

**THONNARD
& TRINON**



212 000 €

Réf. XHAUFLAIRE 153

Rue Xhaufaire 153 - 4820 Dison



117 m²



2



1

Immobilière Thonnard & Trinon
Avenue Hanlet 2, CP 4800, Verviers
Tel: 3208734.11.22 / e-mail: info@immo-tt.be
TVA: BE0457 652 532 / IPI 518.591
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 30M² et une belle cuisine équipée de 7M² 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 16M².

1er étage: un grand hall de nuit de 12M², une salle de douche en très bon état de 6M², deux chambres, une plus petite de 7M² et une de 10M² ainsi qu'un dressing ou bureau de 6M².

2ème étage: grenier mansardé de 31M² avec une partie bureau de 15M² et une partie rangement (local chaufferie) de 16M².

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/m²/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

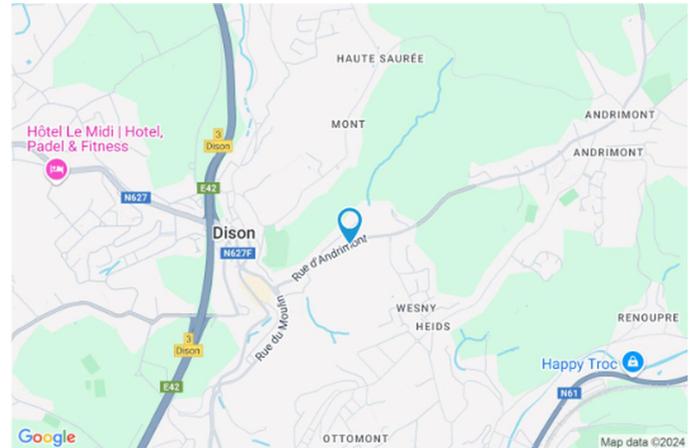
CP 4820

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

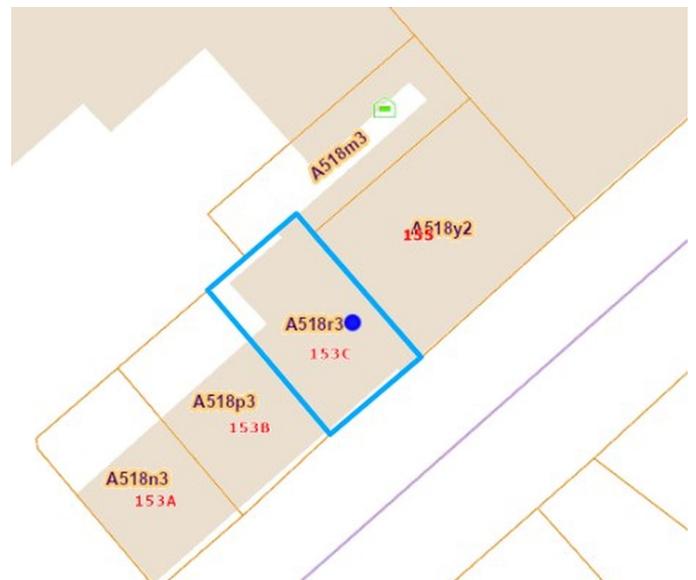
▶ Surface bâtie au sol 69.00 m²

▶ Profondeur de la parcelle 10 m

▶ Surface de la parcelle 69.00 m²

▶ Largeur de la parcelle 6.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	100 m ²
Surface totale	117 m ²
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 ²
	Sol béton

Aménagement intérieur

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

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 5.69 m²

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 m²

Longueur : 8.75 m

Largeur : 6.11 m

Avec coin cuisine

Oui

Fenêtre

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

Sol

Flottant

Hauteur sous-plafond

2.57 m

Éclairage

Au plafond

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 m²

Longueur : 1.48 m

Largeur : 1.02 m

WC	Classique
Lavabo	Simple
Hauteur sous-plafond	2.58 m
Éclairage	Mural

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 12.00 m²

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 m²

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 m²

Longueur : 3.37 m

Largeur : 2.90 m

Fenêtre

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

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Sol

Flottant

Hauteur sous-plafond

2.79 m

1er étage

Salle de douche



 superficie : 5.68 m²

Longueur : 2.74 m

Largeur : 2.20 m

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

1er étage

Dressing



 superficie : 6.29 m²

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 m²

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 m²

Longueur : 5.29 m

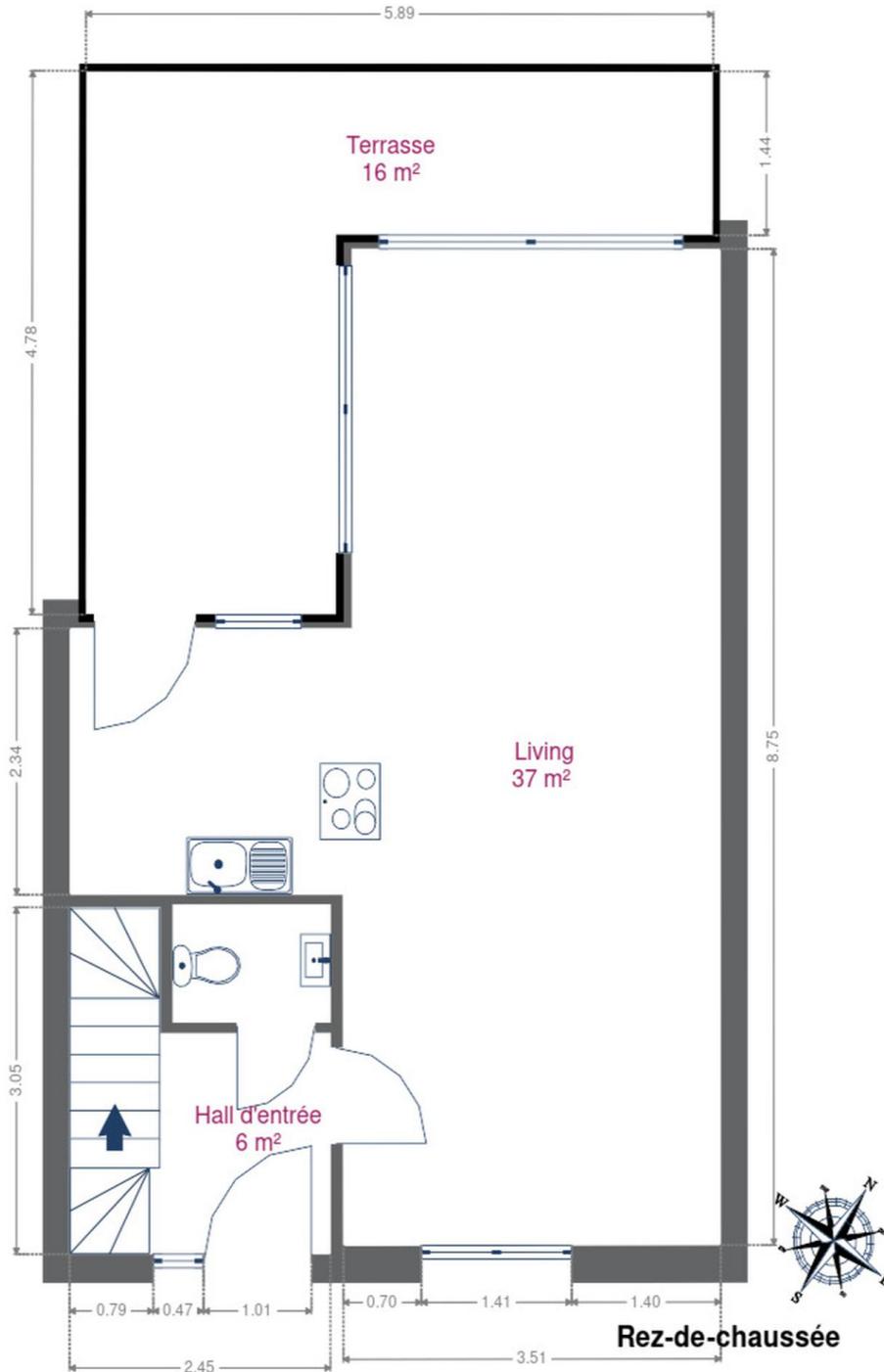
Largeur : 3.10 m

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

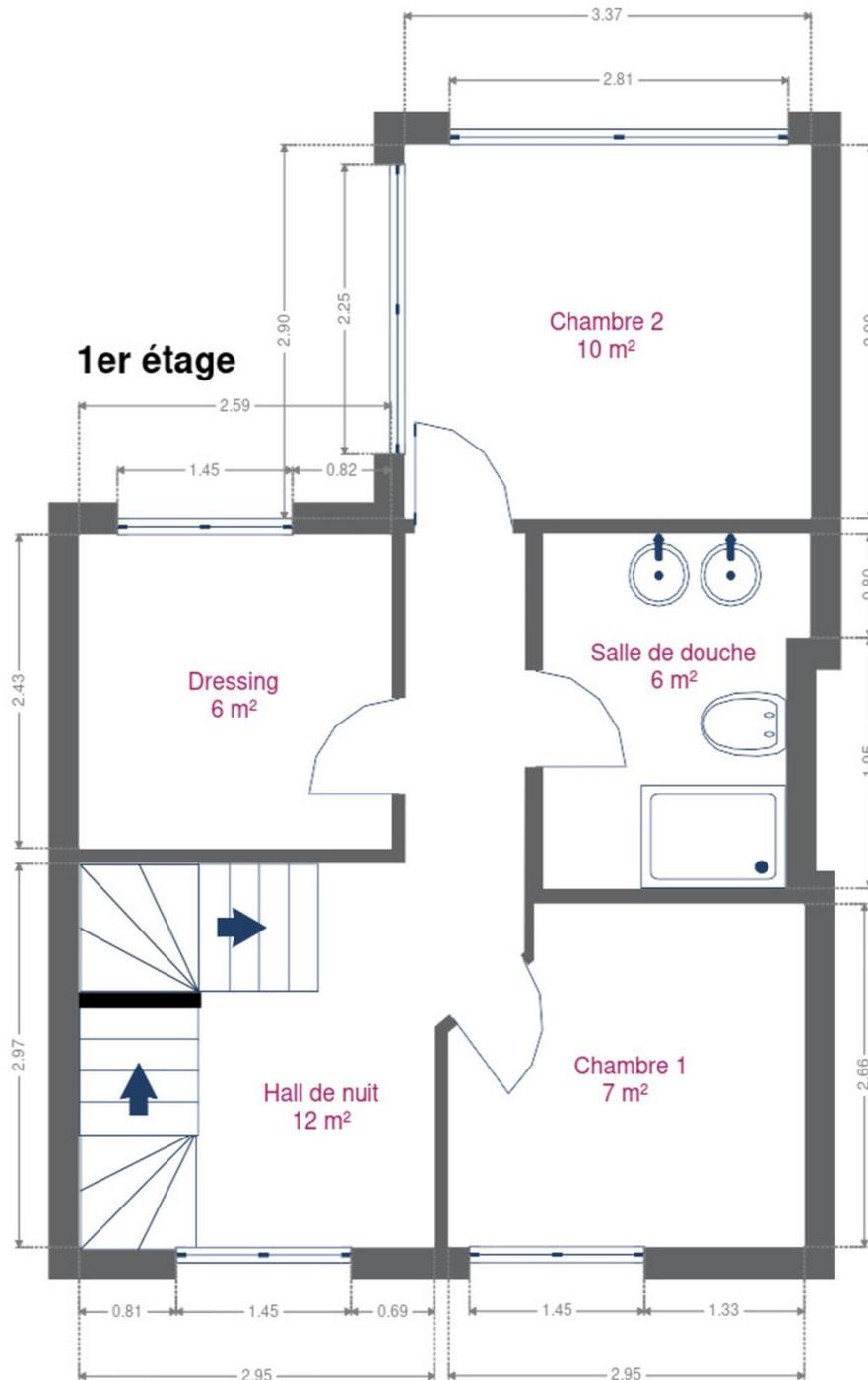
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.04 m	2.44 m	5.69 m ²
Living	8.75 m	6.11 m	36.74 m ²
Wc	1.48 m	1.02 m	1.52 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	5.52 m	3.69 m	12.00 m ²
Chambre 1	2.94 m	2.66 m	7.33 m ²
Chambre 2	3.37 m	2.90 m	9.77 m ²
Salle de douche	2.74 m	2.20 m	5.68 m ²
Dressing	2.59 m	2.43 m	6.29 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Bureau	5.29 m	2.87 m	15.18 m ²
Grenier	5.29 m	3.10 m	16.39 m ²
Total			116.59 m²

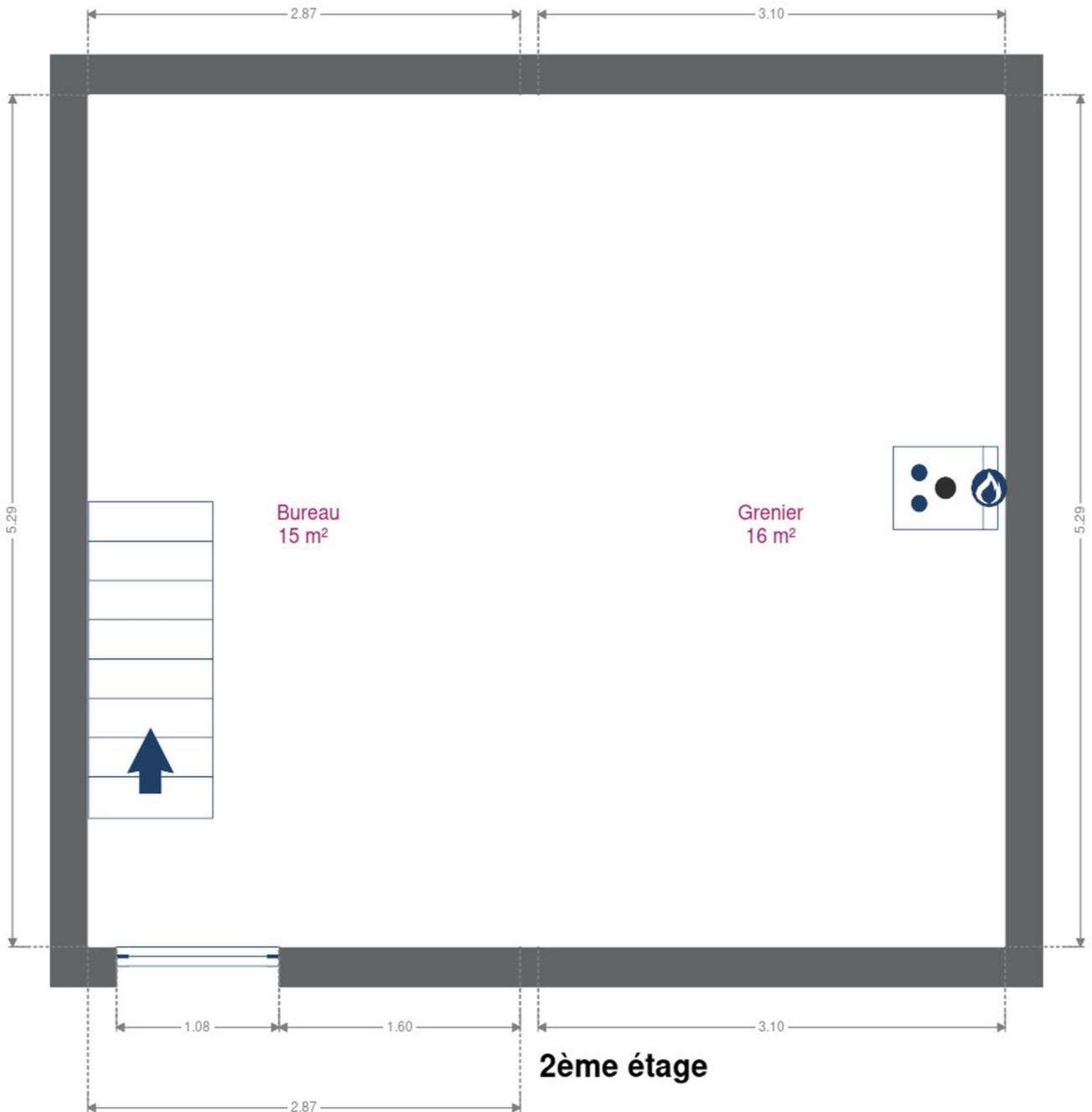
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Couverture	Tuiles
Matériaux façade	Brique
Etat	Bon
Châssis	
Pvc	
Double	
Blanc	
Type électrique	
Compteur gaz	Oui
Compteur électrique	Mono-horaire
Chauffage	
Central	
Gaz de ville	
Radiateur(s)	
À ventouse	
Vaillant	
Type à ventouse	
Internet	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
📄 N° IPI : 518.591

👤 Audrey Charpentier
✉ audrey.charpentier@immo-tt.be
☎ +32 493 34 67 96
☎ +32 87 34 11 22
Audrey
Charpentier