



169 000 €

# Réf. DES HOUGNES 121

Rue des Hougnes 121 - 4800 Verviers



167 m<sup>2</sup>



4



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

Maison à vendre



DESCRIPTION

---

Thonnard & Trinon vous propose cette maison deux façades à rénover avec un beau potentiel située au calme d'une superficie habitable de 150M<sup>2</sup> avec possibilité d'aménager le grenier en deux chambres supplémentaires de 13 et 18 M<sup>2</sup>.

Elle dispose d'un jardin d'une superficie de + ou - 107M<sup>2</sup>.

Composition:

Niveau -1 cave: une buanderie de 11M<sup>2</sup>, un atelier de 12M<sup>2</sup>, une petite cave de 2M<sup>2</sup> et une cave de 15M<sup>2</sup> donnant accès au jardin.

Rez de chaussée: hall d'entrée de 8M<sup>2</sup>, un salon de 13M<sup>2</sup>, une salle à manger de 13M<sup>2</sup> et une cuisine de 11M<sup>2</sup>, une salle de douche avec WC de 3M<sup>2</sup> attenant à la cuisine et un petit débarras.

Niveau +1: deux chambres de 13 et 10M<sup>2</sup> ainsi qu'un dressing ou bureau de 7M<sup>2</sup> et un WC indépendant.

Grenier niveau +2: possibilité d'aménager deux chambres supplémentaires de 13 et 18 M<sup>2</sup> ou simplement comme rangement.

La maison est libre d'occupation.

N'hésitez pas à prendre contact avec l'agence pour fixer une visite.

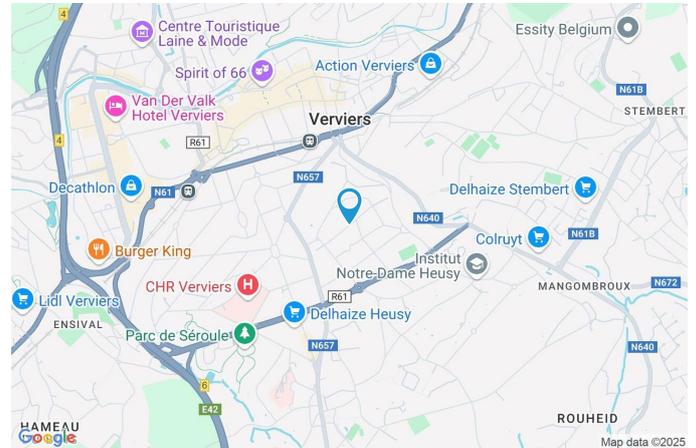
Techniques: Châssis simplet et double vitrage, volets manuels, électricité non conforme, toiture en bon état, chauffage central au gaz de ville avec chaudière à condensation, boiler 150L de la marque Ariston.

Revenu cadastral: 612 euros.

PEB - F - 433 kWh/m<sup>2</sup>/an (PEB numéro: 20250130025024)

## Coordonnées du bien

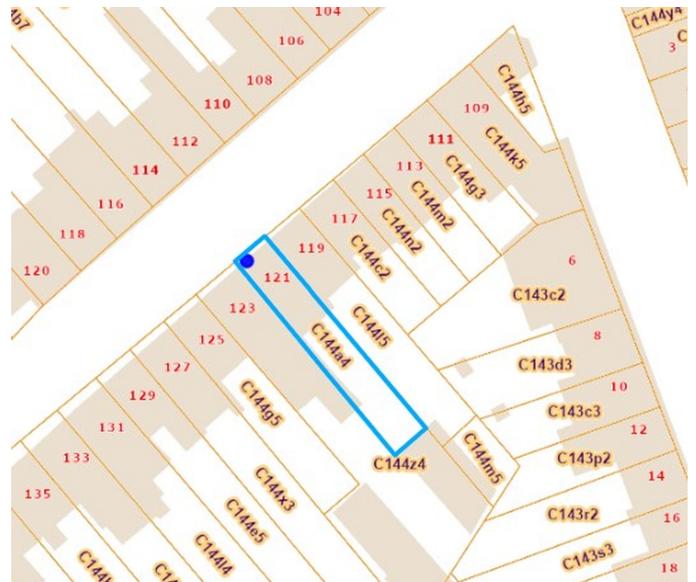
Rue	Rue des Hougnes
N°	121
CP	4800
Ville	Verviers
Pays	Belgique
Latitude	50.586315
Longitude	5.868071



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↖ Orientation façade avant	Ouest
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	5.00 m
▶ Surface bâtie au sol	59.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	31 m
▶ Surface de la parcelle	166.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	5.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	150 m <sup>2</sup>
Surface totale	167 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de douches	1
	Maison



## Descriptif extérieur

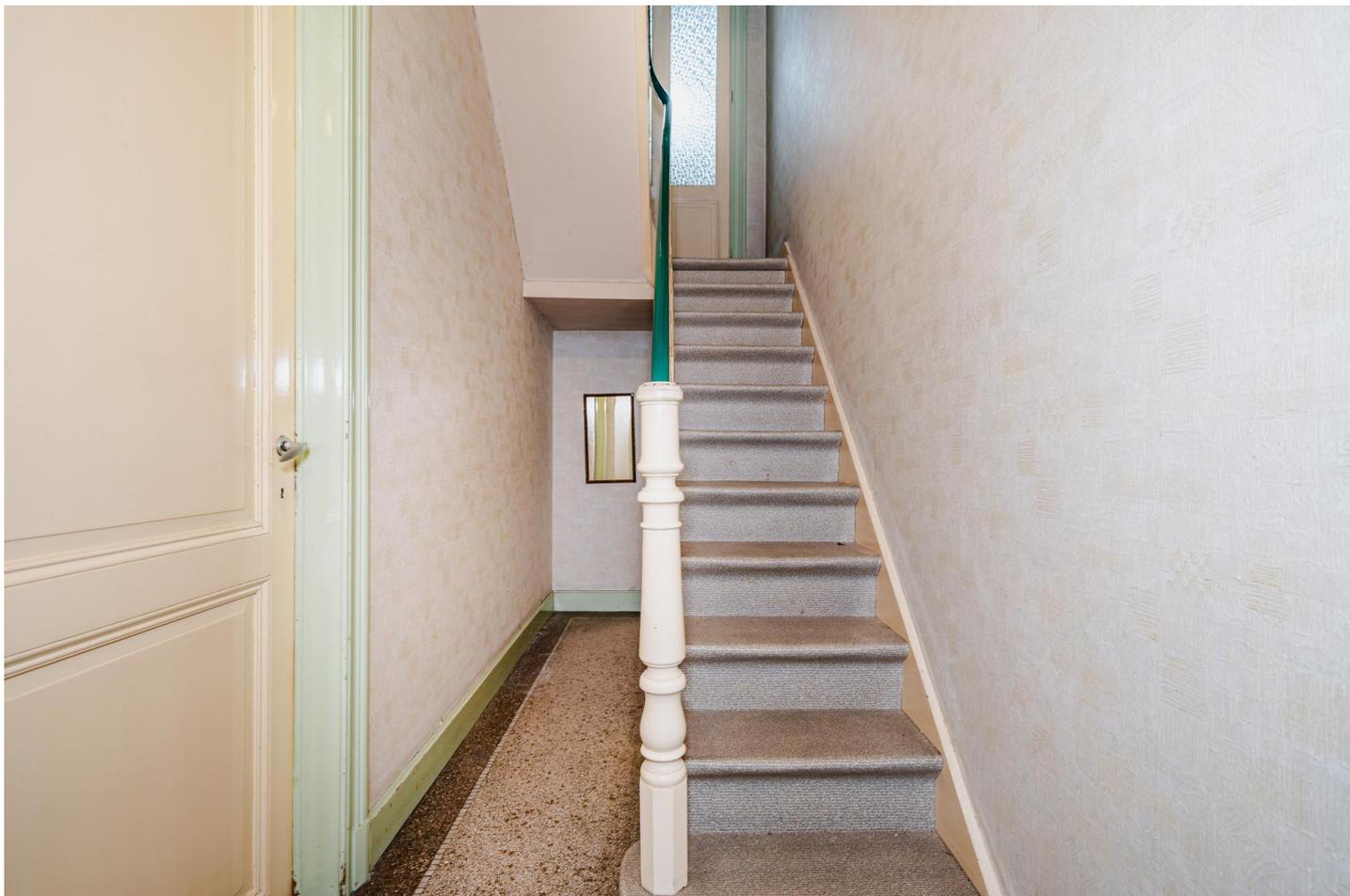
Jardin (terrain arrière)  
Fermé murs haies  
Aménagé pelouse  
Est  
Plat

## Aménagement intérieur

<b>Rez-de-chaussée</b>	50 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, salle de douche, escalier, débarras	
<b>1er étage</b>	36 m <sup>2</sup>
Chambre 1, chambre 2, dressing, wc, escalier	
<b>2ème étage</b>	36 m <sup>2</sup>
Chambre 3, chambre 4, escalier	
<b>Sous-sol</b>	45 m <sup>2</sup>
Cave 1, cave 2, buanderie, escalier, atelier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.91 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.21 m

Largeur : 1.37 m

**Porte** Bois  
**Fenêtre**  
Châssis type sans ouverture matière bois  
Vitrage simple  
**Hauteur sous-plafond** 3,0 m

**Éclairage** Au plafond  
**Chauffage** 1  
**Escalier**  
Bois  
Avec palier

Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 13.36 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.85 m

Largeur : 3.47 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Sol</b>	Tapis plain	<b>Prise télédistribution</b>	Oui
<b>Hauteur sous-plafond</b>	3,0 m	<b>Prise téléphone</b>	Oui
<b>Éclairage</b>	Point lumineux au plafond	<b>Prise réseau</b>	Oui
<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)		

Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 12.74 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.61 m

Largeur : 3.55 m

**Hauteur sous-plafond** 3,0 m

**Prise(s) électrique(s)** 3

**Prise téléphone** Oui

**Sol**

**Éclairage**

**Chauffage**

Vinyle

Point lumineux au plafond

Radiateur(s)

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 11.27 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.57 m

Largeur : 3.17 m

**Hauteur sous-plafond** 2,5 m  
**Prise(s) électrique(s)** 4  
**Type** Semi-équipée  
**Évier**  
 Simple  
 Avec égouttoir  
 Matière céramique  
**Plaque de cuisson** Type gaz

**Four** 1  
**Fenêtre**  
 Châssis type battants matière bois  
 Vitrage simple  
 Volets type manuel matière pvc  
**Sol** Vinyle  
**Éclairage** Point lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 2.79 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.05 m

Largeur : 1.36 m

**Douche**

Cabine

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

**WC**

Classique

**Éclairage**

Point lumineux mural au plafond

**Lavabo**

Simple

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Sol**

Vinyle

Rez-de-chaussée

Débarras



 superficie : 1.36 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.36 m

Largeur : 1.00 m

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Point lumineux mural

1er étage

Chambre 1



 superficie : 10.50 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.48 m

Largeur : 3.06 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Vinyle

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

3,0 m

**Avec dressing**

Oui

1er étage

Chambre 2



 superficie : 12.74 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.61 m

Largeur : 3.56 m

**Avec évier** Oui

**Fenêtre**

Châssis type battants matière bois

Vitrage simple

Volets type manuel matière pvc

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

3,0 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

3

1er étage

Dressing



 superficie : 6.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.47 m

Largeur : 1.88 m

**Hauteur sous-plafond**

3,0 m

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Sol**

Vinyle

1er étage

Wc



 superficie : 1.36 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.35 m

Largeur : 1.01 m

**WC** Classique

**Lavabo** Simple

**Fenêtre**  
Châssis type basculante matière bois  
Vitrage simple

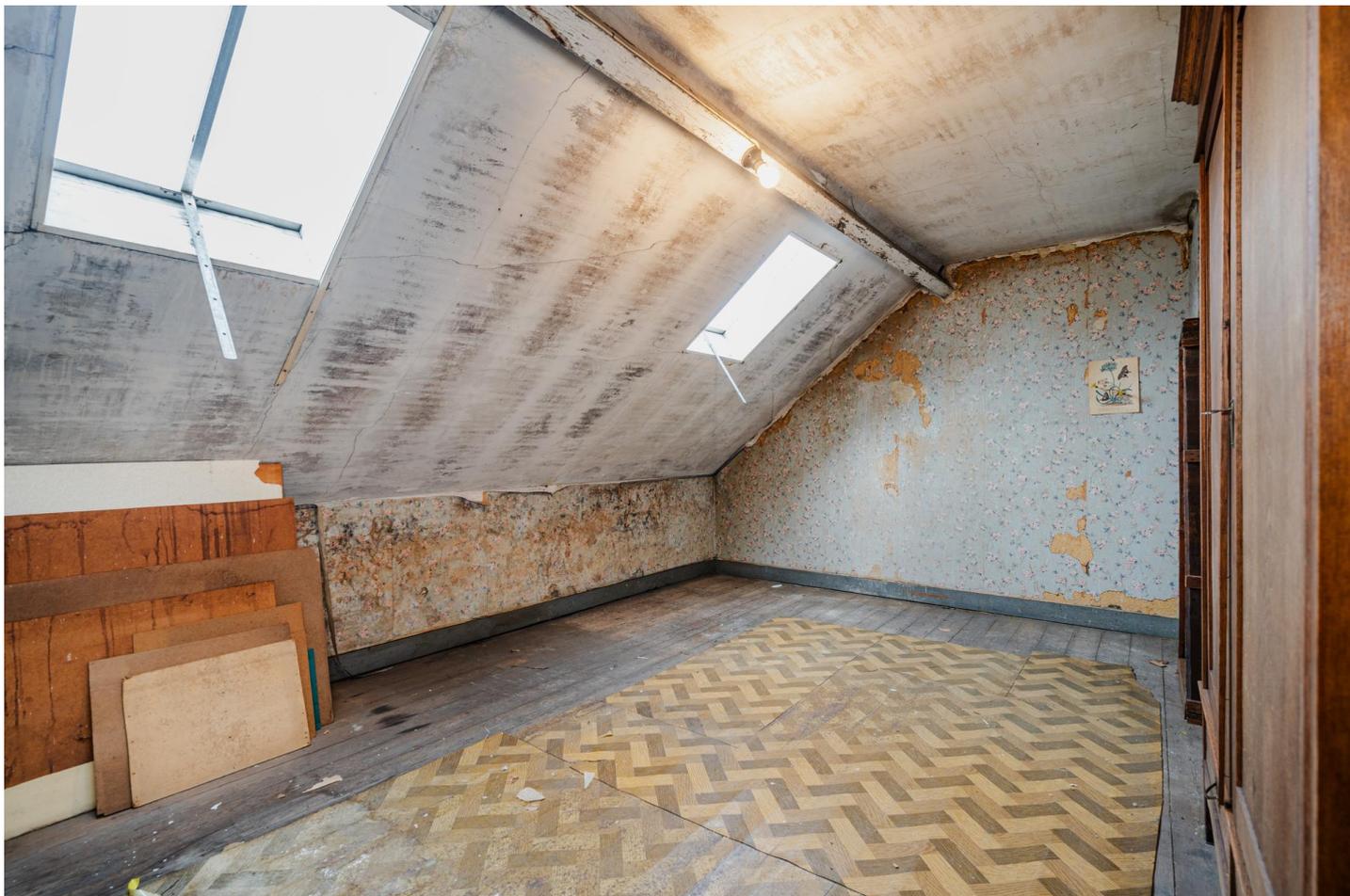
**Sol** Carrelage

**Hauteur sous-plafond** 2,5 m

**Éclairage** Point lumineux au plafond

2ème étage

Chambre 3



 superficie : 17.98 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.07 m

Largeur : 3.59 m

**Fenêtre**

Châssis type fenêtre de toit matière métallique  
Vitrage simple

**Sol**

Parquet

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1

2ème étage

Chambre 4



 superficie : 12.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.62 m

Largeur : 3.55 m

**Fenêtre**

Châssis type fenêtre de toit matière métallique  
Vitrage simple

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

2,3 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

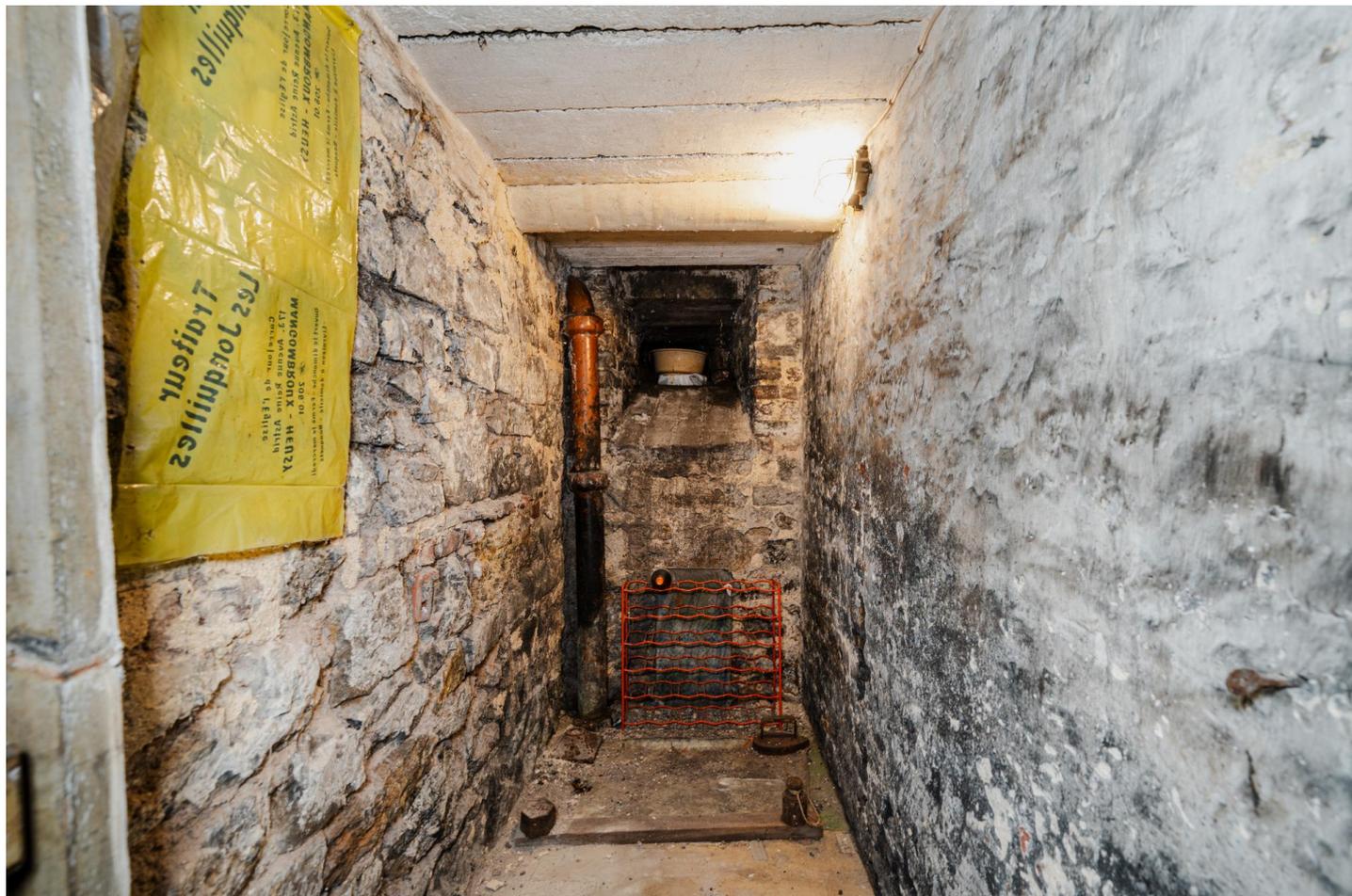
Point lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1

Sous-sol

Cave 1



 superficie : 1.97 m<sup>2</sup>

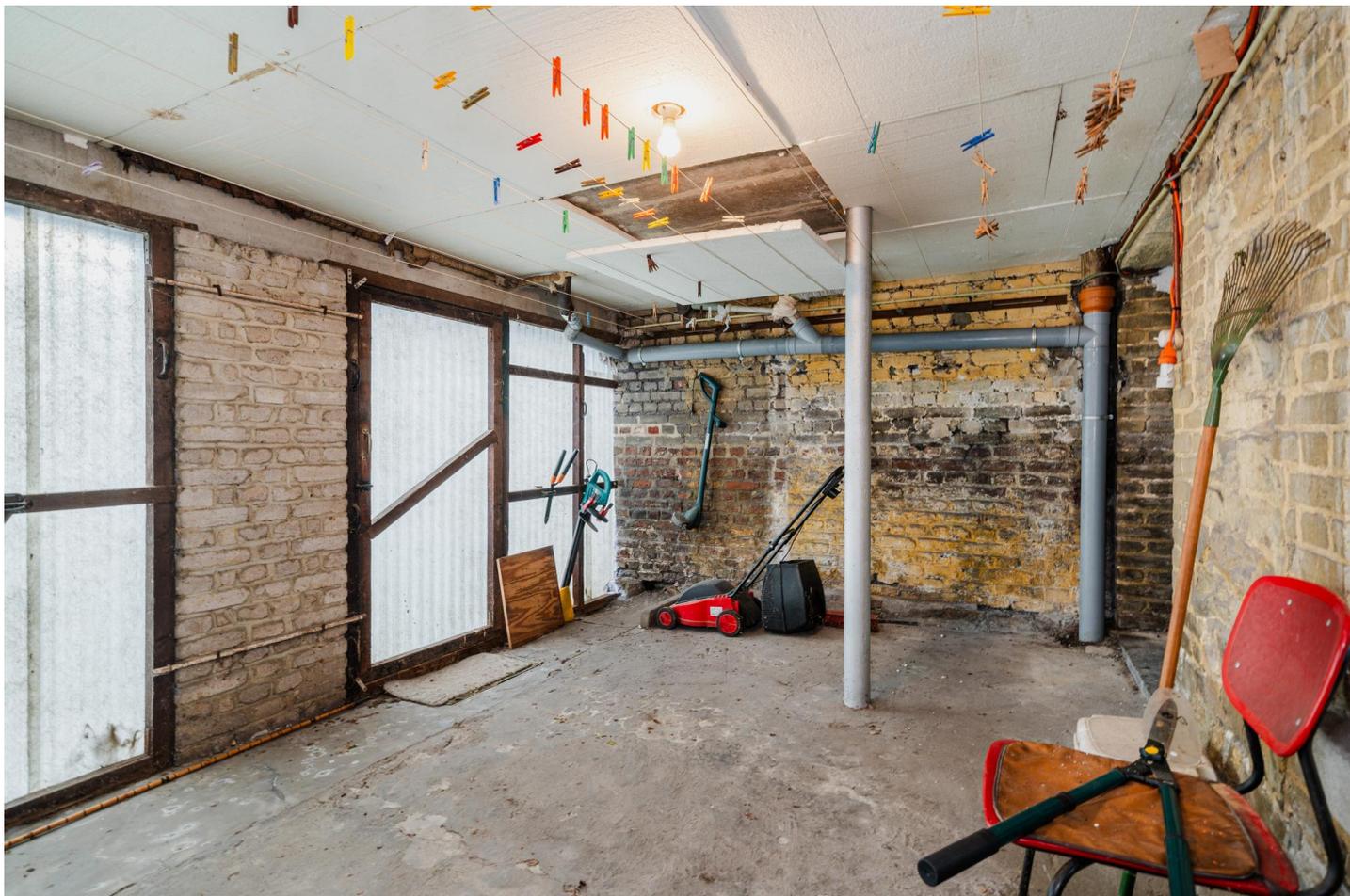
Longueur : 2.07 m

Largeur : 0.94 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Point lumineux mural

Sous-sol

Cave 2



 superficie : 15.30 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.06 m

Largeur : 3.02 m

**Accès**

Jardin

**Sol**

Béton

**Porte**

**Hauteur sous-plafond**

2,0 m

Type battante

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

Matière bois

Sous-sol

Buanderie



 superficie : 11.20 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.35 m

Largeur : 3.34 m

**Évier** 1

**Fenêtre**

Châssis type battants matière bois

Vitrage simple

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

**Éclairage**

**Prise(s) électrique(s)**

Vinyle

1,9 m

Point lumineux mural

4

Sous-sol

Atelier



 superficie : 11.78 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.61 m

Largeur : 3.25 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type basculante

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Pavés

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

1,9 m

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 0.70 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.37 m

Largeur : 0.51 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.60 m

Largeur : 1.36 m

### 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.95 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.61 m

Largeur : 1.37 m

### SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 5.23 m<sup>2</sup>

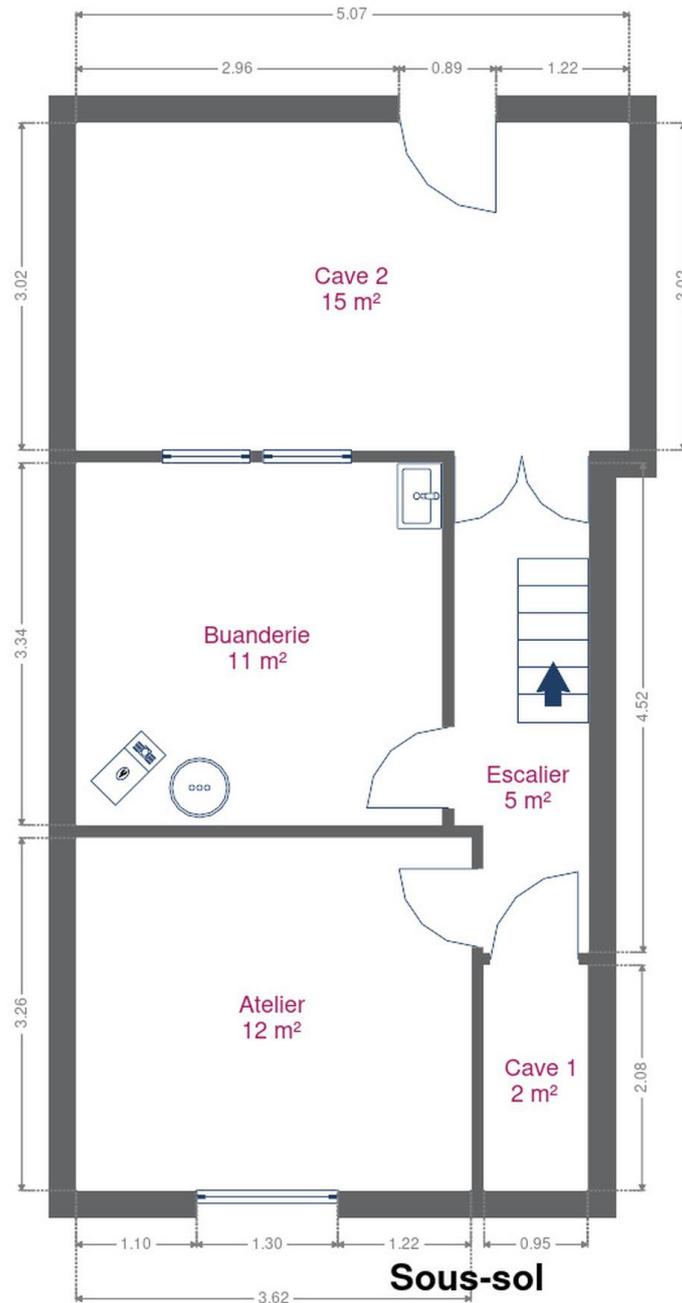
Longueur : 4.51 m

Largeur : 1.22 m

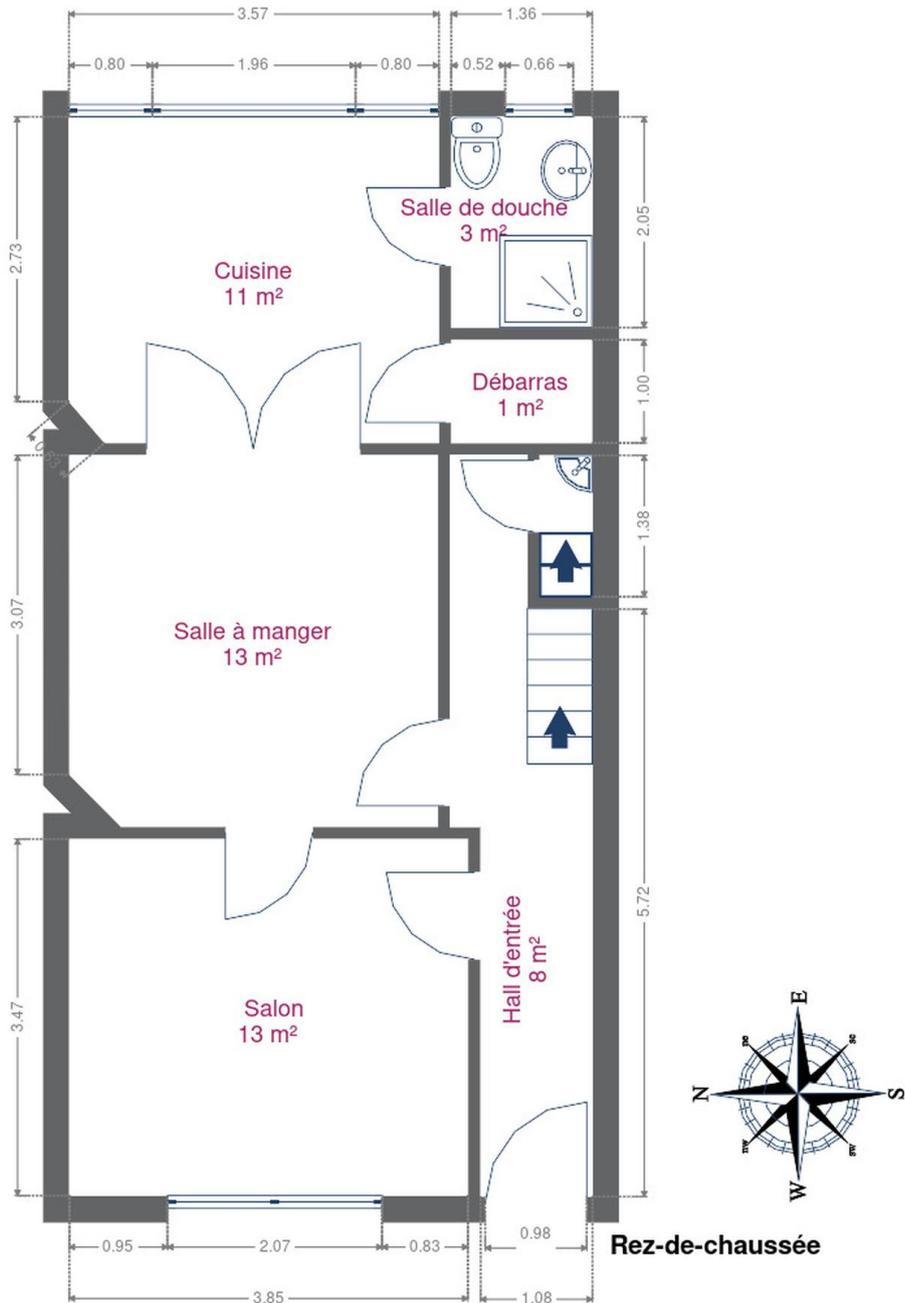
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	7.21 m	1.37 m	7.91 m <sup>2</sup>
Salon	3.85 m	3.47 m	13.36 m <sup>2</sup>
Salle à manger	3.61 m	3.55 m	12.74 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.57 m	3.17 m	11.27 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.05 m	1.36 m	2.79 m <sup>2</sup>
Escalier	1.37 m	0.51 m	0.70 m <sup>2</sup>
Débarras	1.36 m	1.00 m	1.36 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	3.48 m	3.06 m	10.50 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.61 m	3.56 m	12.74 m <sup>2</sup>
Dressing	3.47 m	1.88 m	6.54 m <sup>2</sup>
Wc	1.35 m	1.01 m	1.36 m <sup>2</sup>
Escalier	3.60 m	1.36 m	4.93 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	5.07 m	3.59 m	17.98 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.62 m	3.55 m	12.69 m <sup>2</sup>
Escalier	3.61 m	1.37 m	4.95 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	2.07 m	0.94 m	1.97 m <sup>2</sup>
Cave 2	5.06 m	3.02 m	15.30 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.35 m	3.34 m	11.20 m <sup>2</sup>
Escalier	4.51 m	1.22 m	5.23 m <sup>2</sup>
Atelier	3.61 m	3.25 m	11.78 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>167.3 m<sup>2</sup></b>

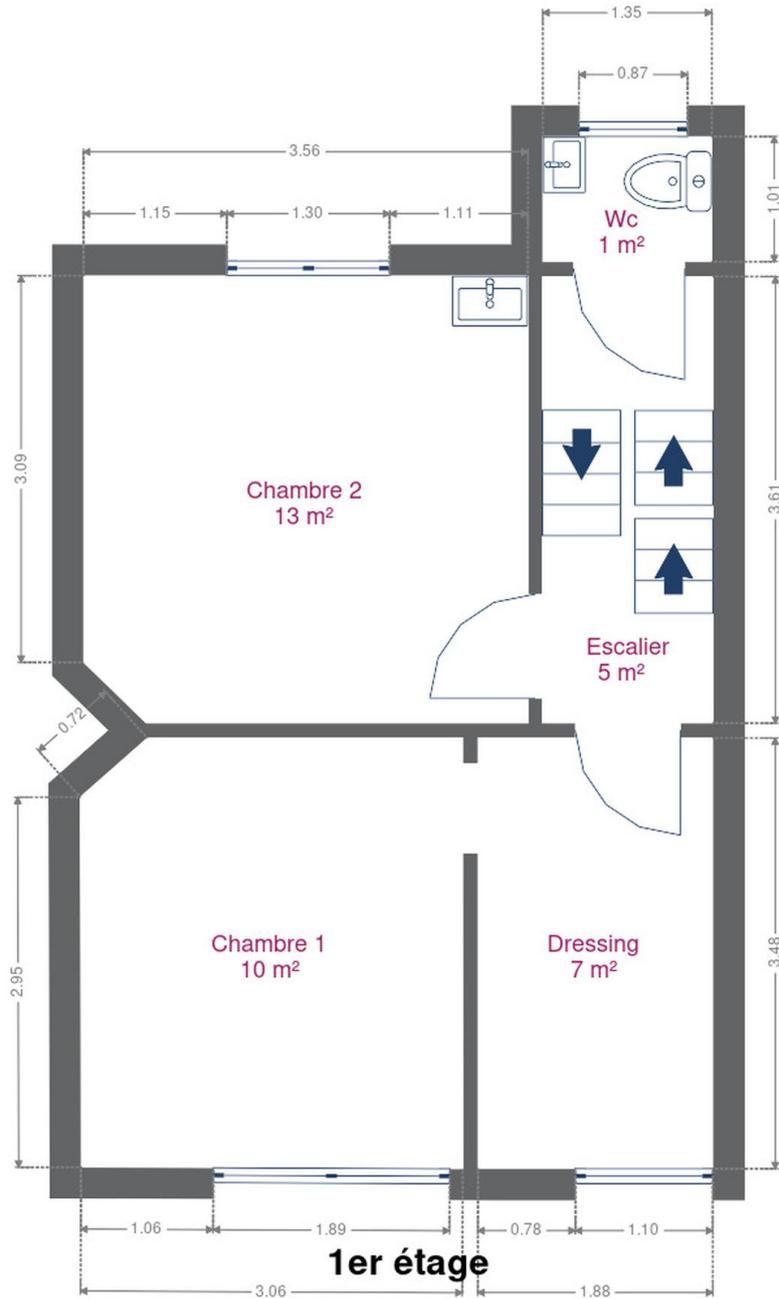
Plan - Sous-sol



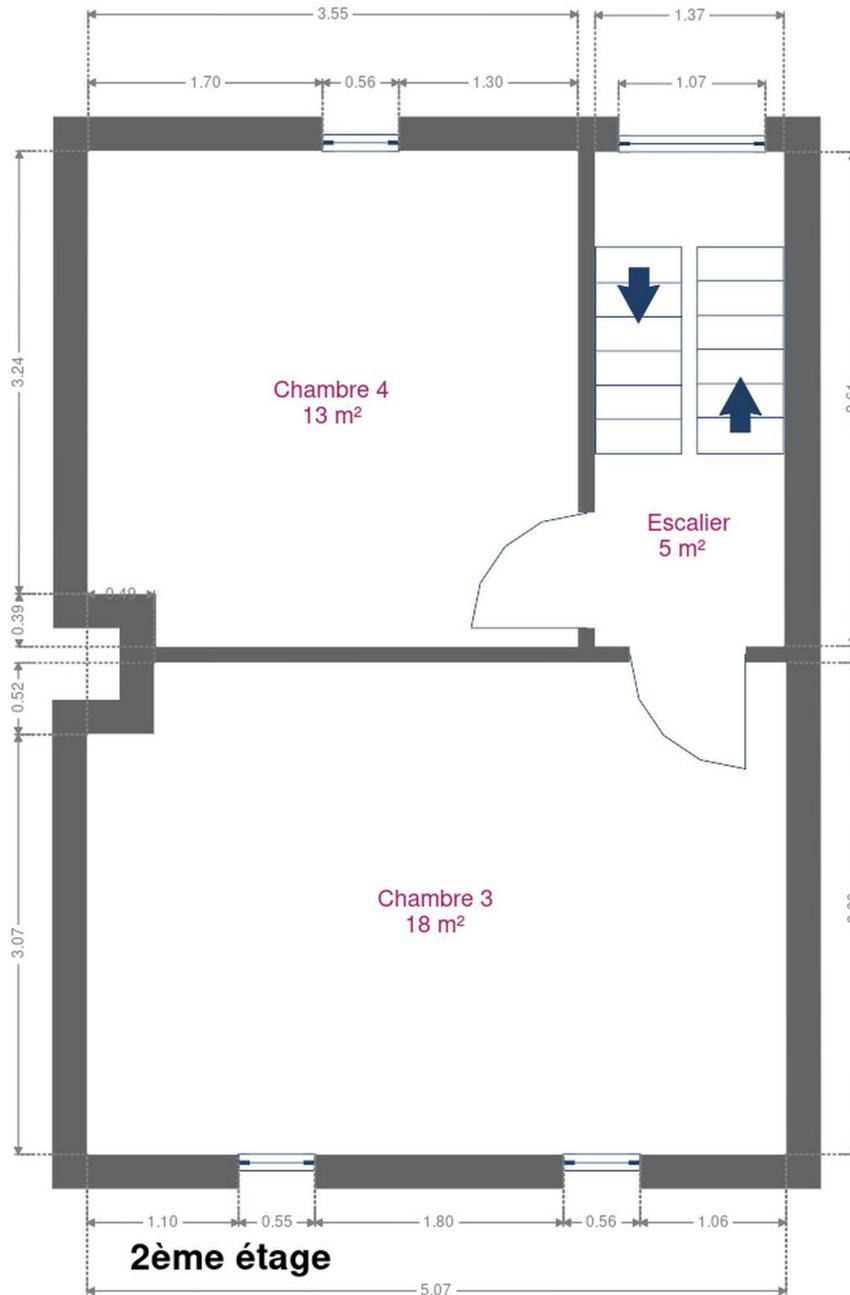
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur

---



## Technique

### Zingueries

Bon

Zinc

### État

Bon

### Couverture

Tuiles terre cuite

### Matériaux façade

Crépis

Brique rouge

### Etat

Bon

### Châssis

Pvc

Type manuel

Blanc

Simple et double

### Compteur gaz

Nombre 1

### Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Ariston

### Compteur électrique

Mono-horaire

### Chauffage

Central

Gaz de ville

Radiateur(s)

À condensation

Autre

### Compt. d'eau

Nombre 1

### TV

Prise tv

### Téléphone

Oui

### Internet

Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	500 m
Accès ferroviaire	1900 m
Accès autoroutier	2100 m

### ÉCOLES

Mosaïque EESSCFV	504 m
Athénée Royal Verdi	545 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Magasin d'électronique	373 m
ESI Informatique	
Restaurant	534 m
Au Clair Obscur	
Gare	547 m
Verviers-Palais	
Université	574 m
Haute École Charlemagne	
Hôpital	720 m
CHR Verviers	
Point d'intérêt	744 m
Aldo	
Restaurant	825 m
Des Goûts et des Couleurs	
Agence d'assurance	829 m
Mutualia Mutualité Neutre	

## 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

👤 Ludovic Immobilière Thonnard & Trinon  
✉ [info@immo-tt.be](mailto:info@immo-tt.be)  
☎ +32 87 34 11 22  
☎ +32 87 34 11 22  
Ludovic  
Immobilière Thonnard & Trinon