



THONNARD  
& TRINON



196 000 €

# Réf. Boulevard de Gérarchamps 170  
Boulevard de Gérarchamps 170 - 4800 Verviers  
170 m<sup>2</sup>      2 possibilité      1



4



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

Maison unifamiliale à vendre



DESCRIPTION

---

Thonnard et Trinon vous propose à la vente cette maison unifamiliale deux façades à rafraîchir situé sur le Boulevard des Gérarchamps, en zone non inondable avec extérieur et terrasse à l'arrière.

Transports en commun, nombreux commerces et nombreux emplacements de parking devant la maison.

Composition:

Sous-sol: 3 caves carrelées de 2x9M<sup>2</sup> et 16M<sup>2</sup>.

Rez: hall d'entrée, cuisine, buanderie, salle de douche, WC et accès à l'extérieur.

1er étage: un séjour de 22M<sup>2</sup>, deux chambres de 8M<sup>2</sup> et 12M<sup>2</sup>.

Grenier de 42M<sup>2</sup>, très lumineux avec deux velus et une fenêtre, complètement isolé => possibilité d'y aménager 2 voire 3 chambres à coucher.

La maison est louée pour 500 euros/mois. Copie du contrat de bail disponible sur demande à l'agence.

Techniques:

Châssis simples et doubles vitrages avec volets manuels, électricité non conforme, chauffage central au gaz avec radiateur et chaudière Viessmann.

Toiture en bon état.

PEB - C - 243kWh/m<sup>2</sup>.an (PEB numéro: 20231223009620)

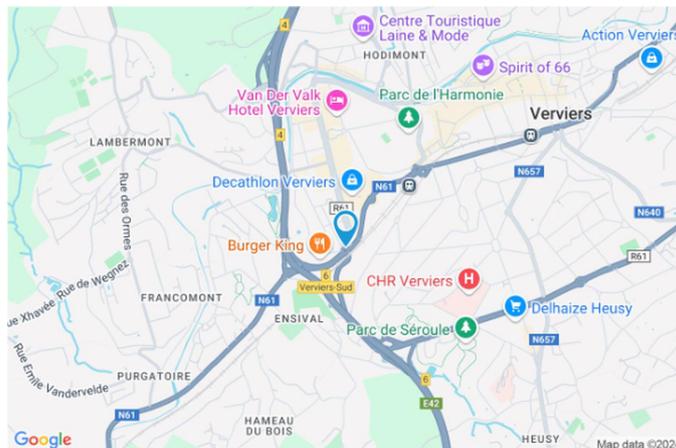
RC: 647 euros.

Possibilité de revoir l'aménagement des pièces de la maison moyennant travaux.

N'hésitez pas à prendre contact avec l'agence pour fixer u rendez-vous.

### Coordonnées du bien

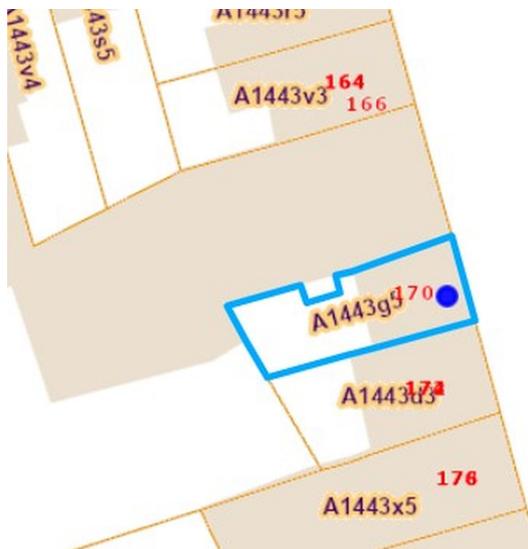
Rue	Boulevard de Gérarchamps
N°	170
CP	4800
Ville	Verviers
Pays	Belgique
Latitude	50.585869
Longitude	5.849811



### PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Est
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	8.00 m
▶ Surface bâtie au sol	59.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	18 m
▶ Surface de la parcelle	129.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	8.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	90 m <sup>2</sup>
Surface totale	170 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	2 possibilité 4
Nombre de salle de douches	1
	Maison
Environnement	Zone d'habitation



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)		Terrasse (terrain arrière)
À aménager		Orientation ouest
Fermé murs		Cour (terrain arrière)
Ouest		Sol carrelage
Plat		Orientation ouest
Terrasse (terrain arrière)	10 m <sup>2</sup>	
Sol carrelage		
Éclairage		

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	45 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, cuisine, salle de douche, wc, buanderie, débarras, escalier	
1er étage	44 m <sup>2</sup>
Séjour, chambre 1, chambre 2, escalier	
2ème étage	42 m <sup>2</sup>
Grenier	
Sous-sol	39 m <sup>2</sup>
Cave 1, cave 2, cave 3, hall de cave	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 8.71 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.42 m

Largeur : 2.67 m

**Porte**

Bois

**Escalier**

**Fenêtre**

Châssis type bloc de verre

Bois

**Hauteur sous-plafond**

2,7 m

2/4 tournant

**Éclairage**

Spots encastrés

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 14.18 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.21 m

Largeur : 3.47 m

**Hauteur sous-plafond** 2,7 m

**Prise(s) électrique(s)** 3

**Type** Équipée

**Évier**

Simple

Avec égouttoir

Matière inox

**Plaque de cuisson** Type électrique

**Hotte**

Type hotte sous-encastree

De la marque Whirlpool

**Frigo** Type encastré

**Lave-vaisselle**

Type intégré

De la marque Brandt

**Four**

Type à air pulsé

De la marque Frigibel

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
volets type manuel matière  
pvc type oscillo-battants

Carrelage

**Sol**

**Éclairage**

Spots encastrés

Point lumineux mural

**Chauffage**

Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 4.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.48 m

Largeur : 1.86 m

**Douche**

Carrelage + porte

**Éclairage**

Point lumineux au plafond mural

**Lavabo**

Simple

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Murs**

Totalement carrelés

**Prise(s) électrique(s)**

2

**Sol**

Carrelage

**Décharge machine à laver**

Oui

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.61 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.47 m

Largeur : 0.69 m

**WC**

Classique

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Extracteur d'air**

Oui

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

Rez-de-chaussée

Buanderie



 superficie : 12.70 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.69 m

Largeur : 3.43 m

**Accès**

Terrasse  
Cour

**Porte**

Type  
Matière bois vitrée  
Vitrage simple  
Volets type manuel matière pvc

**Fenêtre**

Châssis matière bois  
Vitrage simple  
Volets type manuel matière pvc

**Sol**

Hauteur sous-plafond

**Éclairage**

**Chauffage**

**Placard**

Prise(s) électrique(s)

**Carrelage**

2,6 m

Point lumineux au plafond

Radiateur(s)

Portes battantes

2

Rez-de-chaussée

Débarras



 superficie : 2.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.96 m

Largeur : 1.22 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
 oscillo-battants

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2,2 m

**Prise(s) électrique(s)**

1

1er étage

Séjour



 superficie : 22.02 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.54 m

Largeur : 3.74 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,6 m	<b>Prise télédistribution</b>	Oui
<b>Éclairage</b>	Point lumineux au plafond		

1er étage

Chambre 1



 superficie : 7.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.04 m

Largeur : 2.57 m

**Fenêtre**

Châssis matière bois

Vitrage simple

Volets type manuel matière pvc

**Sol**

Quick-Step

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

2

1er étage

Chambre 2



 superficie : 11.72 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.47 m

Largeur : 3.37 m

**Fenêtre**

Châssis matière bois

Vitrage simple

Volets type manuel matière pvc

**Sol**

Quick-Step

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

2

2ème étage

Grenier



 superficie : 42.10 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.57 m

Largeur : 6.39 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Fenêtre**

Fenêtre 2 châssis type battants matière métallique vitrage simple

Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

3,5 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Escalier**

Matériaux bois

Type 2/4 tournant

Sous-sol

Cave 1



 superficie : 9.05 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.52 m

Largeur : 2.00 m

<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>	1

Sous-sol

Cave 2



 superficie : 16.24 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.47 m

Largeur : 3.81 m

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

Sous-sol

Cave 3



 superficie : 9.05 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.87 m

Largeur : 2.34 m

**Fenêtre**

Châssis type bloc de verre

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

2,2 m

Sous-sol

Hall de cave



 superficie : 4.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.35 m

Largeur : 1.93 m

**Accès**

Terrasse  
Cour

**Porte**

Matière bois

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,2 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

2

**Escalier**

Matériaux béton

Type 2/4 tournant

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.07 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.20 m

Largeur : 0.98 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 2.98 m<sup>2</sup>

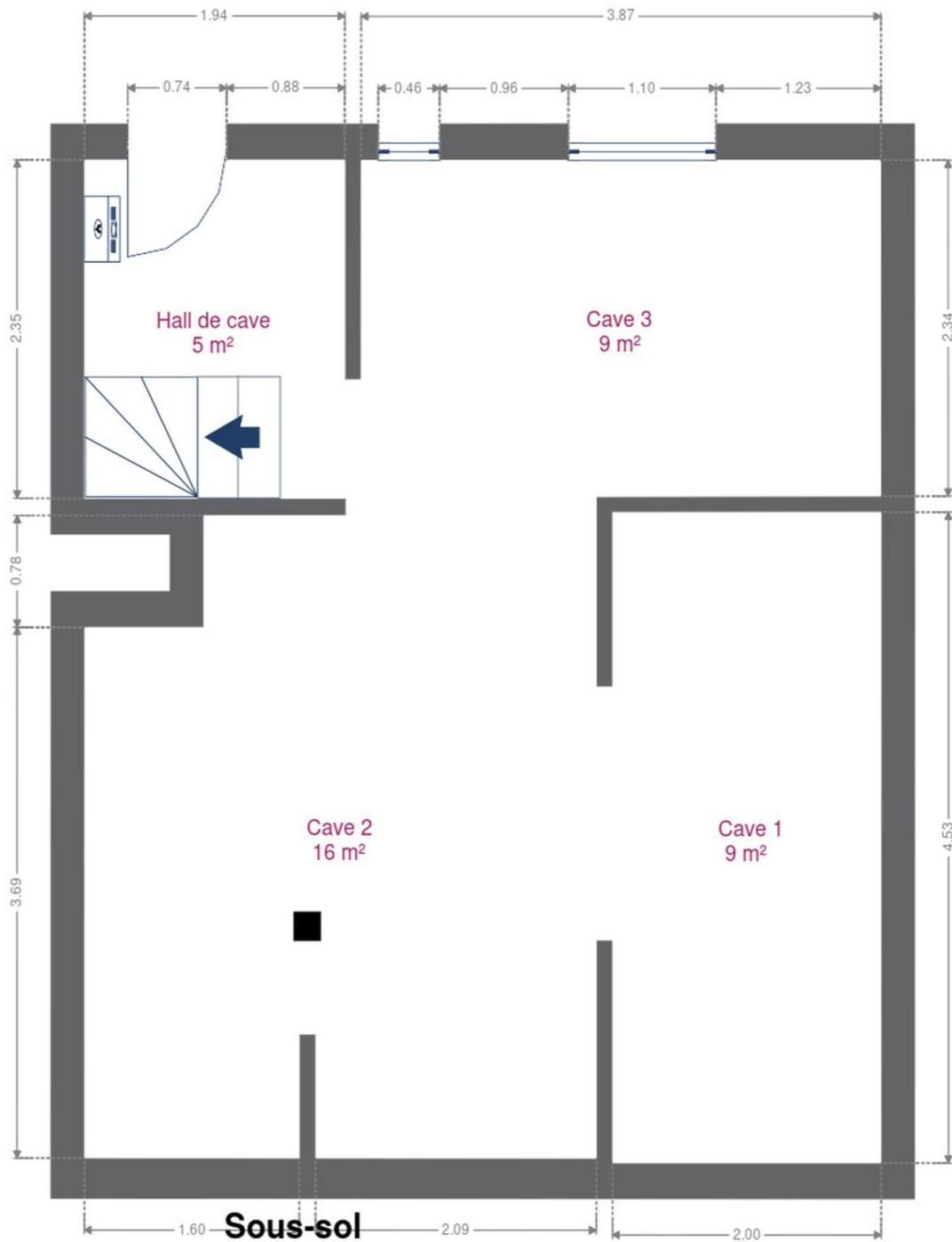
Longueur : 2.13 m

Largeur : 1.51 m

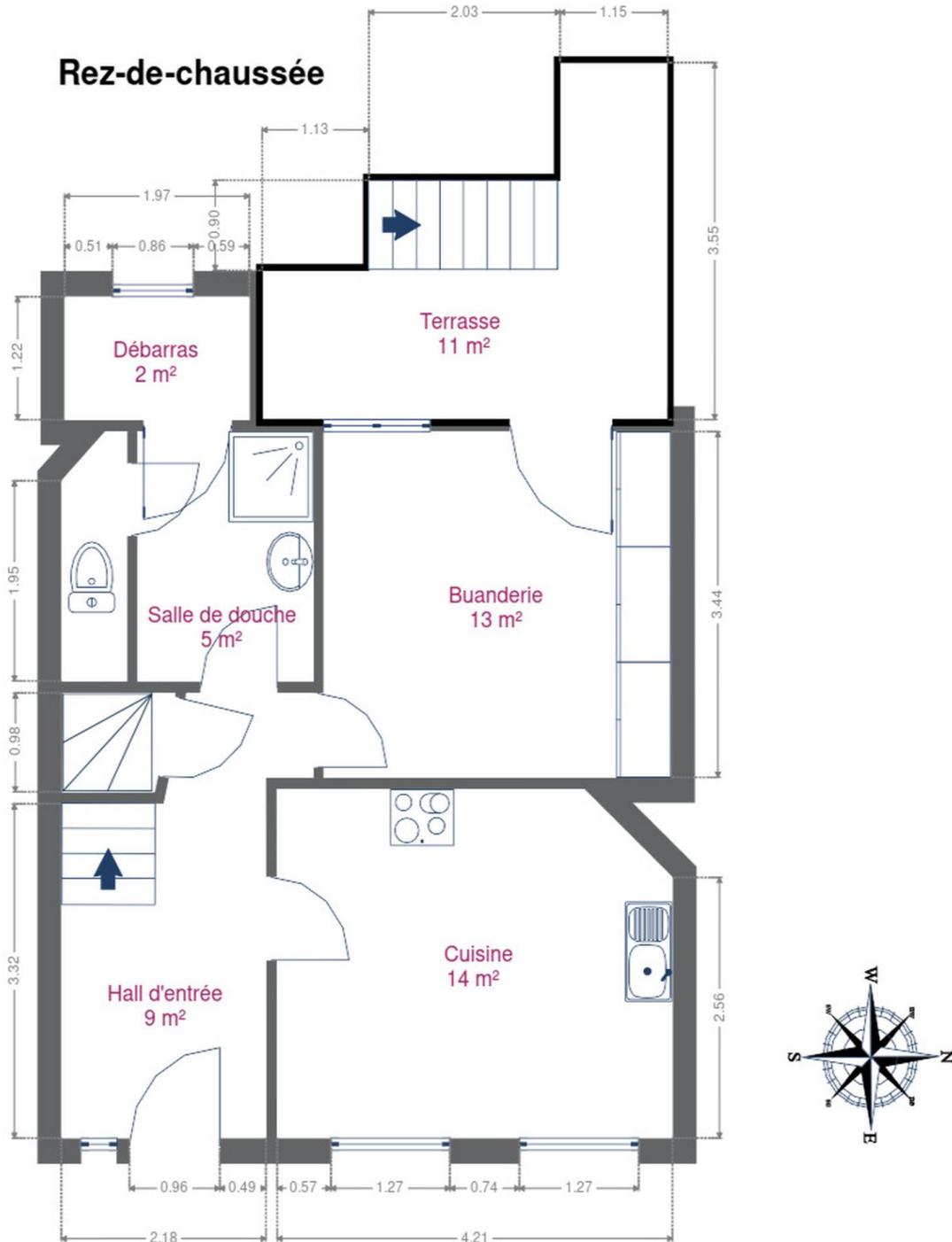
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.42 m	2.67 m	8.71 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.21 m	3.47 m	14.18 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.48 m	1.86 m	4.64 m <sup>2</sup>
Wc	2.47 m	0.69 m	1.61 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.69 m	3.43 m	12.70 m <sup>2</sup>
Débarras	1.96 m	1.22 m	2.40 m <sup>2</sup>
Escalier	1.20 m	0.98 m	1.07 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	6.54 m	3.74 m	22.02 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.04 m	2.57 m	7.69 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.47 m	3.37 m	11.72 m <sup>2</sup>
Escalier	2.13 m	1.51 m	2.98 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	6.57 m	6.39 m	42.10 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	4.52 m	2.00 m	9.05 m <sup>2</sup>
Cave 2	4.47 m	3.81 m	16.24 m <sup>2</sup>
Cave 3	3.87 m	2.34 m	9.05 m <sup>2</sup>
Hall de cave	2.35 m	1.93 m	4.56 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>170.72 m<sup>2</sup></b>

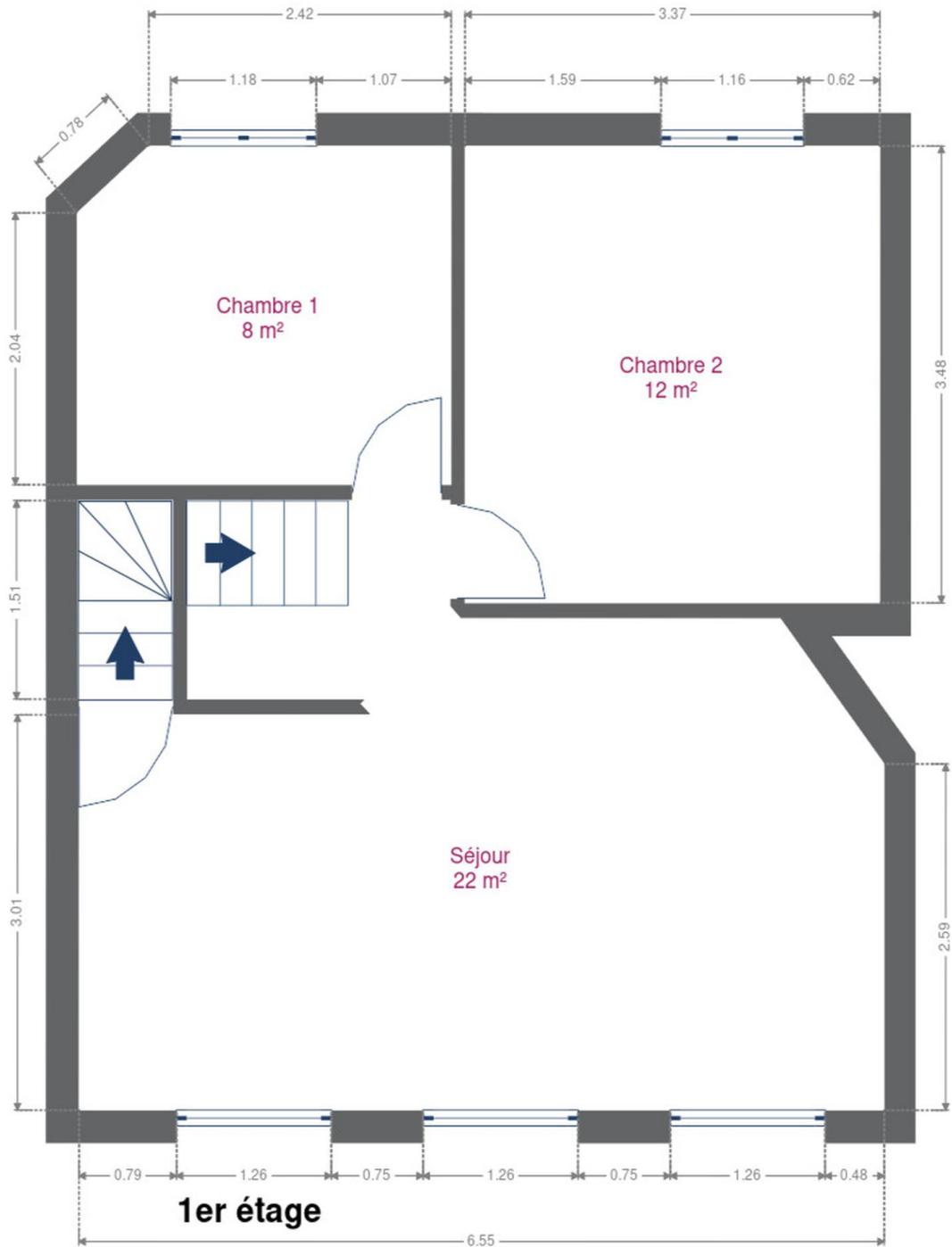
Plan - Sous-sol



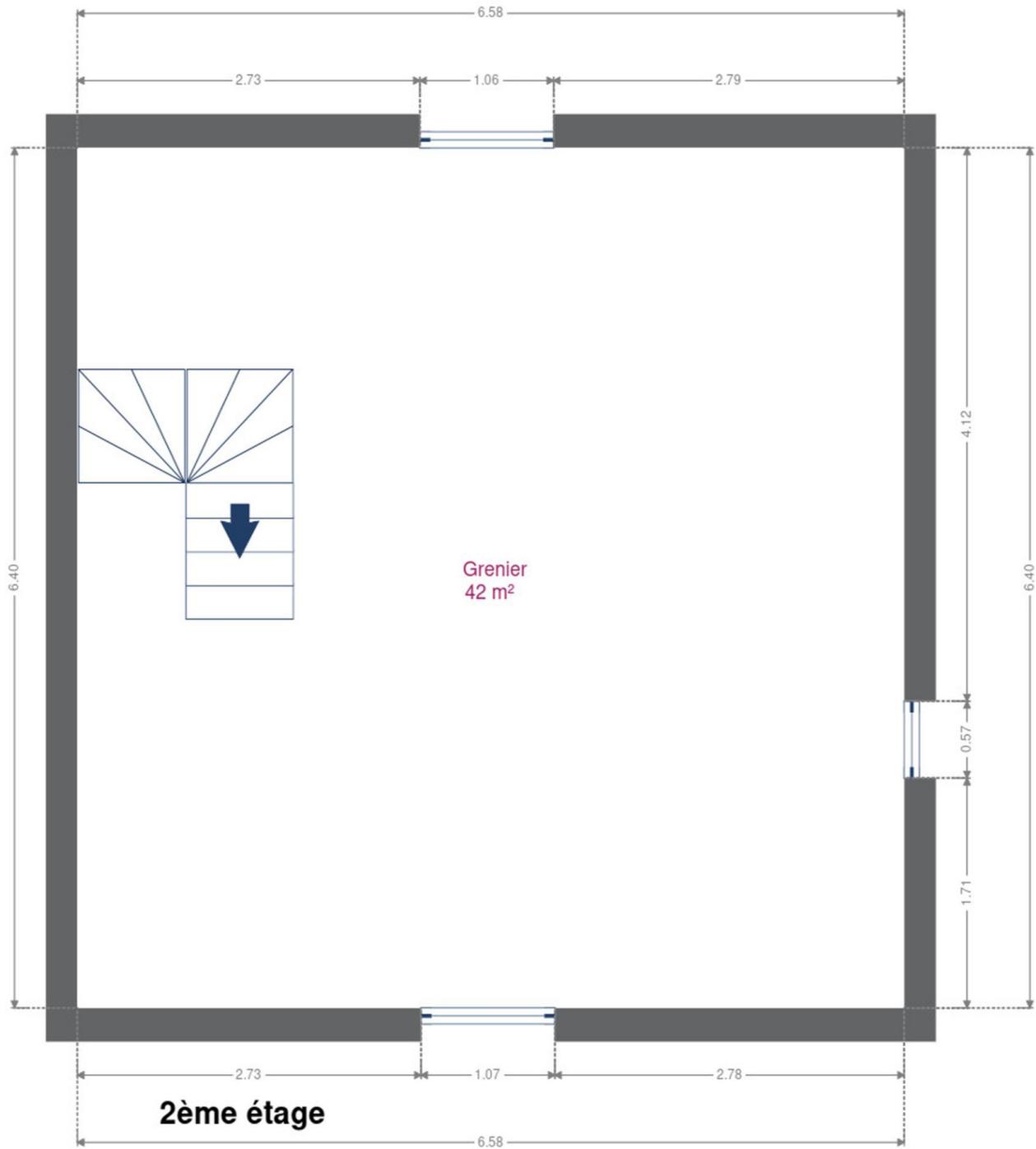
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage

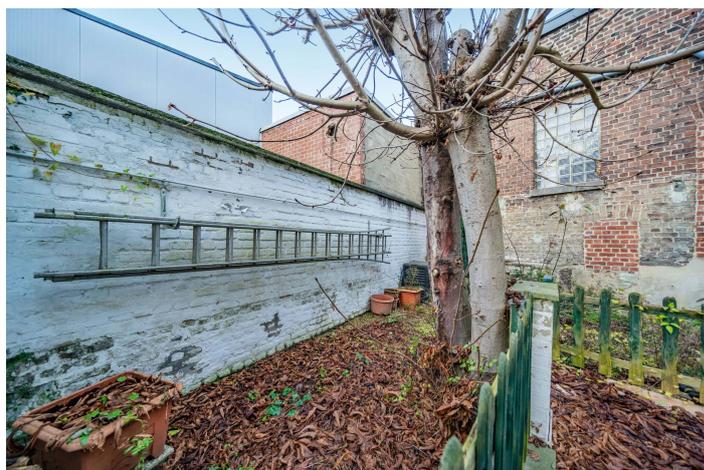
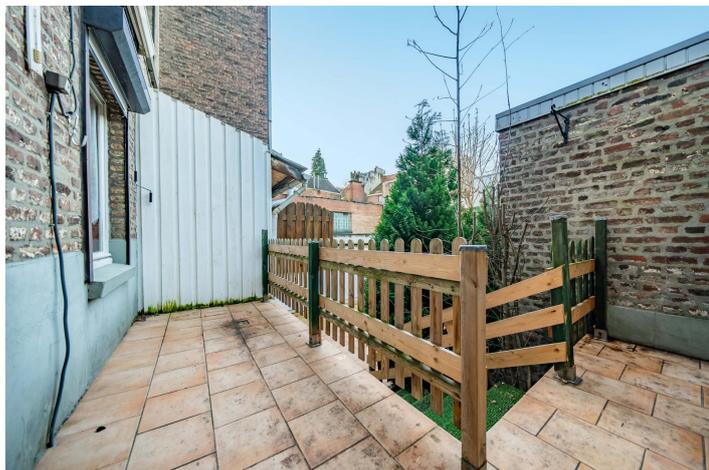


Plan - 2ème étage



Extérieur

---



## Technique

### Zingueries

Bon  
Zinc

### État

Bon

### Couverture

Tuiles terre cuite

### Matériaux façade

Brique rouge

### État

Bon

### Châssis

Imitation bois  
Type manuel  
Matière bois  
Simple et double

### Compteur gaz

Nombre 1

### Compteur électrique

Mono-horaire

### Chauffage

Central  
Gaz de ville  
Radiateur(s)  
À ventouse  
Viessmann  
Type à ventouse

### Compt. d'eau

Nombre 1

### TV

Prise tv

### Téléphone

Oui

### Internet

Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	500 m
Accès autoroutier	400 m

### ÉCOLES

École Communale d'Ensival (Verviers)	1010 m
--------------------------------------	--------



### POINTS D'INTÉRÊTS

Station de transit Verviers-Central	446 m
Université HEPL - Haute Ecole de la Province de Liège - Camp...	495 m
Université Province de Liège	495 m
Hébergement Res	498 m
Magasin de vêtements JBC Verviers	543 m
Hébergement Hotel Des Ardennes	544 m
Hébergement Espace Détente Ensival	575 m
Hébergement Studio LeBaiser d'Angeli	580 m

## Plan situation

---



🏠 Immobilière Thonnard & Trinon  
📍 Avenue Hanlet 2, 4800 Verviers  
✉ [ludovic.lenoir@immo-tt.be](mailto: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