

IMMOBILIERE
VANESSE
04/240.15.20

www.vanesse.be
A VENDRE



245 000 €

Maison 3 chambres avec commerce au rez-de-chaussée

Réf. 3460

Grand'rue 250 4870 - Trooz



280 m²



3



2



PEB No. : 20200812006415



DESCRIPTION

Idéalement situé, à proximité de la gare, maison de commerce et d'habitation comprenant au rez de chaussée une sandwicherie de +/- 40 m² louée 675 €/mois et un appartement duplex 3 chambres, 2 salle de bains, terrasses, 2 ateliers et jardin (actuellement occupé par les propriétaire, loyer potentiel 900 €/mois). L'entrée pour le commerce est indépendante, il est doté d'une pièce commerciale de 35 m² entièrement vitrée.

La partie habitation est composée au rez de chaussée d'un spacieux **hall d'entrée, d'une buanderie donnant accès au jardin et de 2 ateliers** (14 et 42 m²).

Au 1er étage: **salon, salle à manger, cuisine avec sortie sur la terrasse** de 15 m² avec accès au **solarium** de 50 m², **chambre, salle de douche, wc.**

Au 2ème étage: **hall de nuit, 2 chambres, salle de douche.**

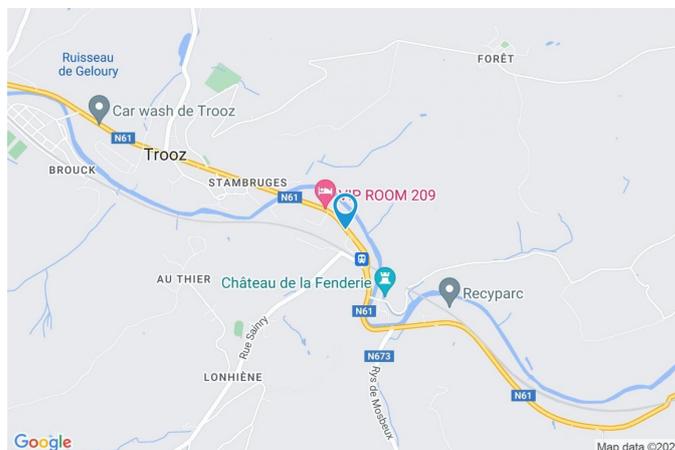
Au sous-sol: **2 caves.**

Les châssis sont en **bois double vitrage**. Le duplex est équipé d'un chauffage **central au gaz**, le commerce est équipé de **radiateurs électriques**. 2 compteurs électriques séparés, 1 compteur d'eau avec décompteur. RC: 1.224 €. PEB: E, n°20200812006415



Coordonnées du bien

Rue	Grand'rue
N°	250
CP	4870
Ville	Trooz
Pays	Belgique
Latitude	50.574600
Longitude	5.687660



PEB

PEB No. : 20200812006415

E totale : 80483

Espec : 391



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Est
Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	9.00 m
▶ Surface bâtie au sol	198.00 m ²
▶ Profondeur de la parcelle	41 m
▶ Surface de la parcelle	320.00 m ²
▶ Largeur de la parcelle	9.00 m



Informations provenant du site du cadastre

Informations financières

Revenu cadastral	1.224 €
------------------	---------

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	240 m ²
Surface totale	280 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	20
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de douches	2
	Immeuble de rapport

* la superficie habitable comprend toutes les pièces de la maison hors caves, garages et greniers non aménageables.



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé clôtures murs
Aménagé pelouse
Ouest
Plat

Terrasse multiple (terrain arrière)

Terrasse 1 orientation ouest métré surface 20 m²
Terrasse 2 orientation ouest métré surface 35 m²

Terrasse 1	20 m ² Orientation ouest
Terrasse 2	35 m ² Orientation ouest

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	133 m²
Hall d'entrée, bureau, wc 1, buanderie, surface, rez commercial, wc, pièce	
1er étage	72 m²
Salon, salle à manger, cuisine, chambre 1, salle de douche 1, wc 2, escalier	
2ème étage	35 m²
Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, salle de douche 2	
Sous-sol	40 m²
Cave 1, cave 2	

Maison - Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



 superficie : 20.68 m²

Longueur : 6.27 m

Largeur : 4.19 m

Porte
Hauteur sous-plafond
Éclairage
Escalier
 Bois
 1/4 tournant

Bois
 2,5 m
 Spots encastrés

Prise(s) électrique(s) 2

Maison - Bureau

Rez-de-chaussée



 superficie : 13.72 m²

Longueur : 3.77 m

Largeur : 3.63 m

Fenêtre

Châssis type basculante matière bois

Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,8 m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

2



Maison - Wc 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.09 m²

Longueur : 1.11 m

Largeur : 0.98 m

WC
Lavabo
Sol

Classique
 Simple
 Carrelage

Hauteur sous-plafond
Éclairage

2.2 m
 Point lumineux au plafond

Maison - Buanderie

Rez-de-chaussée



 superficie : 14.87 m²

Longueur : 4.14 m

Largeur : 3.91 m

Accès	Jardin
Évier	
Simple	
Avec égouttoir	
Matière céramique	
Porte	Matière pvc vitrée
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,2 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	4
Oui	1
	1



Maison - Surface

Rez-de-chaussée



 superficie : 41.57 m²

Longueur : 7.71 m

Largeur : 5.38 m

Fenêtre

Châssis matière bois

Vitrage simple

Sol

Carrelage

Accès

Porte

Éclairage

Hauteur sous-plafond

Jardin

Matière bois

Point lumineux au plafond

2,8 m

Maison - Salon

1er étage



 superficie : 19.71 m²

Longueur : 4.69 m

Largeur : 4.20 m

Ouvert sur

Salle à manger

Cuisine

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Éclairage

Spots encastrés

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

4

Prise télédistribution

Oui

Prise téléphone

Oui



Maison - Salle à manger

1er étage



superficie : 20.20 m²

Longueur : 4.71 m

Largeur : 4.28 m

Hauteur sous-plafond 2,4 m
Prise(s) électrique(s) 4
Ouvert sur Salon
Sol Plancher
Éclairage Spots encastrés

Chauffage Radiateur(s)
Escalier Matériaux bois
Type 1/4 tournant

Maison - Cuisine

1er étage



 superficie : 8.79 m²

Longueur : 3.84 m

Largeur : 2.28 m

Hauteur sous-plafond 2,4 m
Prise(s) électrique(s) 6
Type Semi-équipée
Accès Terrasse
Ouvert sur Salon
Évier
 Double
 Avec égouttoir
 Matière inox
Plaque de cuisson
 Type gaz
 De la marque Siemens

Frigo Type combi externe
Lave-vaisselle
 Type classique
 De la marque BOSCH
Four
 Type à air pulsé
 De la marque Siemens
Sol Carrelage
Éclairage Point lumineux au plafond

Maison - Chambre 1

1er étage



superficie : 12.18 m²

Longueur : 4.15 m

Largeur : 2.93 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Plancher

Chauffage

Radiateur(s)

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Prise(s) électrique(s)

3



Maison - Salle de douche 1

1er étage



superficie : 6.07 m²

Longueur : 3.37 m

Largeur : 2.07 m

Douche

Carrelage + porte

Hauteur sous-plafond

2,4 m

WC

Classique

Éclairage

Spots encastrés

Lavabo

Double

Chauffage

Radiateur(s)

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants

Prise(s) électrique(s)

2

Sol

Carrelage

Sèche-serviettes

Oui



Maison - Wc 2

1er étage



 superficie : 1.27 m²

Longueur : 1.30 m

Largeur : 0.97 m

WC

Classique

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Spots encastrés

Sol

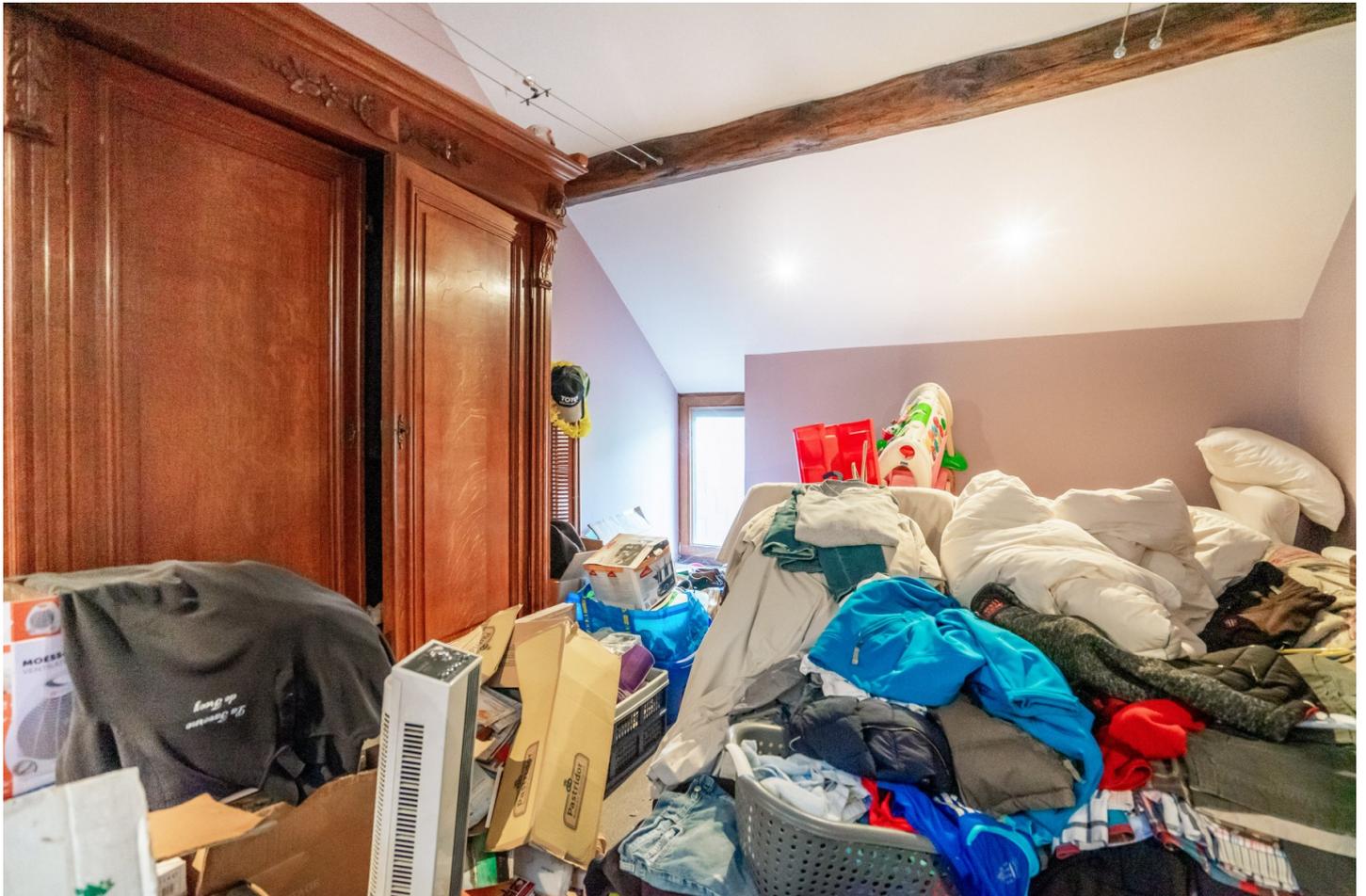
Plancher

Extracteur d'air

Oui

Maison - Chambre 2

2ème étage



 superficie : 13.39 m²

Longueur : 4.12 m

Largeur : 3.54 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants fenêtre de toit	Éclairage	Point lumineux au plafond
Sol	Tapis plain	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	3,3 m	Placard	Portes battantes
Type de plafond	Plafond mansardé	Prise(s) électrique(s)	2

Maison - Chambre 3

2ème étage



 superficie : 12.35 m²

Longueur : 4.61 m

Largeur : 3.58 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants fenêtre de toit	Éclairage	Point lumineux au plafond
Sol	Tapis plain	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	3,3 m	Placard	Portes battantes
Type de plafond	Plafond mansardé	Prise(s) électrique(s)	2

Maison - Salle de douche 2

2ème étage



 superficie : 3.59 m²

Longueur : 2.17 m

Largeur : 1.65 m

Douche	Carrelage + porte
WC	Classique
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,2 m
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1



Maison - Cave 1

Sous-sol



 superficie : 19.65 m²

Longueur : 4.62 m

Largeur : 4.25 m

Voutée

Oui

Éclairage

Point lumineux au plafond

Sol

Béton

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

1,8 m



Maison - Cave 2

Sous-sol



 superficie : 20.59 m²

Longueur : 4.56 m

Largeur : 4.50 m

Voutée

Oui

Éclairage

Point lumineux au plafond

Sol

Béton

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

1,8 m

Rdc commercial - Rez commercial

Rez-de-chaussée



superficie : 35.29 m²

Longueur : 7.39 m

Largeur : 4.77 m

Fenêtre

Vitrage double

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

6

Éclairage

Point lumineux au plafond

Spots encastrés



Rdc commercial - Wc

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.32 m²

Longueur : 1.20 m

Largeur : 1.09 m

WC
Lavabo
Sol

Classique
Simple
Carrelage

Hauteur sous-plafond
Éclairage

2,5 m
Point lumineux au plafond

Rdc commercial - Pièce

Rez-de-chaussée



superficie : 4.30 m²

Longueur : 3.05 m

Largeur : 1.41 m

Sol

Carrelage

Éclairage

Point lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2,5 m



Ref. 5946809

Adresse du bien :
Grand'rue 250 4870 - Trooz

Maison - Autres

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.03 m²

Longueur : 3.07 m

Largeur : 1.31 m

2ÈME ÉTAGE - HALL DE NUIT

 superficie : 5.36 m²

Longueur : 3.42 m

Largeur : 2.90 m

Escalier

Matériaux bois
Type droit

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
type fenêtre de toit

Sol

Hauteur sous-plafond
Éclairage

Tapis plain

2,4 m

Point lumineux au plafond



RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Maison

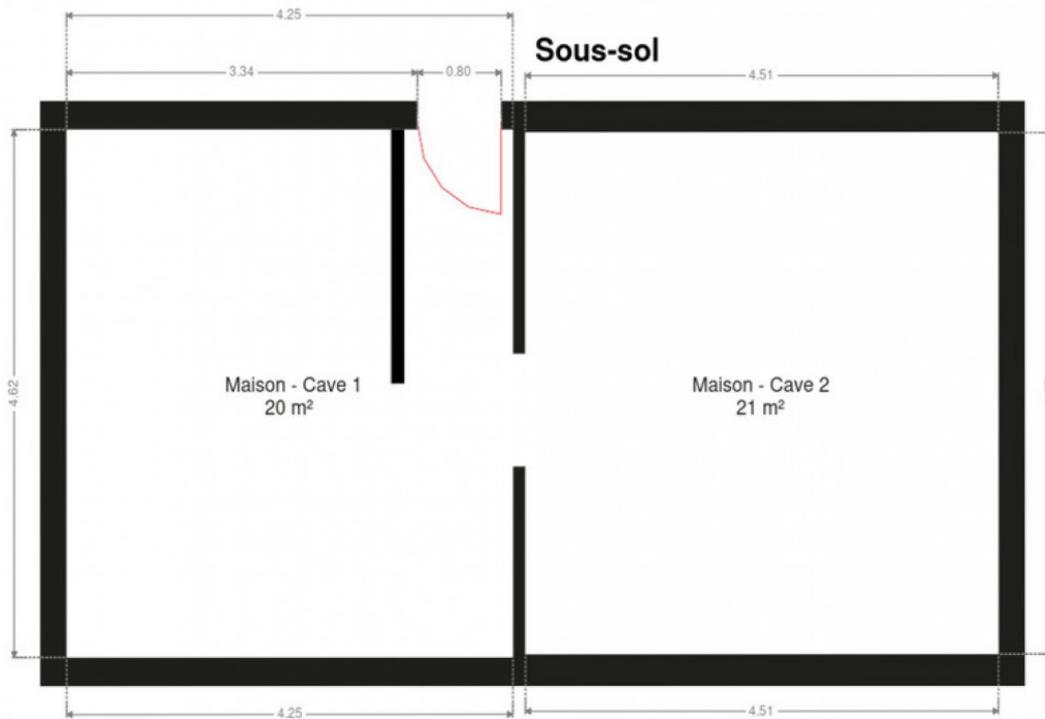
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	6.27 m	4.19 m	20.68 m ²
Bureau	3.77 m	3.63 m	13.72 m ²
Wc 1	1.11 m	0.98 m	1.09 m ²
Buanderie	4.14 m	3.91 m	14.87 m ²
Surface	7.71 m	5.38 m	41.57 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	4.69 m	4.20 m	19.71 m ²
Salle à manger	4.71 m	4.28 m	20.20 m ²
Cuisine	3.84 m	2.28 m	8.79 m ²
Chambre 1	4.15 m	2.93 m	12.18 m ²
Salle de douche 1	3.37 m	2.07 m	6.07 m ²
Wc 2	1.30 m	0.97 m	1.27 m ²
Escalier	3.07 m	1.31 m	4.03 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	3.42 m	2.90 m	5.36 m ²
Chambre 2	4.12 m	3.54 m	13.39 m ²
Chambre 3	4.61 m	3.58 m	12.35 m ²
Salle de douche 2	2.17 m	1.65 m	3.59 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	4.62 m	4.25 m	19.65 m ²
Cave 2	4.56 m	4.50 m	20.59 m ²

Rdc commercial

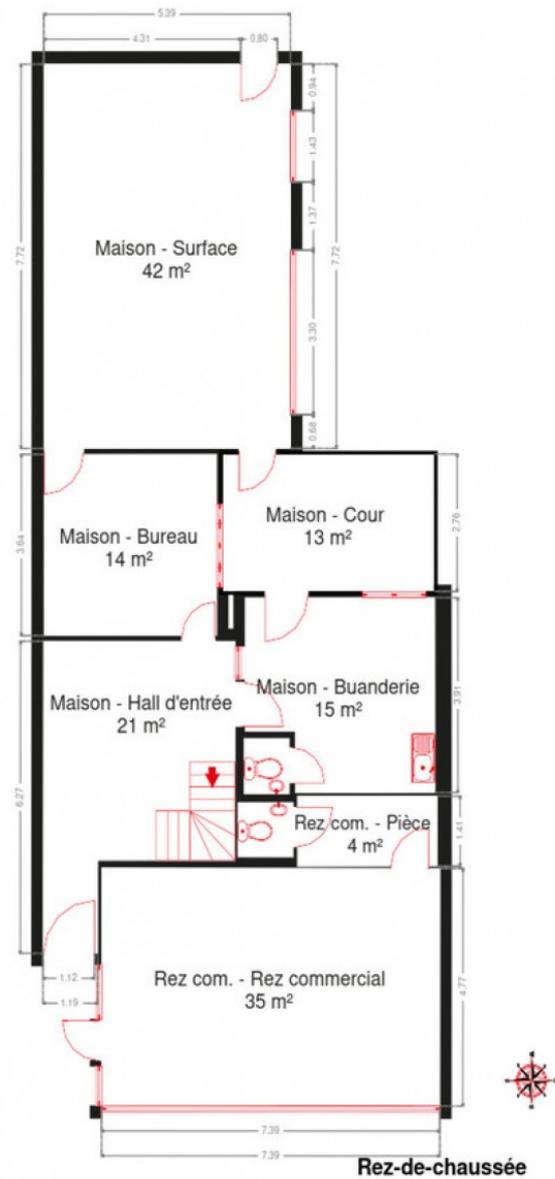
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	7.39 m	4.77 m	35.29 m ²
Wc	1.20 m	1.09 m	1.32 m ²
Pièce	3.05 m	1.41 m	4.30 m ²
Total			280.02 m²



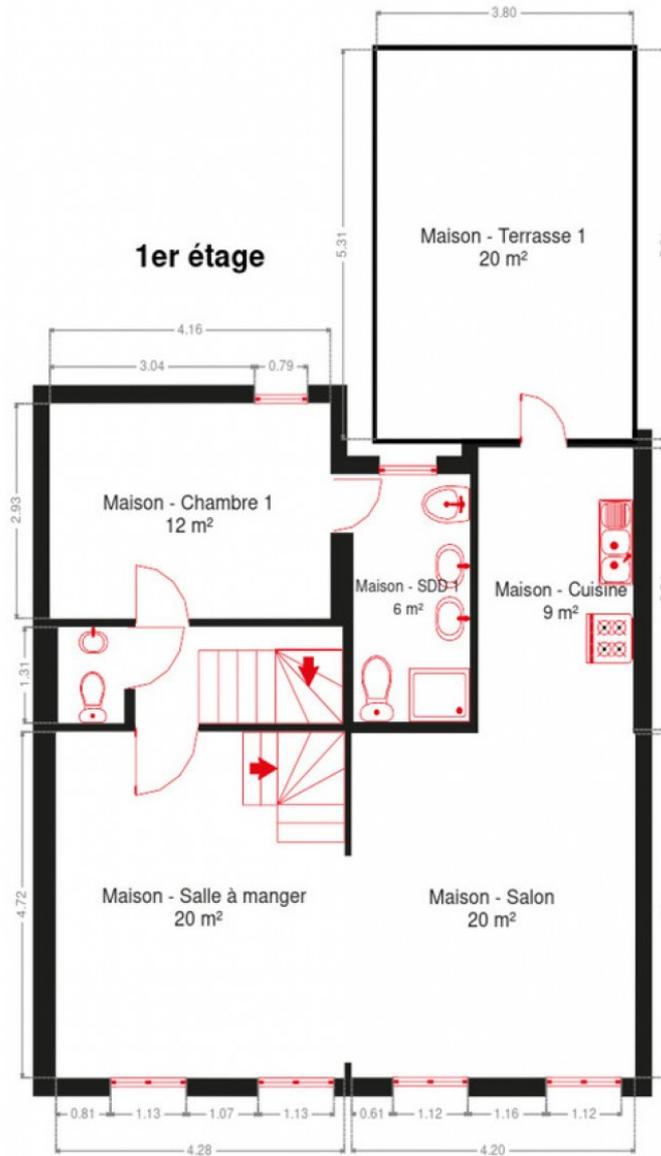
Plan - Sous-sol



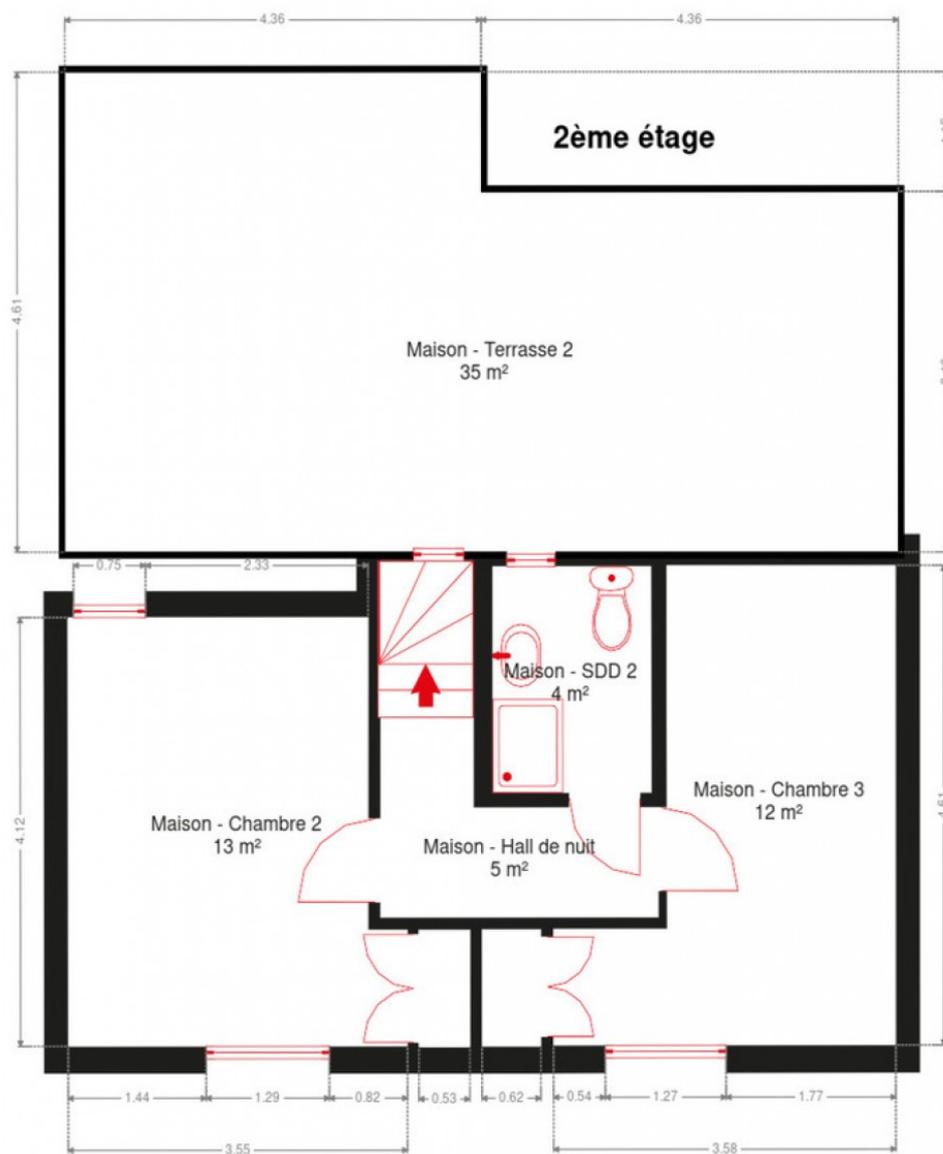
Plan - Rez-de-chaussée



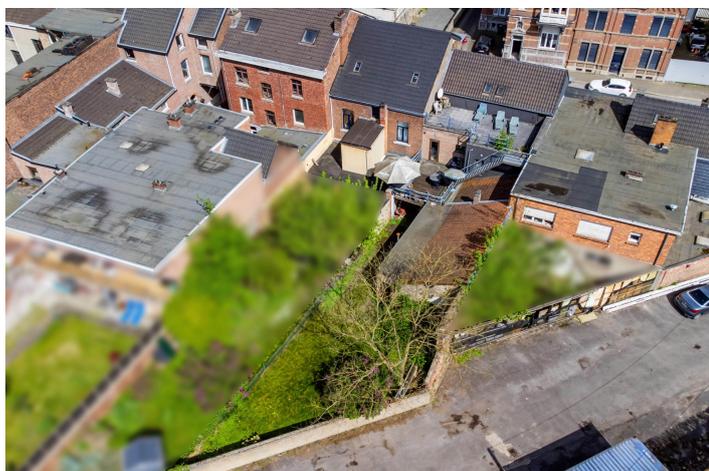
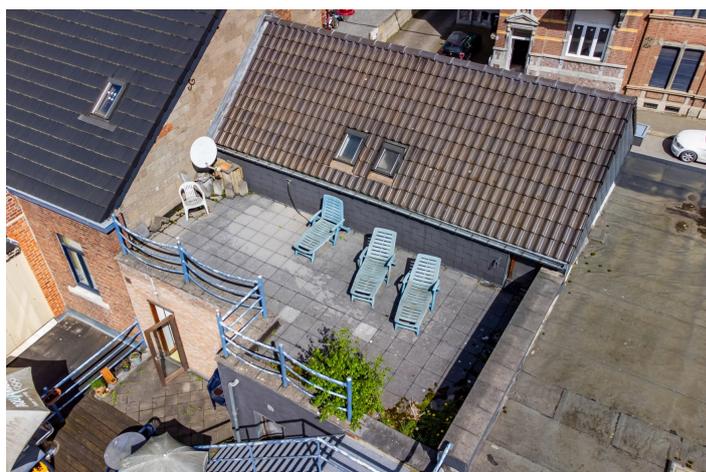
Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Zingueries	Pvc
Couverture	Tuiles
Matériaux façade	Brique
Etat	Bon
Châssis	
Matière bois	
Double	
Compteur gaz	Nombre 2
Chauffe-eau	
Nombre 2	
Nombre de litres 150	
Compteur électrique	
Bi-horaire	
Individuel	
Nombre 2	
Chauffage	
Central	
Gaz de ville	
Radiateur(s)	
Radson	
Marque radson	
Compt. d'eau	Commun décompteur
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	100 m
Accès autoroutier	3800 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Hôtel de ville	138 m
Commune de Trooz • Administration communale de T...	
Gare	182 m
Trooz	
Réparation de voiture	642 m
Charlier / Daniel	
Agence d'assurance	809 m
Mulquet Assurances sa	
Articles pour la maison	886 m
Ets Juprelle, Defourny & Compagnie S.P.R.L.	
Santé	1029 m
Résidence Sainry	
Agence d'assurance	1094 m
La Mutualité Neutre de Verviers et Arrondissement	
Magasin de meubles	1212 m
Chateau-Prayon	

Plan situation



🏠 Vanesse Immobilière
📍 Rue Thier d'Oupeye 26,
4683 Vivegnis
✉ info@vanesse.be
☎ +32 4 240 15 20
☎ +32 4 240 15 25
🌐 <http://www.vanesse.be>
IPI 508.137

👤 Cristelle FREARD
✉ cristellefreard@vanesse.be
☎ +32 475 62 60 39
Cristelle
FREARD



Loi anti-blanchiment et RGPD :
responsable : Déborah VANESSE

IMMOBILIERE VANESSE

04/240.15.20

#

www.vanesse.be
A VENDRE



FAITES APPEL À L'IMMOBILIÈRE VANESSE
ET VOTRE TRANSACTION IMMOBILIÈRE
DEVIENDRA UN BON SOUVENIR !

SPRL IMMOBILIERE VANESSE

Thier d'Oupeye, 26 - 4683 VIVEGNIS
& Avenue du Pont, 21 - 4600 VISE

Tél : 04/240-15-20 | Fax : 04/240-15-25
E-mail : vanesse@vanesse.be

N° d'entreprise : BE0879.570.363
Agrée IPI n°508.137

HEURES D'OUVERTURE :

Bureau OUPEYE:
du lundi au vendredi de 8H30 à 12H et de 13H à 17H30

Bureau VISE:
du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 + le mercredi de
13 h à 18 h et le samedi de 10H00 à 15H00

+ à tout autre moment sur RDV



Notre réputation repose sur la satisfaction de nos clients.
Elle reste notre meilleure publicité, et le nombre de biens vendus le confirme.
Notre agence est spécialisée dans le courtage (vente et location) depuis 1988.



Achetez, Vendez ou louez en toute sécurité,
notre équipe de 12 professionnels vous conseille et vous accompagne
dans les démarches administratives et juridiques.

VOUS N'AVEZ PAS ENCORE TROUVÉ LE BIEN QUI VOUS CORRESPOND ?

Prenez rendez-vous avec notre équipe administrative qui vous guidera dans votre recherche.

www.vanesse.be