



245 000 €

# Réf. Carl Grün 9A (App 106) - 4800 Verviers  
Rue Carl Grün 9A - 106 4800 Verviers

 110 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)

Superbe appartement avec situation idéale



## DESCRIPTION

---

Thonnard & Trinon vous propose ce superbe appartement jouissant d'une situation idéale.

Prenez rapidement rendez-vous pour venir visiter cet appartement aménagé et décoré avec goût, au premier étage avec ascenseur, avec une jolie terrasse bien orientée ainsi qu'une place de parking sous le carport.

Possibilité d'acheter une place de parking sous le carport en supplément au prix de 17000 euros.

Actuellement il est occupé par les propriétaires.

Possibilité si vous le souhaitez, d'acheter en supplément du mobilier. Liste sur demande à votre disposition.

Composition:

Au sous-sol: une cave de 8M<sup>2</sup> avec fenêtre.

Au 1er étage: un hall d'entrée de 5M<sup>2</sup> avec WC indépendant, un grand séjour lumineux ouvert en L avec cuisine neuve équipée de 36M<sup>2</sup> donnant accès à la terrasse de 9M<sup>2</sup> orientée sud-ouest.

Hall de nuit de 8M<sup>2</sup> aménagé en bureau.

Salle de bain de 9M<sup>2</sup> avec chaudière et emplacement pour machine à laver et séchoir.

Une chambre de 13M<sup>2</sup> avec store occultant électrique.

Une chambre de 18M<sup>2</sup> qui pourrait éventuellement si nécessaire être divisée en deux chambres distinctes.

Technique:

Tous les compteurs sont individuels: eau, gaz et électricité

RC: 1083 euros

Chauffage central gaz de ville avec chaudière à condensation.

Châssis PVC double vitrage.

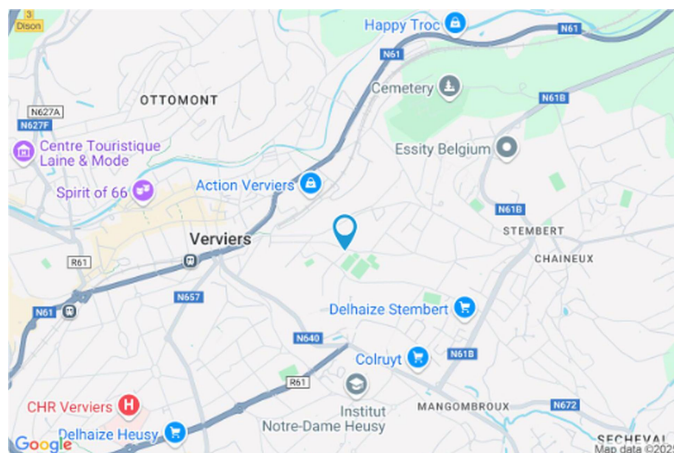
Compteur bihoraire et électricité conforme.

PEB B (20150522007970)



Contactez l'agence au 087/34.11.22 pour fixer rendez-vous pour une visite.

### Coordonnées du bien

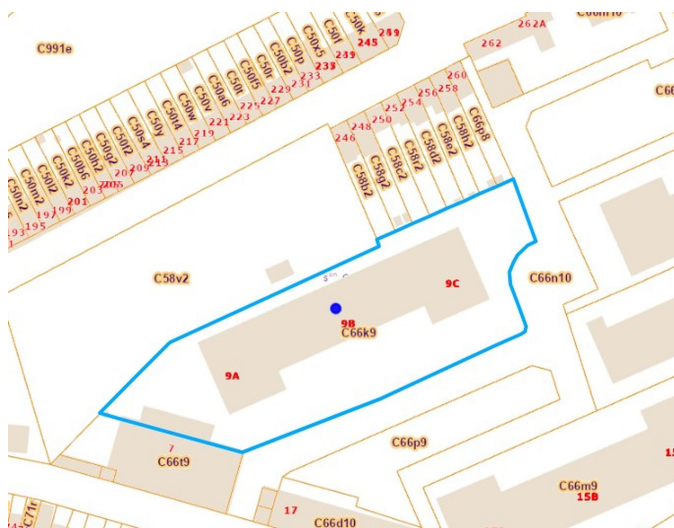
|           |               |
|-----------|---------------|
| Rue       | Rue Carl Grün |
| N°        | 9A            |
| Boite     | 106           |
| Étage     | 1             |
| CP        | 4800          |
| Ville     | Verviers      |
| Pays      | Belgique      |
| Latitude  | 50.592201     |
| Longitude | 5.877451      |



### PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

 Orientation façade avant      Sud-est  
 Déclivité                              Plat

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Etat général             | Bon                |
| Surface habitable        | 99 m <sup>2</sup>  |
| Surface totale           | 110 m <sup>2</sup> |
| Nombre de façades        | 2                  |
| Etage                    | 1                  |
| Nombre de pièces         | 8                  |
| Nombre de chambre(s)     | 2                  |
| Nombre de salle de bains | 1                  |
|                          | Appartement        |
| Environnement            | Lotissement        |



## Descriptif extérieur

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Parking (terrain avant)  | Place(s) 1       |
| Terrasse (terrain avant) | 9 m <sup>2</sup> |
| Éclairage                |                  |
| Sol bois                 |                  |
| Orientation sud-ouest    |                  |

## Aménagement intérieur

|  |                   |
|--|-------------------|
| 1er étage  | 91 m <sup>2</sup> |
| Hall d'entrée, living, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc |                   |
| Sous-sol   | 8 m <sup>2</sup>  |
| Cave   |                   |

1er étage

Hall d'entrée



 superficie : 4.90 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.43 m

Largeur : 2.01 m

**Accès** Hall d'entrée commun

**Porte**

Blindée

Bois

**Hauteur sous-plafond**

2,8 m

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1

1er étage

Living



 superficie : 35.87 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.54 m

Largeur : 5.91 m

|                          |   |                               |                           |
|--------------------------|---|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Accès</b>             | Terrasse  | <b>Hauteur sous-plafond</b>   | 2,8 m                     |
| <b>Avec coin cuisine</b> | Oui   | <b>Éclairage</b>              | Point lumineux au plafond |
| <b>Porte</b>             |   | <b>Chauffage</b>              | Radiateur(s)              |
| Type battante            |   | <b>Vidéophone</b>             | 1                         |
| Matière pvc vitrée       |   | <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 6                         |
| Vitrage double           |   | <b>Prise téléphone</b>        | Oui                       |
| <b>Fenêtre</b>           | Châssis PVC double vitrage<br>type sans ouverture | <b>Prise télédistribution</b> | Oui                       |
| <b>Sol</b>               | Carrelage   | <b>Prise réseau</b>           | Oui                       |

1er étage

Cuisine



|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| <b>Hauteur sous-plafond</b>   | 2,8 m   |
| <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 8       |
| <b>Type</b>                   | Équipée |
| <b>Ouvert sur</b>             | Living  |
| <b>Évier</b>                  |         |
| Simple                        |         |
| Avec égouttoir                |         |
| Matière inox                  |         |
| <b>Plaque de cuisson</b>      |         |
| Type induction                |         |
| De la marque Ikea             |         |
| <b>Hotte</b>                  |         |
| Type hotte murale             |         |
| Évacuation à recyclage        |         |
| De la marque Ikea             |         |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Frigo</b>                    |   |
| Type encastré externe américain |   |
| De la marque Samsung            |   |
| <b>Lave-vaisselle</b>           |   |
| Type full-intégré               |   |
| De la marque Miele              |   |
| <b>Four</b>                     |   |
| Type à air pulsé pyrolyse       |   |
| De la marque Zanussi            |   |
| <b>Fenêtre</b>                  | Châssis PVC double vitrage<br>type oscillo-battants |
| <b>Sol</b>                      | Carrelage   |
| <b>Éclairage</b>                | Point lumineux au plafond                           |
| <b>Chauffage</b>                | Radiateur(s)  |



1er étage

Hall de nuit



 superficie : 8.05 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.83 m

Largeur : 2.10 m

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Sol                    | Carrelage                 |
| Hauteur sous-plafond   | 2,8 m                     |
| Éclairage              | Point lumineux au plafond |
| Prise(s) électrique(s) | 3                         |

1er étage

Chambre 1



 superficie : 13.04 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.64 m

Largeur : 3.57 m

**Fenêtre**

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

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2,8 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

1er étage

Chambre 2



 superficie : 18.09 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.04 m

Largeur : 3.59 m

|                             |   |                               |              |
|-----------------------------|---|-------------------------------|--------------|
| <b>Fenêtre</b>              | Châssis PVC double vitrage<br>type oscillo-battants | <b>Chauffage</b>              | Radiateur(s) |
| <b>Sol</b>                  | Carrelage   | <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 3            |
| <b>Hauteur sous-plafond</b> | 2,8 m   | <b>Prise téléphone</b>        | Oui          |
| <b>Éclairage</b>            | Point lumineux au plafond                           |                               |              |

1er étage

Salle de bains



 superficie : 8.84 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.94 m

Largeur : 2.49 m

|                               |                     |                                 |                                 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Hauteur sous-plafond</b>   | 2,8 m               | <b>Lavabo</b>                   | Simple                          |
| <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 1                   | <b>Décharge machine à laver</b> | Oui                             |
| <b>Extracteur d'air</b>       | Oui                 | <b>Murs</b>                     | Totalement carrelés             |
| <b>Type</b>                   | Douche dans le bain | <b>Éclairage</b>                | Point lumineux mural au plafond |
| <b>Baignoire</b>              |                     | <b>Chauffage</b>                | Radiateur(s)                    |
| Ovale                         |                     | <b>Sol</b>                      | Carrelage                       |
| Avec paroi de douche          |                     |                                 |                                 |

1er étage

Wc



 superficie : 2.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.46 m

Largeur : 0.90 m

**WC**

Suspendu

**Hauteur sous-plafond**

2,8 m

**Lavabo**

Simple

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Extracteur d'air**

Oui

Sous-sol

Cave



 superficie : 8.18 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.91 m

Largeur : 2.09 m

**Accès** Hall d'entrée commun  
**Porte** Matière bois  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

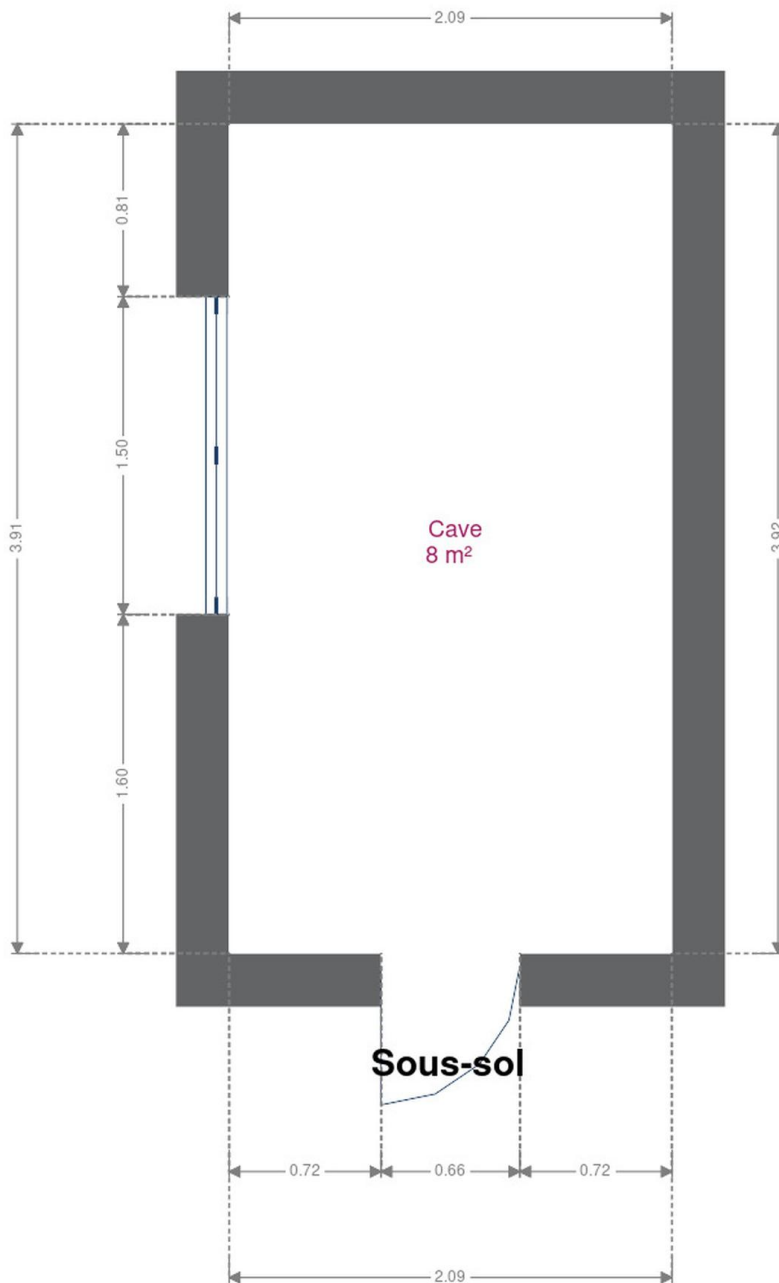
**Sol** Béton  
**Hauteur sous-plafond** 3,4 m  
**Éclairage** Point lumineux mural

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

---

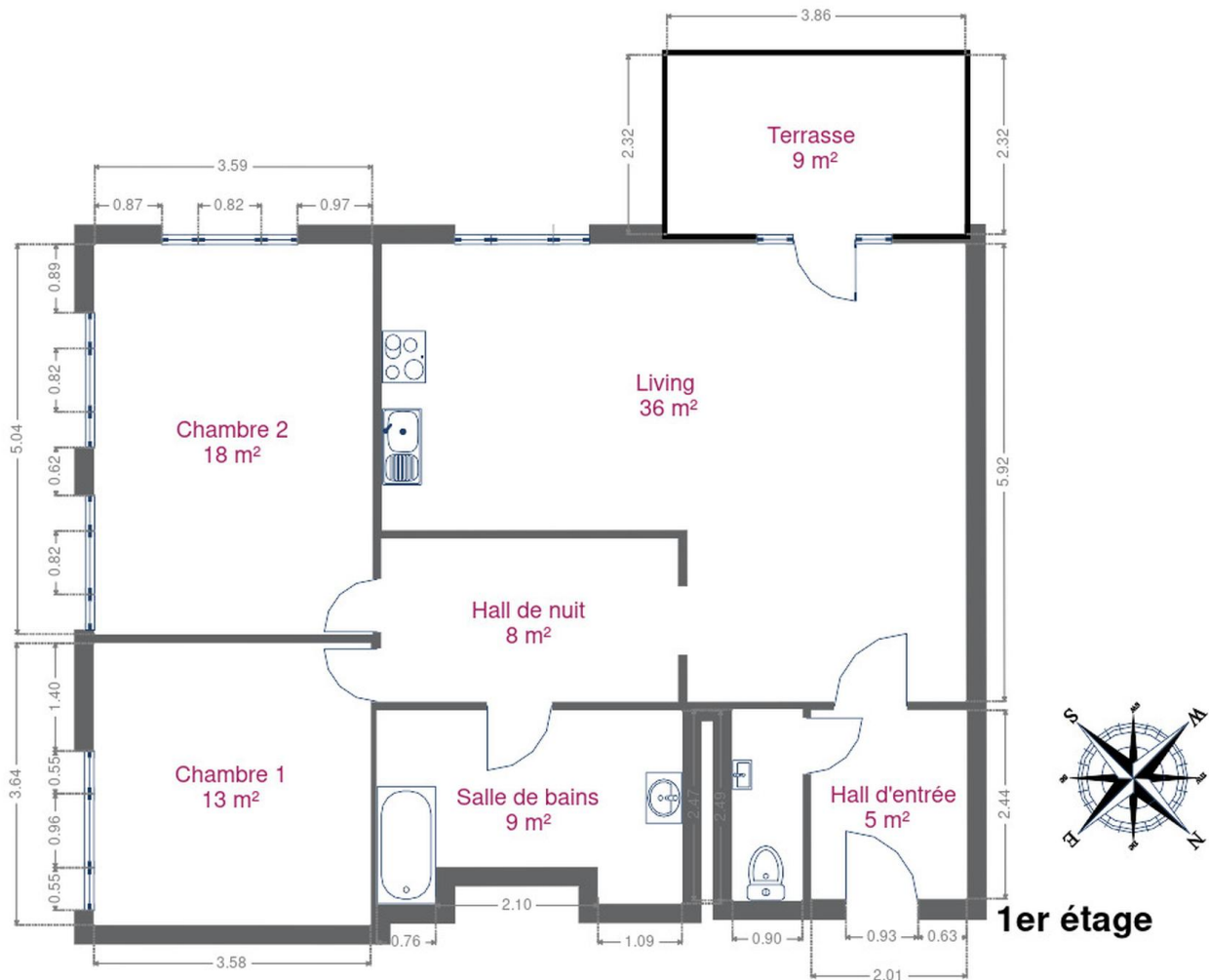
| 1er étage      | Longueur | Largeur | Superficie                |
|----------------|----------|---------|---------------------------|
| Hall d'entrée  | 2.43 m   | 2.01 m  | 4.90 m <sup>2</sup>       |
| Living         | 7.54 m   | 5.91 m  | 35.87 m <sup>2</sup>      |
| Hall de nuit   | 3.83 m   | 2.10 m  | 8.05 m <sup>2</sup>       |
| Chambre 1      | 3.64 m   | 3.57 m  | 13.04 m <sup>2</sup>      |
| Chambre 2      | 5.04 m   | 3.59 m  | 18.09 m <sup>2</sup>      |
| Salle de bains | 3.94 m   | 2.49 m  | 8.84 m <sup>2</sup>       |
| Wc             | 2.46 m   | 0.90 m  | 2.23 m <sup>2</sup>       |
| Sous-sol       | Longueur | Largeur | Superficie                |
| Cave           | 3.91 m   | 2.09 m  | 8.18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>   |          |         | <b>99.2 m<sup>2</sup></b> |

Plan - Sous-sol





Plan - 1er étage



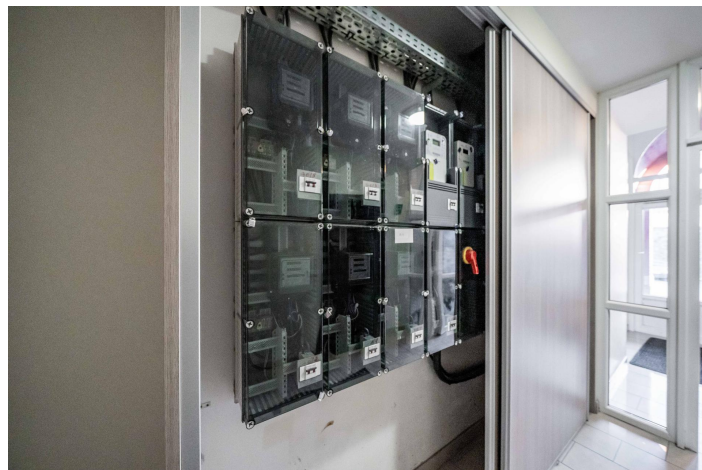
Extérieur

---



## Technique

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Année de construction</b> | 2007         |
| <b>Année de rénovation</b>   | 2023         |
| <b>Matériaux façade</b>      | Brique rouge |
| <b>Etat</b>                  | Bon          |
| <b>Châssis</b>               |              |
| Double                       |              |
| Blanc                        |              |
| Pvc                          |              |
| <b>Compteur gaz</b>          | Individuel   |
| <b>Détecteur incendie</b>    | Nombre 2     |
| <b>Vidéophone</b>            | Oui          |
| <b>Compteur électrique</b>   |              |
| Bi-horaire                   |              |
| Individuel                   |              |
| <b>Chauffage</b>             |              |
| Central                      |              |
| Gaz de ville                 |              |
| Radiateur(s)                 |              |
| À ventouse                   |              |
| Bulex                        |              |
| Type à ventouse              |              |
| <b>Compt. d'eau</b>          | Individuel   |
| <b>Ascenseur</b>             | Oui          |
| <b>TV</b>                    | Prise tv     |
| <b>Téléphone</b>             | Oui          |
| <b>Internet</b>              | Câble        |



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus      | 250 m  |
| Accès ferroviaire | 1000 m |
| Accès autoroutier | 2600 m |

### ÉCOLES

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Athénée Royal Verdi | 394 m |
| Mosaique EESSCFV    | 433 m |



### POINTS D'INTÉRÊTS

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Université                | 386 m  |
| Haute École Charlemagne   |        |
| Restaurant                | 743 m  |
| Des Goûts et des Couleurs |        |
| Gare                      | 901 m  |
| Verviers-Palais           |        |
| Agence d'assurance        | 1188 m |
| Mutualia Mutualité Neutre |        |
| Restaurant                | 1234 m |
| Au Clair Obscur           |        |
| Magasin d'électronique    | 1290 m |
| ESI Informatique          |        |
| Magasin de vêtements      | 1345 m |
| Etam Lingerie             |        |
| Hébergement               | 1551 m |
| Hotel Des Ardennes        |        |

## 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