

**IMMOBILIERE  
VANESSE**

04/240.15.20

#

www.vanesse.be  
**A VENDRE**



**259 000 €**

Maison 3 chambres avec commerce au rez-de-chaussée

# Réf. 3460

Grand'rue 250 4870 - Trooz



280 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

Au 1er étage: **salon**, **salle à manger**, **cuisine avec sortie sur la terrasse** de 15 m<sup>2</sup> avec accès au **solarium** de 50 m<sup>2</sup>, **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 Déclivité	Est Plat
▶ Largeur de la façade	9.00 m
▶ Surface bâtie au sol	198.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	41 m
▶ Surface de la parcelle	320.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	9.00 m



## Informations financières

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

## Description globale du bien

<b>Etat général</b>	Bon
<b>Surface habitable</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale</b>	280 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de façades</b>	2
<b>Nombre d'étages</b>	3
<b>Nombre de pièces</b>	20
<b>Nombre de chambre(s)</b>	3
<b>Nombre de salle de douches</b>	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 m<sup>2</sup>

Terrasse 2 orientation ouest métré surface 35 m<sup>2</sup>

<b>Terrasse 1</b>	20 m <sup>2</sup>
	Orientation ouest
<b>Terrasse 2</b>	35 m <sup>2</sup>
	Orientation ouest

## Aménagement intérieur

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

Maison - Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



 superficie : 20.68 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.27 m

Largeur : 4.19 m

**Porte**  
**Hauteur sous-plafond**

Bois  
 2,5 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Escalier**

Bois  
 1/4 tournant

**Prise(s) électrique(s)** 2



Maison - Bureau

Rez-de-chaussée



 superficie : 13.72 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.14 m

Largeur : 3.91 m

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

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



Maison - Surface

Rez-de-chaussée



 superficie : 41.57 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.30 m

Largeur : 0.97 m

WC

Classique

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Plancher

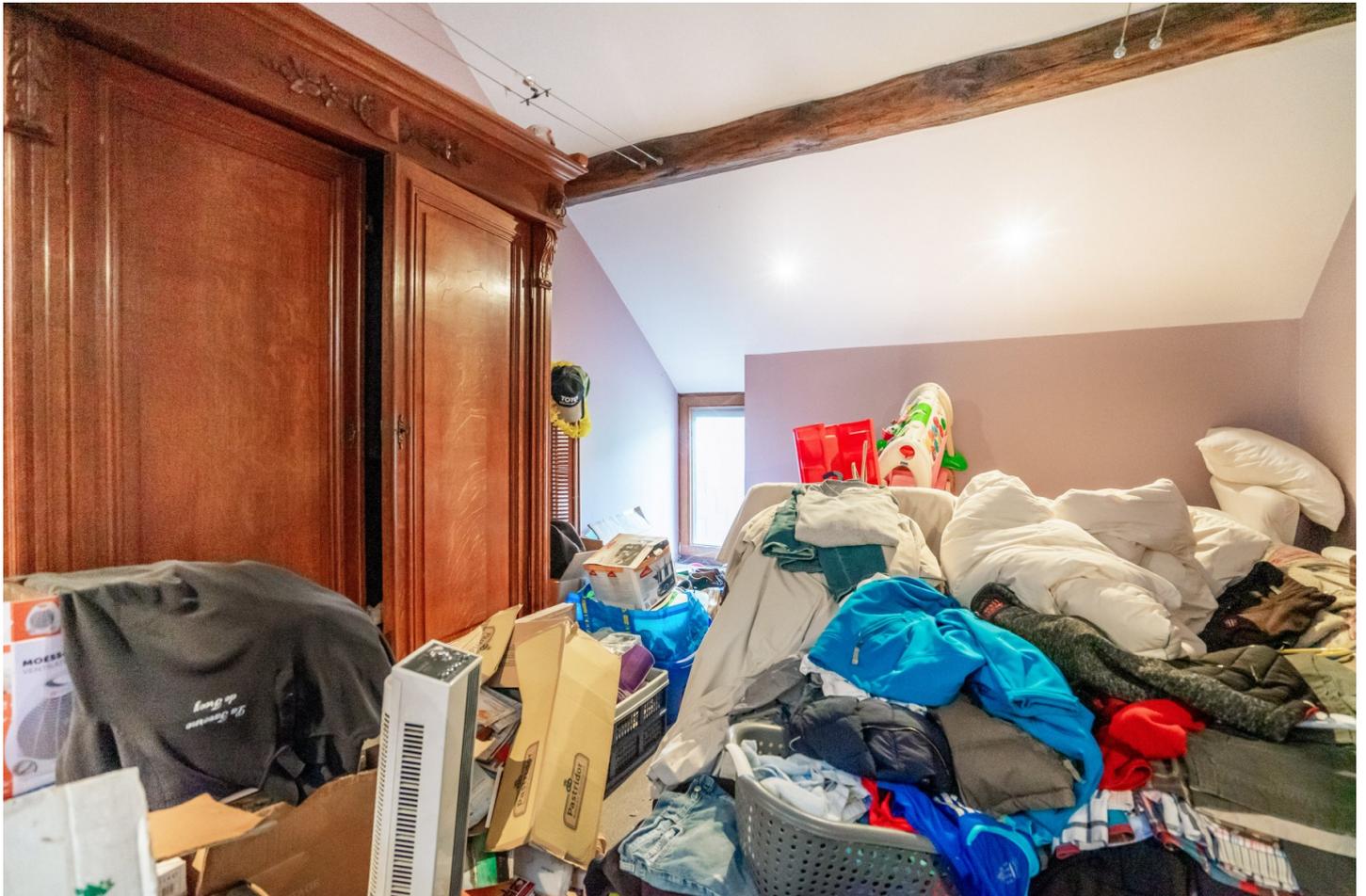
Extracteur d'air

Oui



Maison - Chambre 2

2ème étage



 superficie : 13.39 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.61 m

Largeur : 3.58 m

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



Maison - Salle de douche 2

2ème étage



 superficie : 3.59 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.17 m

Largeur : 1.65 m

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

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



Maison - Cave 1

Sous-sol



 superficie : 19.65 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.07 m

Largeur : 1.31 m

## 2ÈME ÉTAGE - HALL DE NUIT

 superficie : 5.36 m<sup>2</sup>

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

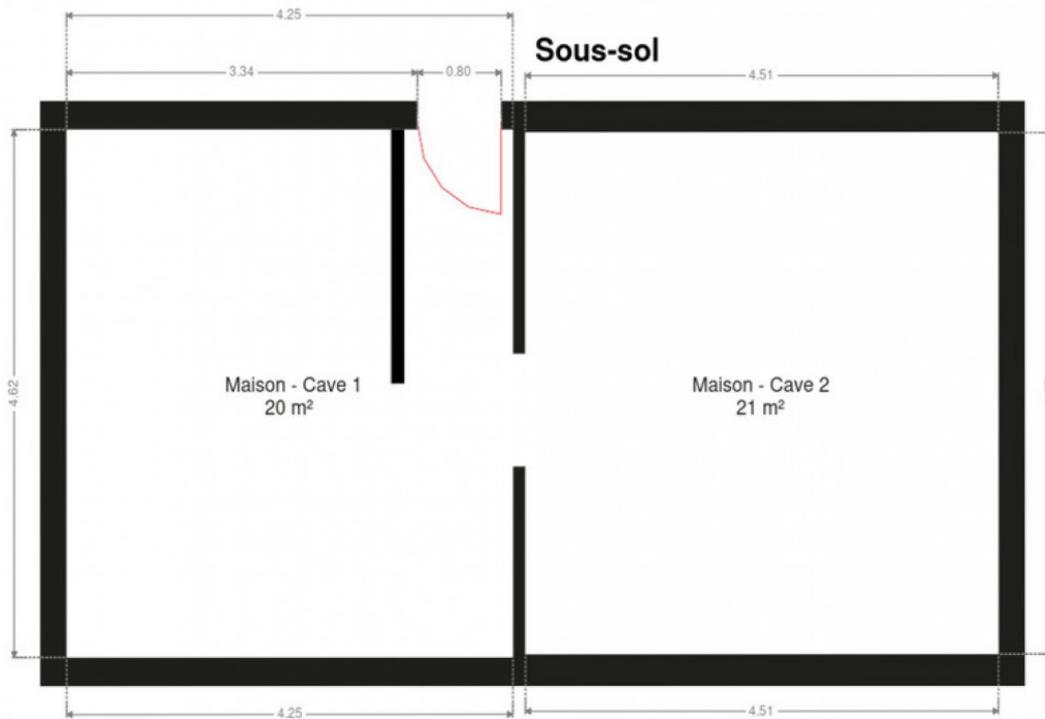
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	6.27 m	4.19 m	20.68 m <sup>2</sup>
Bureau	3.77 m	3.63 m	13.72 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.11 m	0.98 m	1.09 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.14 m	3.91 m	14.87 m <sup>2</sup>
Surface	7.71 m	5.38 m	41.57 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon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

### Rdc commercial

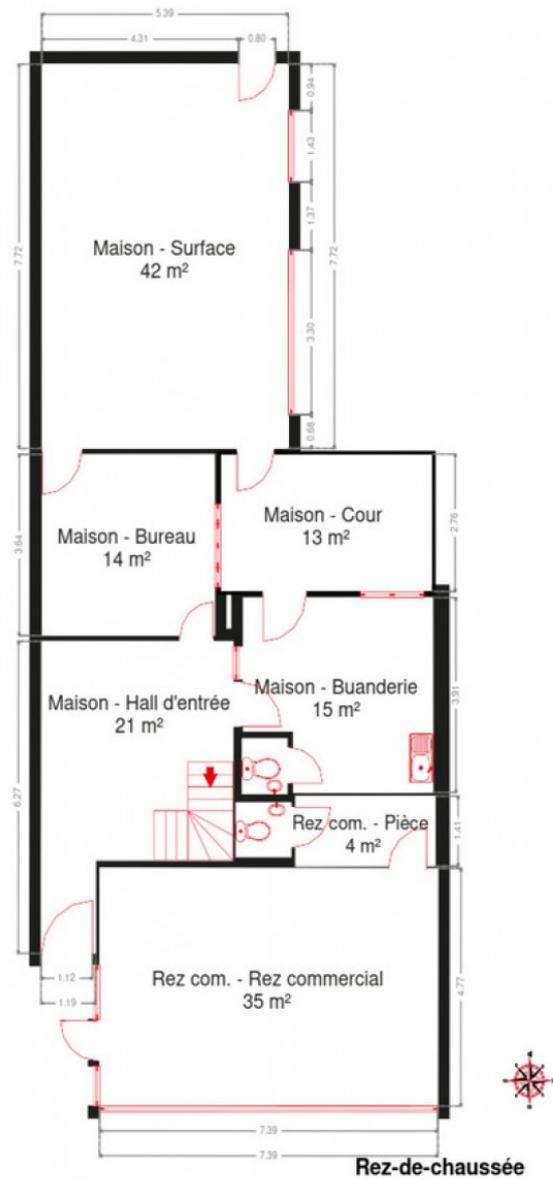
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	7.39 m	4.77 m	35.29 m <sup>2</sup>
Wc	1.20 m	1.09 m	1.32 m <sup>2</sup>
Pièce	3.05 m	1.41 m	4.30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>280.02 m<sup>2</sup></b>



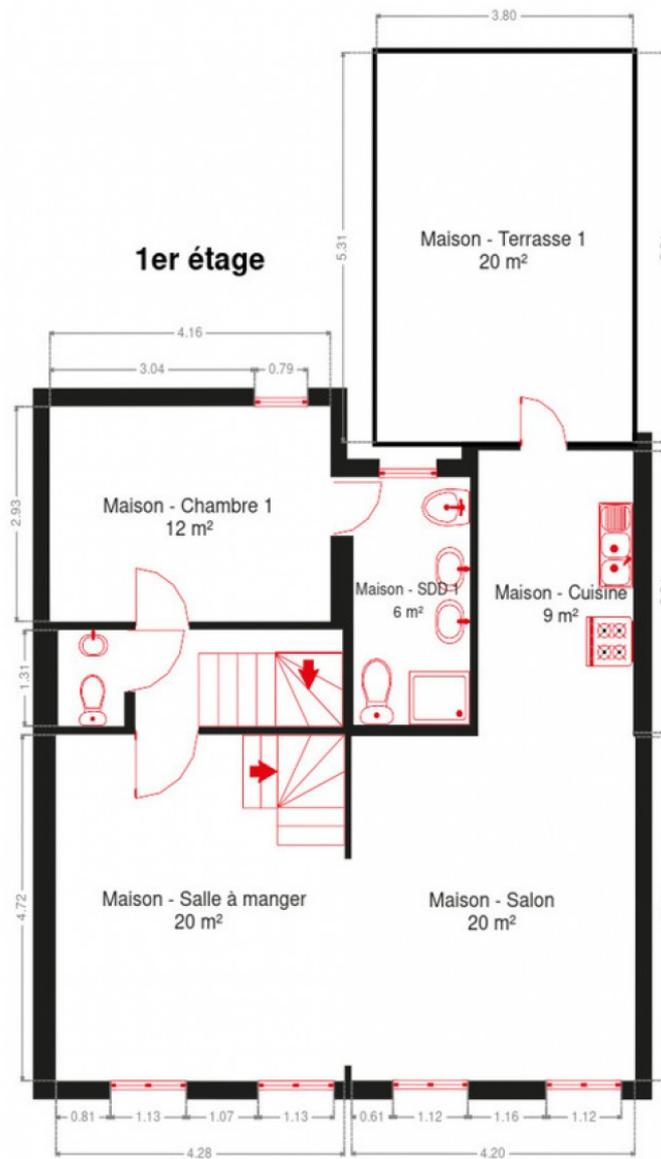
## Plan - Sous-sol



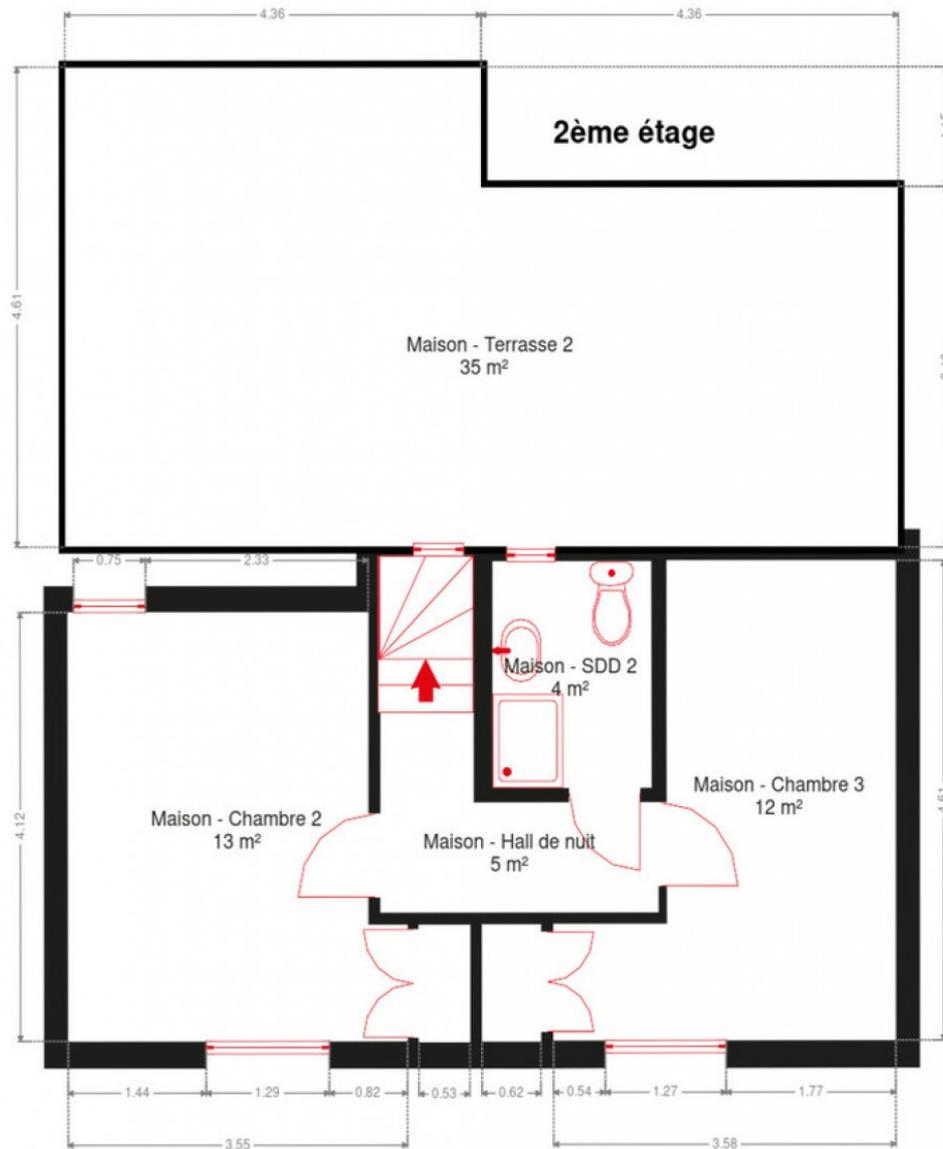
Plan - Rez-de-chaussée



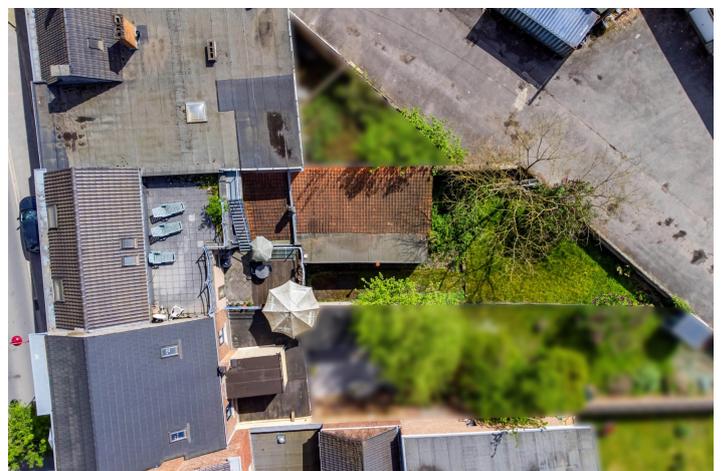
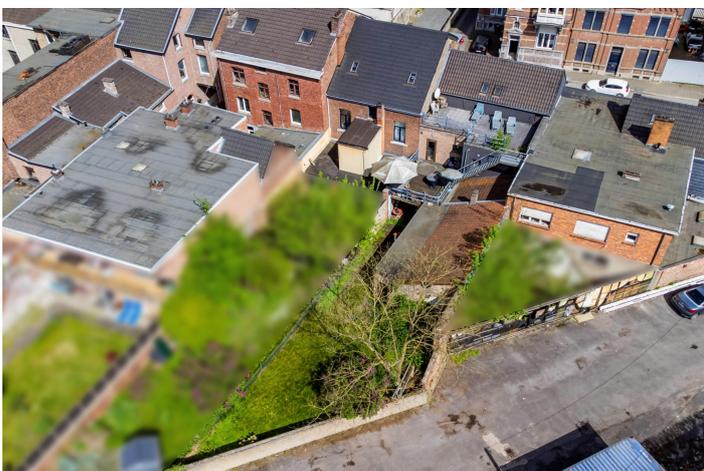
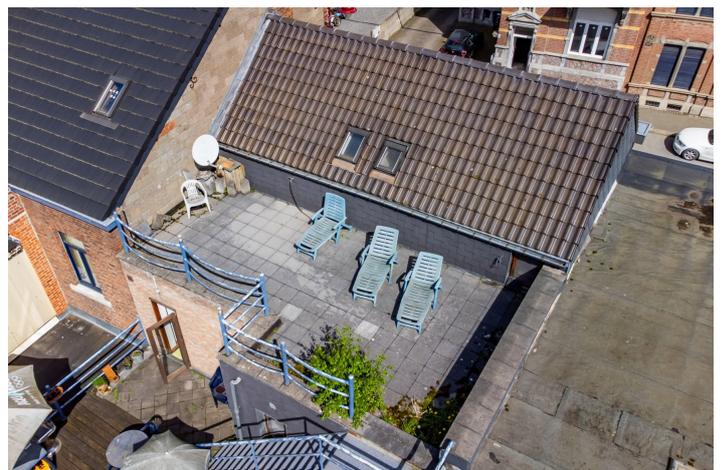
Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



## Technique

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



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

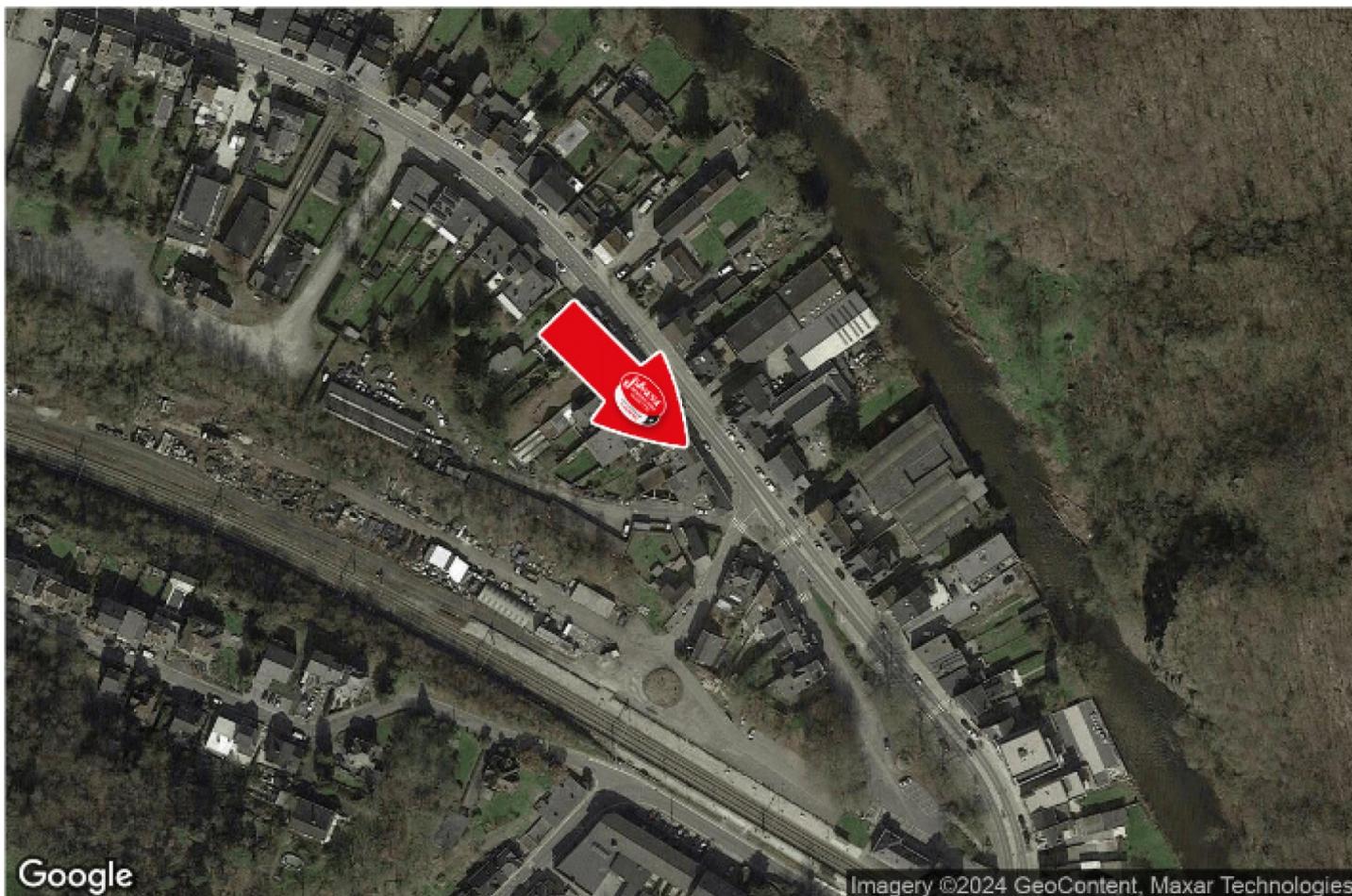
Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	100 m
Accès autoroutier	3800 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

<b>Hôtel de ville</b>	138 m
Commune de Trooz • Administration communale de T...	
<b>Gare</b>	182 m
Trooz	
<b>Réparation de voiture</b>	642 m
Charlier / Daniel	
<b>Agence d'assurance</b>	809 m
Mulquet Assurances sa	
<b>Articles pour la maison</b>	886 m
Ets Juprelle, Defourny & Compagnie S.P.R.L.	
<b>Santé</b>	1029 m
Résidence Sainry	
<b>Agence d'assurance</b>	1094 m
La Mutualité Neutre de Verviers et Arrondissement	
<b>Magasin de meubles</b>	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  
Agréé 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](http://www.vanesse.be)