



169 000 €

Réf. DES HOUGNES 121

Rue des Hougnes 121 - 4800 Verviers



167 m²



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

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 150M² avec possibilité d'aménager le grenier en deux chambres supplémentaires de 13 et 18 M².

Elle dispose d'un jardin d'une superficie de + ou - 107M².

Composition:

Niveau -1 cave: une buanderie de 11M², un atelier de 12M², une petite cave de 2M² et une cave de 15M² donnant accès au jardin.

Rez de chaussée: hall d'entrée de 8M², un salon de 13M², une salle à manger de 13M² et une cuisine de 11M², une salle de douche avec WC de 3M² attenant à la cuisine et un petit débarras.

Niveau +1: deux chambres de 13 et 10M² ainsi qu'un dressing ou bureau de 7M² et un WC indépendant.

Grenier niveau +2: possibilité d'aménager deux chambres supplémentaires de 13 et 18 M² 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/m²/an (PEB numéro: 20250130025024)

Coordonnées du bien

Rue Rue des Hougnes

N° 121

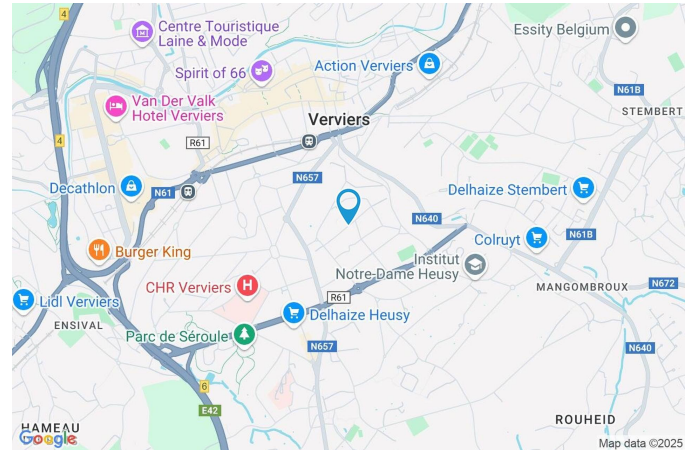
CP 4800

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

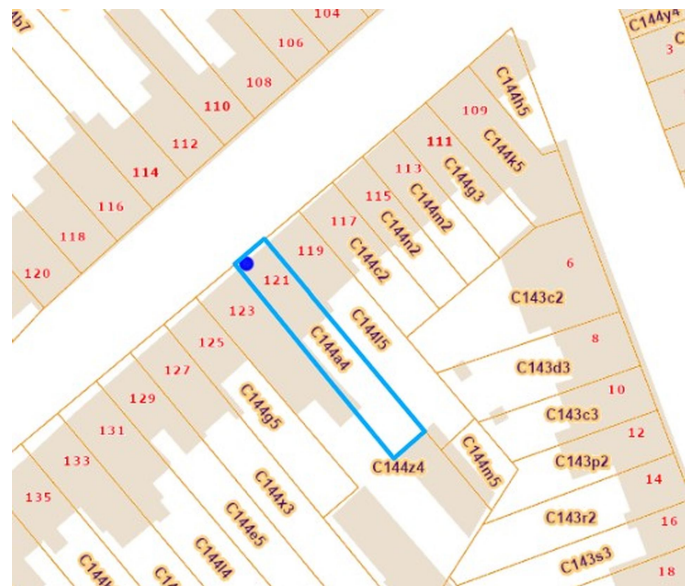
► Surface bâtie au sol 59.00 m²

► Profondeur de la parcelle 31 m

► Surface de la parcelle 166.00 m²

► 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 ² |
| Surface totale | 167 m ² |
| 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

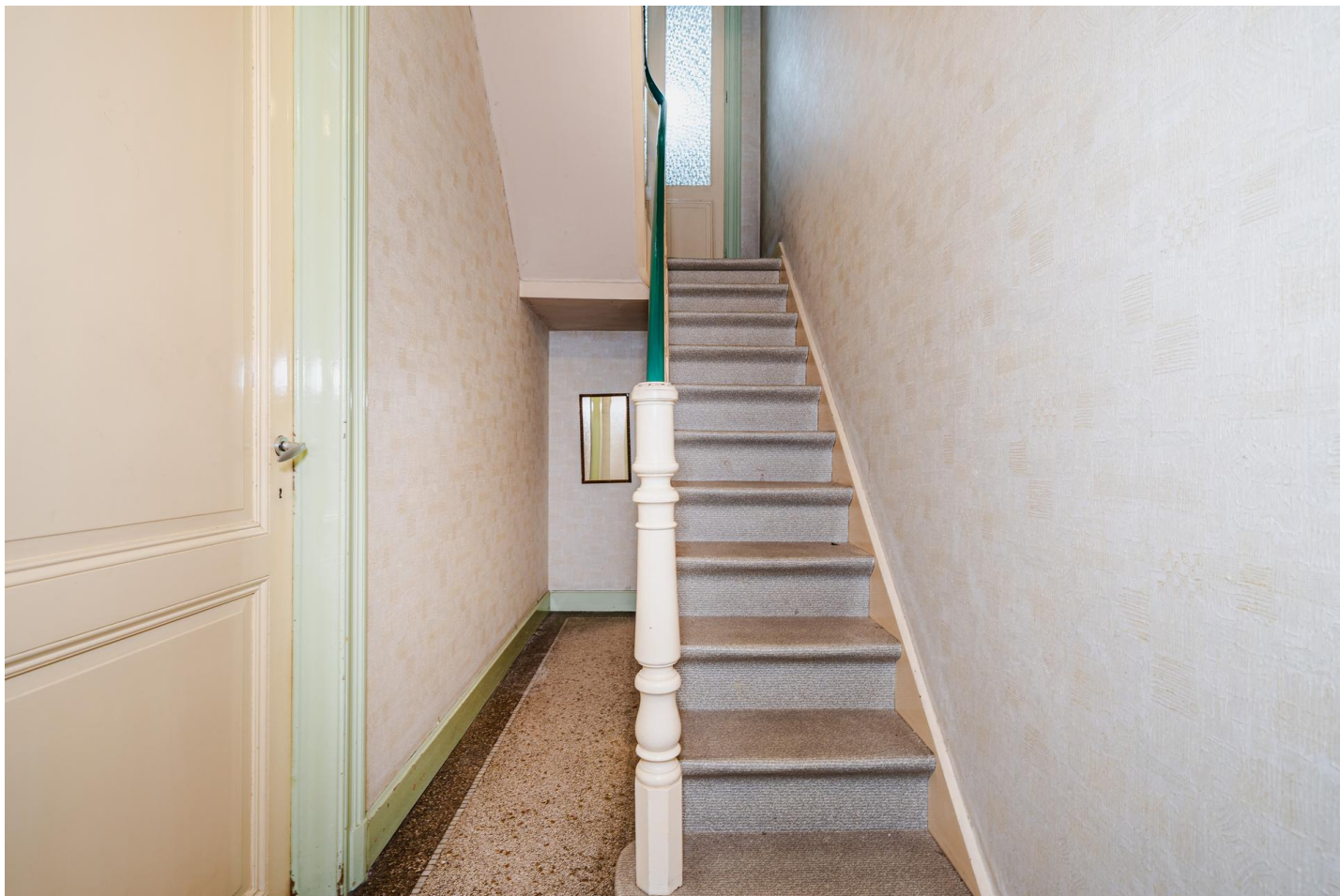
Jardin (terrain arrière)
Fermé murs haies
Aménagé pelouse
Est
Plat

Aménagement intérieur

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

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.91 m²

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 m²

Longueur : 3.85 m

Largeur : 3.47 m

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

Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 12.74 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

Longueur : 1.37 m

Largeur : 0.51 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.93 m²

Longueur : 3.60 m

Largeur : 1.36 m

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.95 m²

Longueur : 3.61 m

Largeur : 1.37 m

SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 5.23 m²

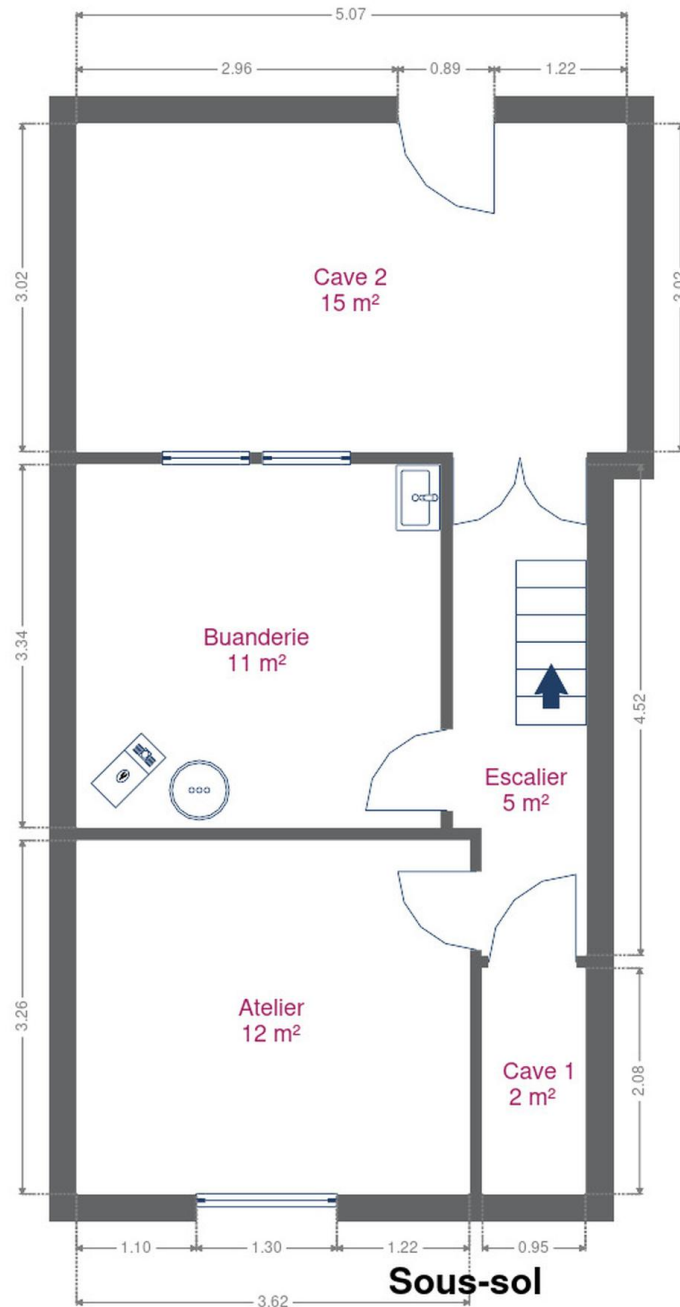
Longueur : 4.51 m

Largeur : 1.22 m

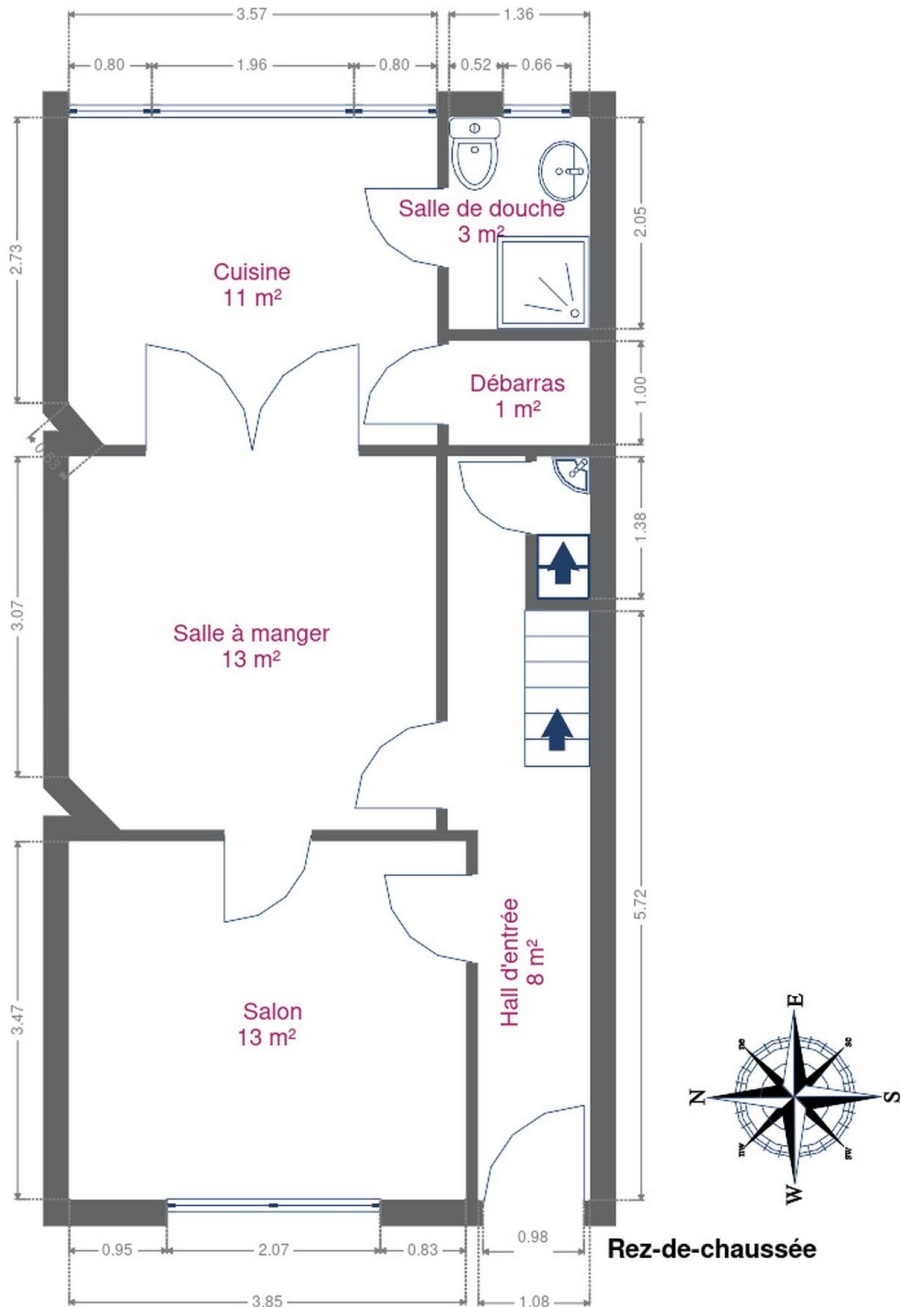
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

| Rez-de-chaussée | Longueur | Largeur | Superficie |
|-----------------|----------|---------|----------------------------|
| Hall d'entrée | 7.21 m | 1.37 m | 7.91 m ² |
| Salon | 3.85 m | 3.47 m | 13.36 m ² |
| Salle à manger | 3.61 m | 3.55 m | 12.74 m ² |
| Cuisine | 3.57 m | 3.17 m | 11.27 m ² |
| Salle de douche | 2.05 m | 1.36 m | 2.79 m ² |
| Escalier | 1.37 m | 0.51 m | 0.70 m ² |
| Débarras | 1.36 m | 1.00 m | 1.36 m ² |
| 1er étage | Longueur | Largeur | Superficie |
| Chambre 1 | 3.48 m | 3.06 m | 10.50 m ² |
| Chambre 2 | 3.61 m | 3.56 m | 12.74 m ² |
| Dressing | 3.47 m | 1.88 m | 6.54 m ² |
| Wc | 1.35 m | 1.01 m | 1.36 m ² |
| Escalier | 3.60 m | 1.36 m | 4.93 m ² |
| 2ème étage | Longueur | Largeur | Superficie |
| Chambre 3 | 5.07 m | 3.59 m | 17.98 m ² |
| Chambre 4 | 3.62 m | 3.55 m | 12.69 m ² |
| Escalier | 3.61 m | 1.37 m | 4.95 m ² |
| Sous-sol | Longueur | Largeur | Superficie |
| Cave 1 | 2.07 m | 0.94 m | 1.97 m ² |
| Cave 2 | 5.06 m | 3.02 m | 15.30 m ² |
| Buanderie | 3.35 m | 3.34 m | 11.20 m ² |
| Escalier | 4.51 m | 1.22 m | 5.23 m ² |
| Atelier | 3.61 m | 3.25 m | 11.78 m ² |
| Total | | | 167.3 m² |

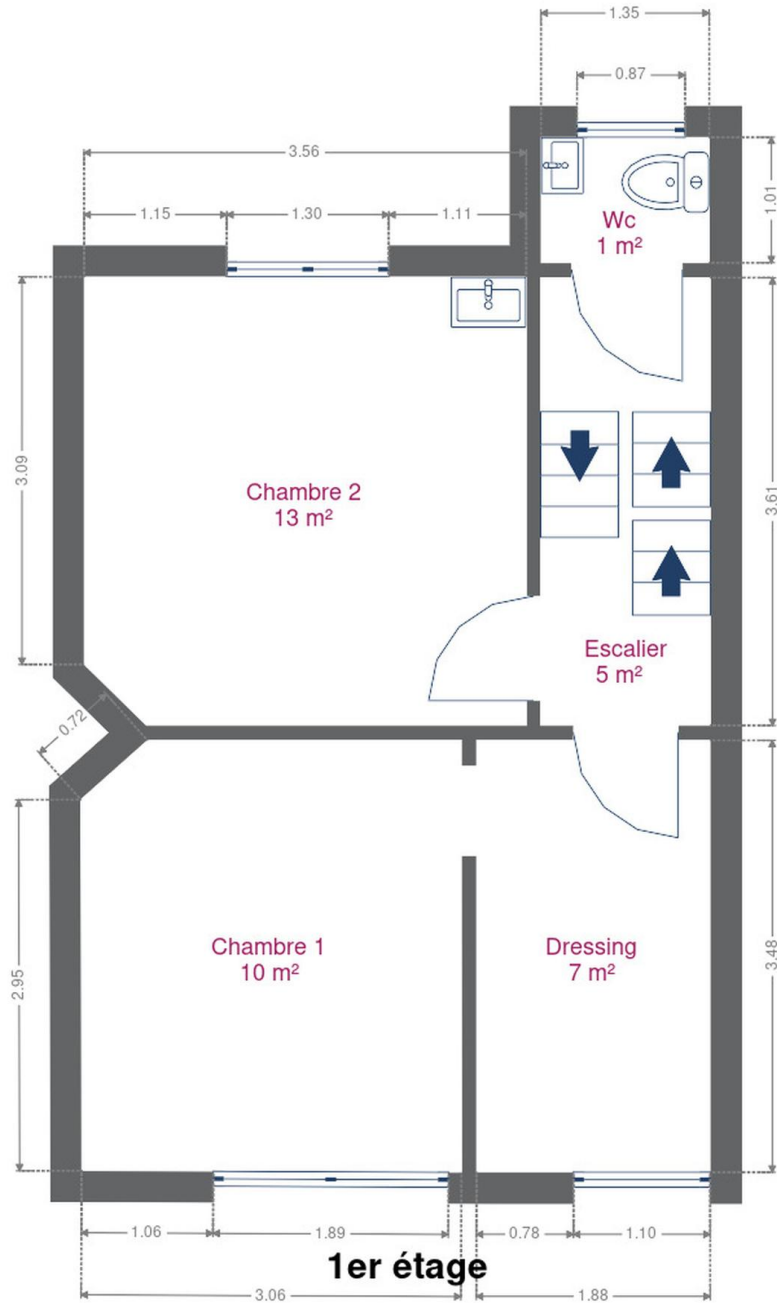
Plan - Sous-sol



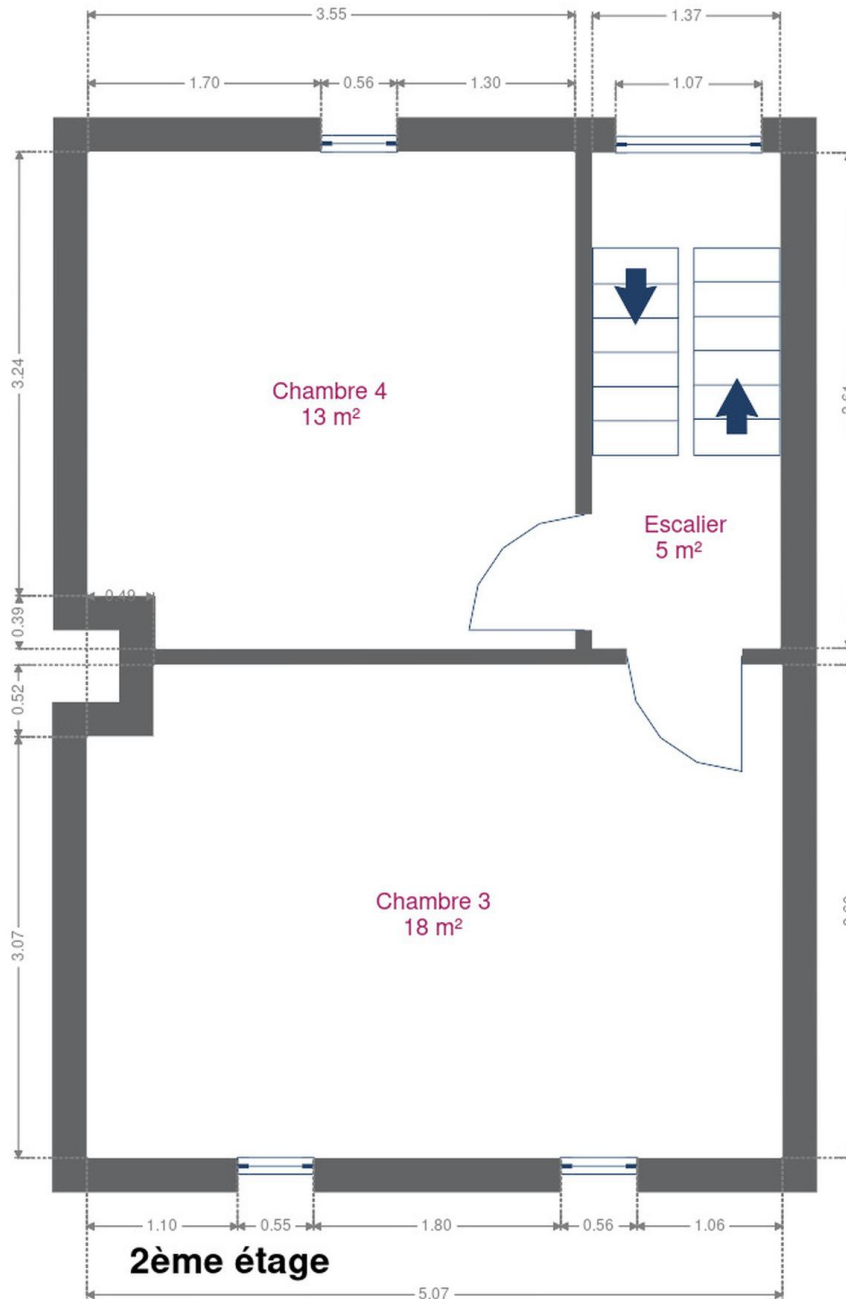
Plan - Rez-de-chaussée



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
📄 N° IPI : 518.591

👤 Ludovic Immobilière Thonnard & Trinon
✉ info@immo-tt.be
☎ +32 87 34 11 22
☎ +32 87 34 11 22
Ludovic
Immobilière Thonnard & Trinon