



**THONNARD  
& TRINON**



**212 000 €**

**# Réf. XHAUFLAIRE 153**

Rue Xhauftaire 153 - 4820 Dison



117 m<sup>2</sup>



2



1

**Immobilière Thonnard & Trinon**

Avenue Hanlet 2, CP 4800, Verviers

Tel: 3208734.11.22 / e-mail: [info@immo-tt.be](mailto:info@immo-tt.be)

TVA: BE0457 652 532 / IPI 518.591

[www.immo-tt.be](http://www.immo-tt.be)



Maison à vendre



DESCRIPTION

---

Thonnard et Trinon vous propose cette jolie maison située dans une rue calme en cul de sac à proximité de toutes les commodités.

Composition:

Rez: Hall d'entrée avec toilette indépendante, un séjour avec coin salon et salle à manger de 30M<sup>2</sup> et une belle cuisine équipée de 7M<sup>2</sup> récente équipée d'un lave-vaisselle, d'une taque vitrocéramique, d'un four, d'une hotte, d'un micro-onde et d'un frigo ainsi que de nombreux rangements.

De la cuisine vous avez accès à un joli petit extérieur (terrasse) de 16M<sup>2</sup>.

1er étage: un grand hall de nuit de 12M<sup>2</sup>, une salle de douche en très bon état de 6M<sup>2</sup>, deux chambres, une plus petite de 7M<sup>2</sup> et une de 10M<sup>2</sup> ainsi qu'un dressing ou bureau de 6M<sup>2</sup>.

2ème étage: grenier mansardé de 31M<sup>2</sup> avec une partie bureau de 15M<sup>2</sup> et une partie rangement (local chaufferie) de 16M<sup>2</sup>.

Techniques: chauffage central au gaz (chaudière à ventouse Vaillant récente), châssis PVC double vitrage avec volets électriques, électricité conforme (compteur mono-horaire) il manque les schémas et les plans unifilaires (tout sera en ordre pour le jour de l'acte), toiture isolée.

PEB - C- 247kWh/m<sup>2</sup>/an E.SPEC: 31.113 kWh/an (PEB n°20240829018220)

RC: 508 euros. Possibilité de taux réduit des droits d'enregistrements.

N'hésitez pas, prenez contact sans tarder avec l'agence pour fixer une visite.

## Coordonnées du bien

Rue Rue Xhaufiaire

N° 153

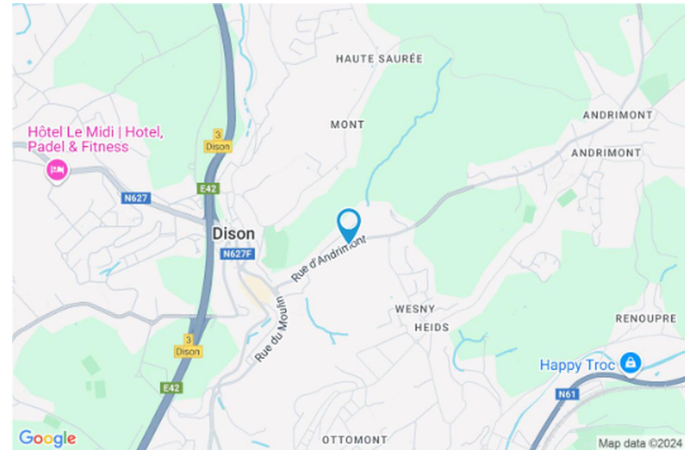
CP 4820

Ville Dison

Pays Belgique

Latitude 50.610153

Longitude 5.863430



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↖ Orientation façade avant Sud-est  
↘ Déclivité Plat

▶ Largeur de la façade 6.00 m

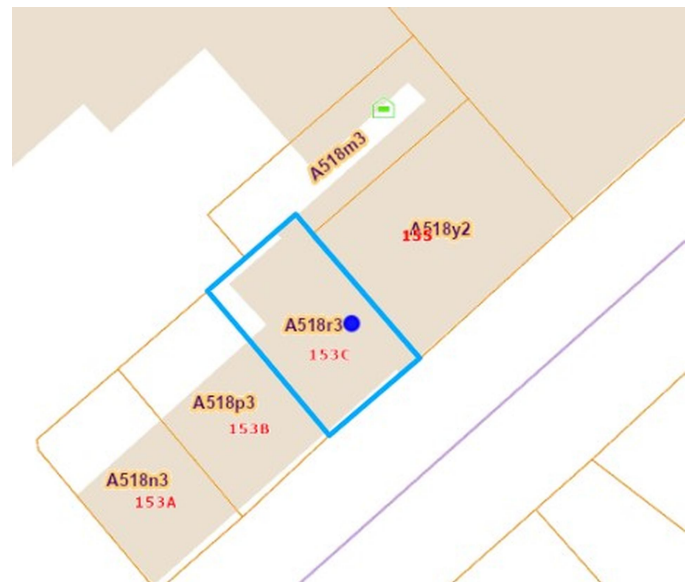
▶ Surface bâtie au sol 69.00 m<sup>2</sup>

▶ Profondeur de la parcelle 10 m

▶ Surface de la parcelle 69.00 m<sup>2</sup>

▶ Largeur de la parcelle 6.00 m

Informations provenant du site du cadastre





## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	100 m <sup>2</sup>
Surface totale	117 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de douches	1
	Maison



## Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	16 m <sup>2</sup>
	Sol béton

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	44 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, living, cuisine, wc	
1er étage	41 m <sup>2</sup>
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de douche, dressing	
2ème étage	32 m <sup>2</sup>
Bureau, grenier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 5.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.04 m

Largeur : 2.44 m

**Porte**

Battante  
Pvc

**Hauteur sous-plafond**

2.58 m

**Éclairage**

Au plafond

**Escalier**

Bois  
1/4 tournant

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Living



 superficie : 36.74 m<sup>2</sup>

Longueur : 8.75 m

Largeur : 6.11 m

**Avec coin cuisine**

Oui

**Hauteur sous-plafond**

2.57 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets type électrique matière  
pvc type oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Flottant

**Prise(s) électrique(s)**

6

Rez-de-chaussée

Cuisine



**Hauteur sous-plafond** 2.57 m  
**Prise(s) électrique(s)** 6  
**Accès** Terrasse  
**Ouvert sur** Living  
**Évier**  
 Simple  
 Avec égouttoir  
**Plaque de cuisson**  
 Vitrocéramique  
 Zanussi  
**Hotte**  
 En îlot  
 Extérieure  
**Frigo**  
 Avec congélateur  
 Zanussi

**Lave-vaisselle**  
 Full-intégré  
 Zanussi  
**Four**  
 Multifonction  
 Zanussi  
**Porte**  
 Battante  
 Pvc  
**Fenêtre**  
  
**Éclairage**

Châssis PVC double vitrage  
volets type électrique matière  
pvc type oscillo-battants  
Au plafond



Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.52 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.48 m

Largeur : 1.02 m

<b>WC</b>	Classique
<b>Lavabo</b>	Simple
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.58 m
<b>Éclairage</b>	Mural

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 12.00 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.52 m

Largeur : 3.69 m

**Escalier**

Bois  
1/4 tournant

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets type électrique matière  
pvc type oscillo-battants

**Sol**

Hauteur sous-plafond

**Éclairage**

Prise(s) électrique(s)

Flottant

2.79 m

Au plafond

2



1er étage

Chambre 1



 superficie : 7.33 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.94 m

Largeur : 2.66 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants volets type  
électrique matière pvc

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Sol**

Flottant

**Hauteur sous-plafond**

2.62 m

1er étage

Chambre 2



 superficie : 9.77 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.37 m

Largeur : 2.90 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants volets type  
électrique matière pvc

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Flottant

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

2.79 m



1er étage

Salle de douche



 superficie : 5.68 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.74 m

Largeur : 2.20 m

<b>Douche</b>	Carrelage + porte	<b>Éclairage</b>	Spots encastrés
<b>WC</b>	Suspendu	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Lavabo</b>	Double	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Murs</b>	Totalement carrelés	<b>Mobiliers</b>	Oui
<b>Sol</b>	Flottant	<b>Décharge machine à laver</b>	Oui
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.80 m	<b>Sèche-serviettes</b>	Oui



1er étage

Dressing



 superficie : 6.29 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.59 m

Largeur : 2.43 m

**Hauteur sous-plafond**

2.80 m

**Sol**

Flottant

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Éclairage**

Au plafond

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets type électrique matière  
pvc type oscillo-battants

2ème étage

Bureau



 superficie : 15.18 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.29 m

Largeur : 2.87 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
fenêtre de toit

**Hauteur sous-plafond**

2.42 m

**Sol**

Flottant

**Éclairage**

Au plafond

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Prise(s) électrique(s)**

1



2ème étage

Grenier



 superficie : 16.39 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.29 m

Largeur : 3.10 m

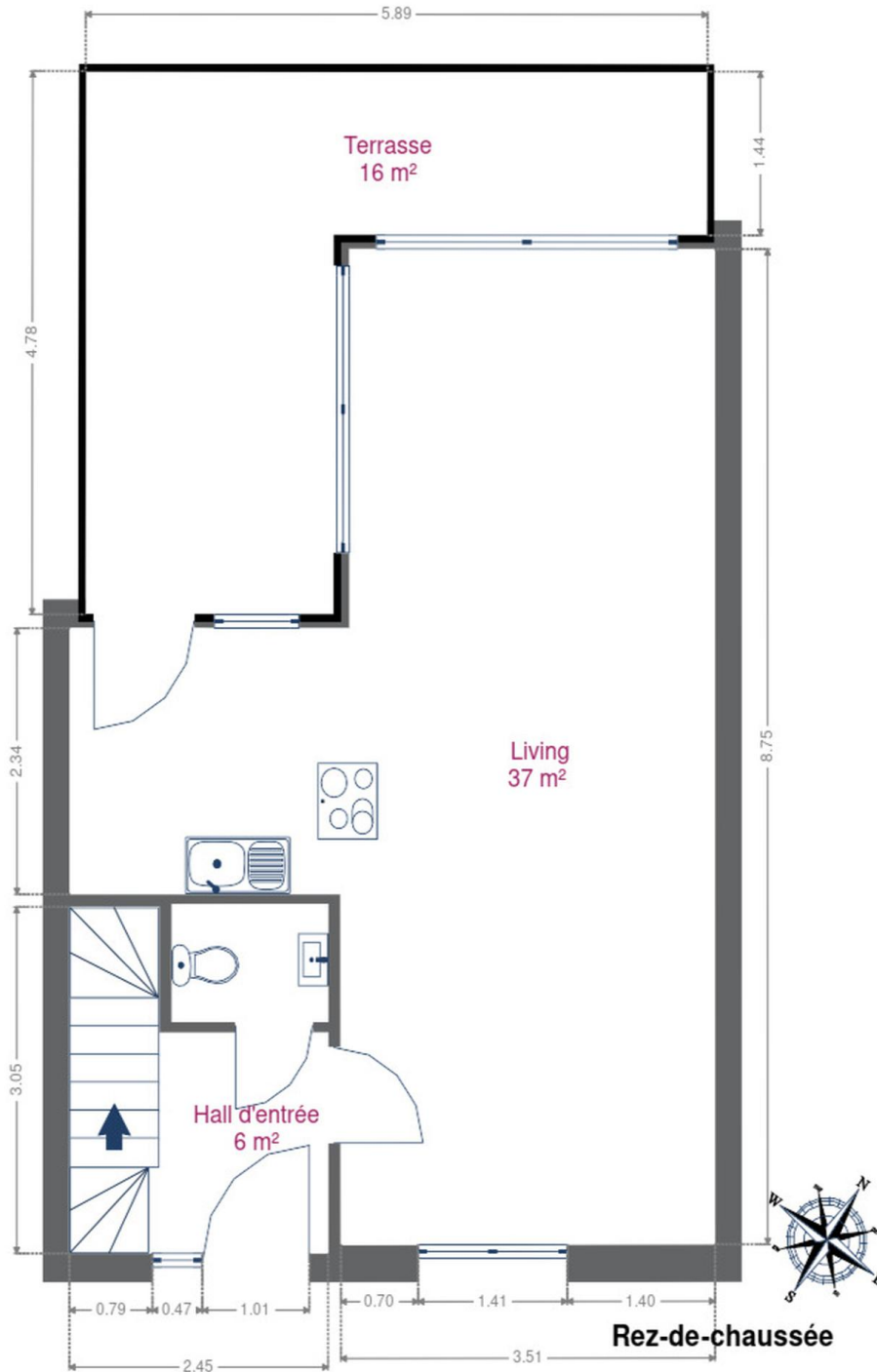
<b>Sol</b>	Plancher	<b>Éclairage</b>	Mural
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.70 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé		



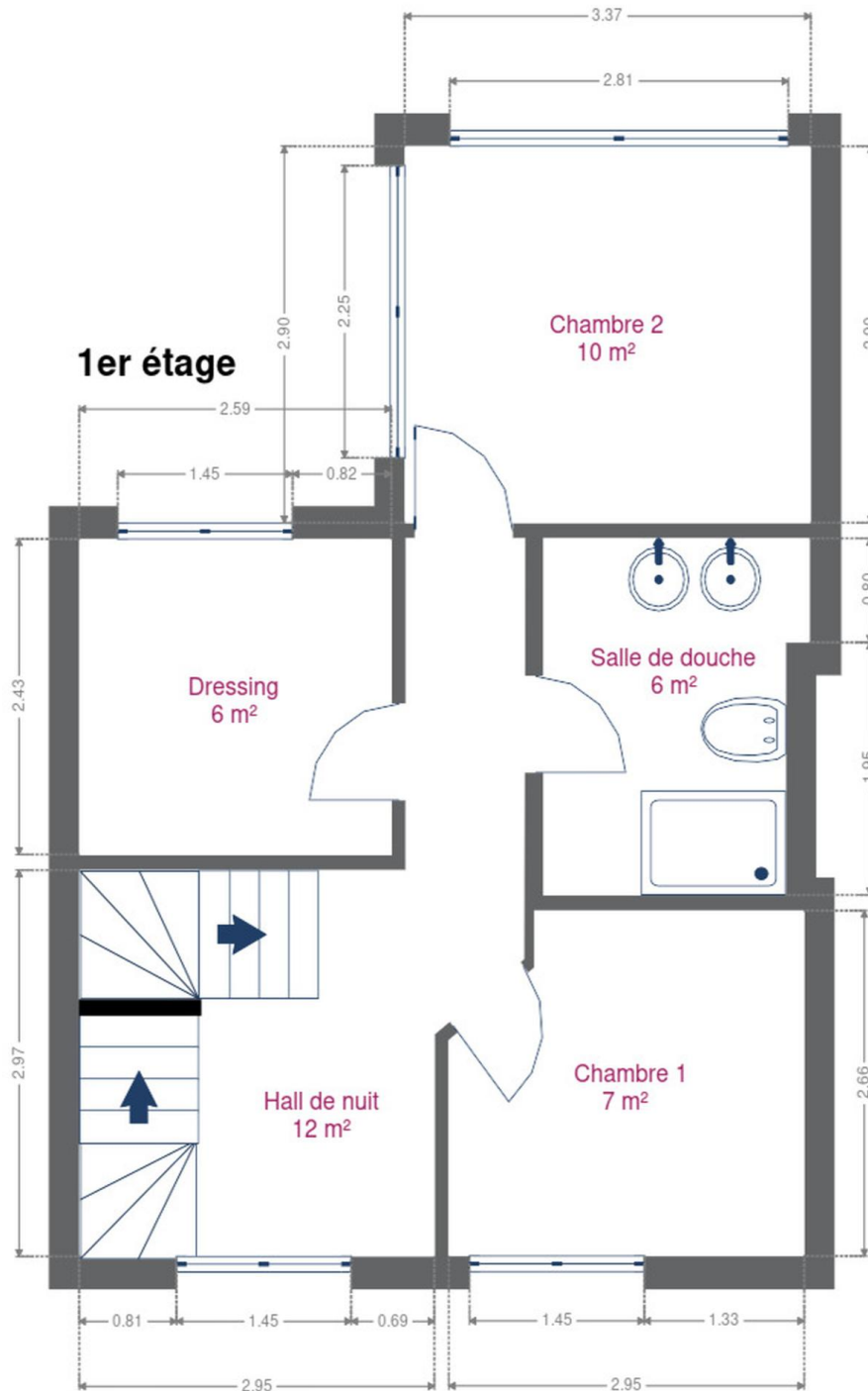
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.04 m	2.44 m	5.69 m <sup>2</sup>
Living	8.75 m	6.11 m	36.74 m <sup>2</sup>
Wc	1.48 m	1.02 m	1.52 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	5.52 m	3.69 m	12.00 m <sup>2</sup>
Chambre 1	2.94 m	2.66 m	7.33 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.37 m	2.90 m	9.77 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.74 m	2.20 m	5.68 m <sup>2</sup>
Dressing	2.59 m	2.43 m	6.29 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Bureau	5.29 m	2.87 m	15.18 m <sup>2</sup>
Grenier	5.29 m	3.10 m	16.39 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>116.59 m<sup>2</sup></b>

Plan - Rez-de-chaussée

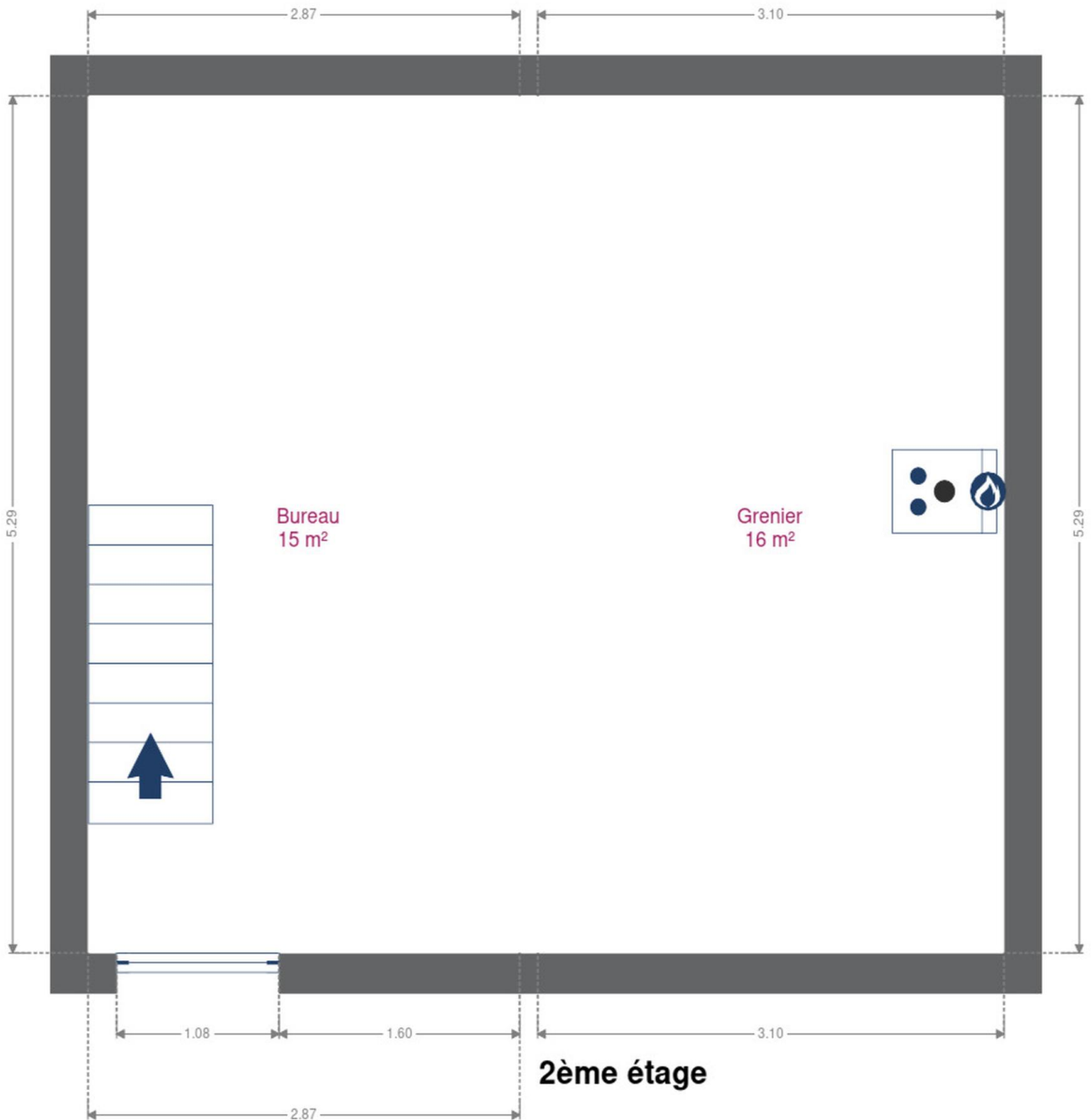


Plan - 1er étage





Plan - 2ème étage



Extérieur

---



## Technique

<b>Couverture</b>	Tuiles
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Etat</b>	Bon
<b>Châssis</b>	
Pvc	
Double	
Blanc	
Type électrique	
<b>Compteur gaz</b>	Oui
<b>Compteur électrique</b>	Mono-horaire
<b>Chauffage</b>	
Central	
Gaz de ville	
Radiateur(s)	
À ventouse	
Vaillant	
Type à ventouse	
<b>Internet</b>	Câble





## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	2200 m
Accès autoroutier	1300 m

### ÉCOLES

Ecole de Mont	372 m
Ecole Luc Hommel	566 m
Cours de Promotion Sociale de l'Etat	816 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Hébergement	1694 m
Hôtel Le Midi   Hotel, Padel & Fitness	
Restaurant	1846 m
Des Goûts et des Couleurs	
Agence d'assurance	1918 m
Mutualité Solidaris	
Agence d'assurance	2019 m
Mutualia Mutualité Neutre	
Magasin de vêtements	2025 m
Etam Lingerie	
Gare	2154 m
Verviers-Palais	
Hôpital	2185 m
SYNLAB Verviers (Palais) - Prises de sang	
Salle de cinéma	2190 m
Pathé Verviers	

## Plan situation



🏠 Immobilière Thonnard & Trinon  
📍 Avenue Hanlet 2, 4800 Verviers  
✉ ludovic.lenoir@immo-tt.be  
☎ +32 87 34 11 22  
🌐 [www.immo-tt.be](http://www.immo-tt.be)  
📄 N° IPI : 518.591

👤 Audrey Charpentier  
✉ [audrey.charpentier@immo-tt.be](mailto:audrey.charpentier@immo-tt.be)  
☎ +32 493 34 67 96  
☎ +32 87 34 11 22  
Audrey  
Charpentier