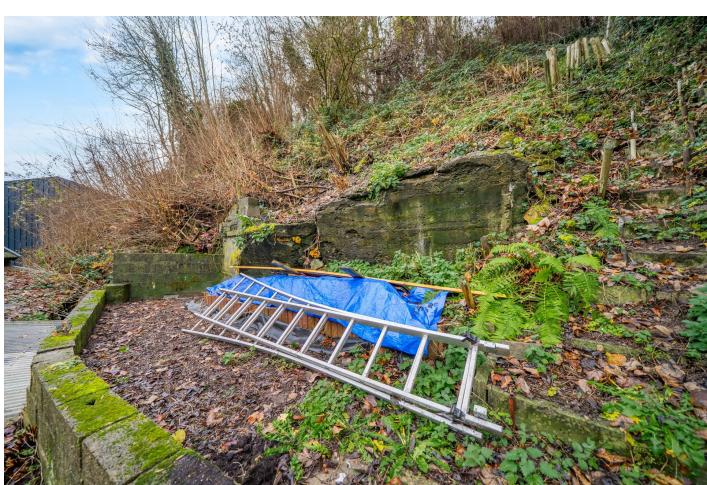
## Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage



## Extérieur



## Technique

**Année de rénovation** 2024

### Zingueries

Zinc

Bon

### État

Bon

### Couverture

Tuiles terre cuite

**Matériaux façade** Blocs

**Etat** Bon



### Châssis

Double vitrage

Imitation bois

Pvc

**Compteur gaz** Nombre 1

**Compteur électrique** Bi-horaire

### Chauffage

Foyers

Pellet

Poêle

À ventouse

Vaillant

Année 2021

Oui

**Compt. d'eau** Nombre 1

**TV** Prise tv

**Téléphone** Oui

**Internet** Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	2100 m
Accès autoroutier	1000 m
Verviers-Central	1359 m
Verviers-Palais	2103 m
Pepinster	2758 m



### ÉCOLES

École Communale d'Ensival (Verviers)	255 m
Ecoles Fondamentales, Notre Dame de la Sagesse	394 m
Ecole Communale de Soiron, Ecole Primaire Wegnez	765 m

### POINTS D'INTÉRÊTS

Bar	53 m
La Villa Sauvage	
Hébergement	595 m
Studio LeBaiser d'Angeli	
Hébergement	598 m
Espace Détente Ensival	
Réparation de voiture	922 m
Le Centre du Pneu	
Magasin de vêtements	1217 m
JBC Verviers	
Hébergement	1223 m
Res	
Bar	1277 m
Van Der Valk Hotel Verviers	
Hébergement	1446 m
Hotel Des Ardennes	

## Plan situation



- ⌂ EasyHome
- 📍 Borchamps 24, 6900  
Marche-en-Famenne
- ✉ info@easyhome-immo.be
- 📞 +32 84 77 00 43
- 🌐 <https://www.easyhome-immo.be/>
- ☑ N° IPI : 509.677

- 👤 Simon Bonnesire
- ✉ bonnesire.simon@easyhome-immo.be
- 📞 +32 499 38 70 67
- Simon  
Bonnesire