



197 000 €

# Réf. DES COTEAUX 22

Rue des Coteaux 22 - 4800 Verviers



171 m<sup>2</sup>



3

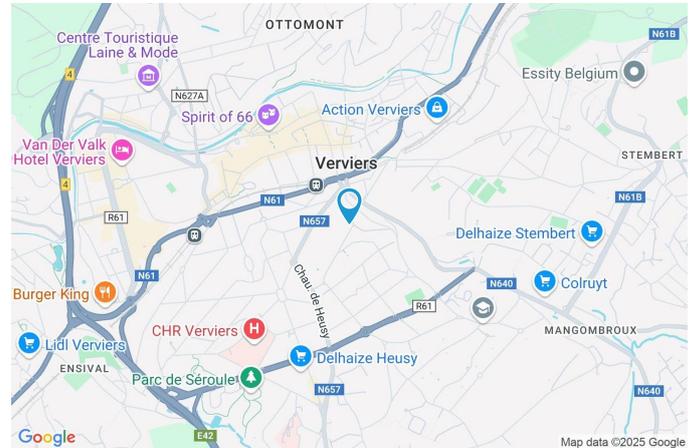


1

**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)

### Coordonnées du bien

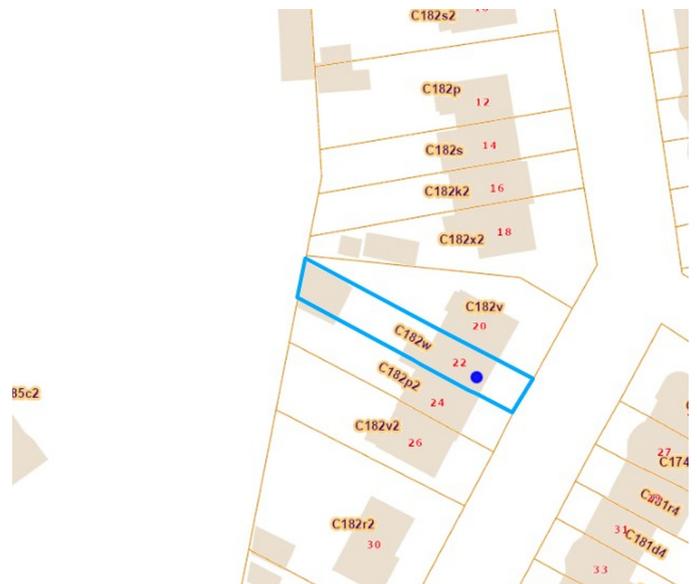
Rue	Rue des Coteaux
N°	22
CP	4800
Ville	Verviers
Pays	Belgique
Latitude	50.588593
Longitude	5.867559



### PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↖ Orientation façade avant	Est
↘ Déclivité	
▶ Largeur de la façade	6.00 m
▶ Surface bâtie au sol	117.00 m <sup>2</sup>
▶ Profondeur de la parcelle	37 m
▶ Surface de la parcelle	240.00 m <sup>2</sup>
▶ Largeur de la parcelle	6.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	152 m <sup>2</sup>
Surface totale	171 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	15
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de douches	1
	Maison



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)  
À aménager  
Ouest  
Plat  
Jardin (terrain avant)  
À aménager  
Prise(s) électrique(s) 1  
Éclairage  
Est

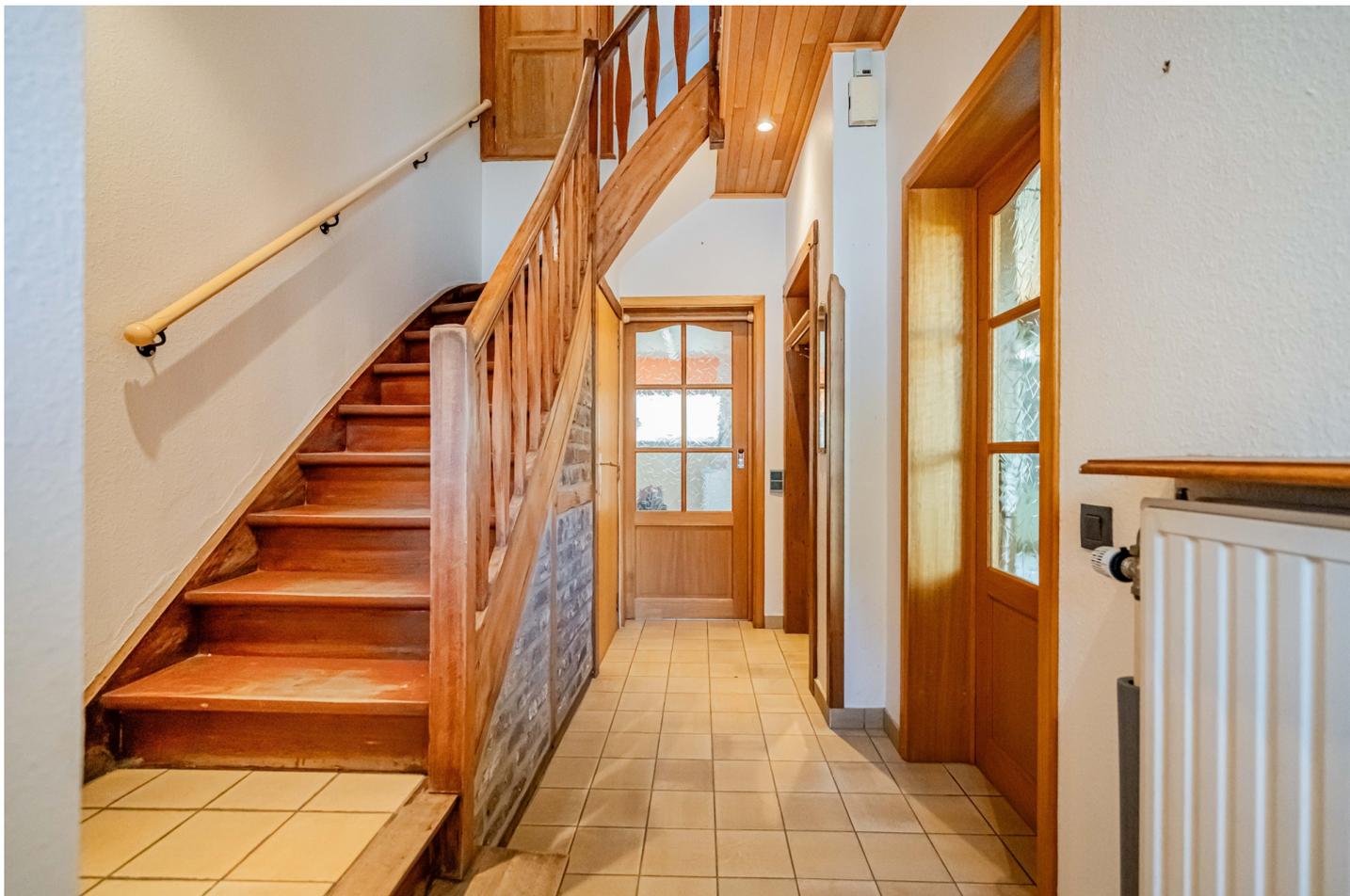
Jardin (terrain avant)  
Plat  
Terrasse (terrain arrière) 20 m<sup>2</sup>  
Éclairage prise(s) électrique(s) 1  
Sol carrelage  
Orientation ouest  
Allée (terrain avant) Sol pavée

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	77 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, séjour, cuisine, wc, escalier, atelier, remise	
1er étage	44 m <sup>2</sup>
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de douche, escalier	
2ème étage	31 m <sup>2</sup>
Chambre 3, bureau, débarras	
Sous-sol	19 m <sup>2</sup>
Cave, chaufferie	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.39 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.45 m

Largeur : 2.13 m

**Porte**

Matière bois vitrée  
Vitrage simple  
Anti-effraction

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,7 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Escalier**

Matériaux bois

Type avec palier 2/4 tournant

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 27.46 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.87 m

Largeur : 3.63 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets matière pvc	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	10
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise télédistribution</b>	1
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,8 m	<b>Prise téléphone</b>	1
<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural au plafond	<b>Prise réseau</b>	1
<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)		

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 11.96 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.27 m

Largeur : 1.90 m

**Hauteur sous-plafond** 2,7 m  
**Prise(s) électrique(s)** 11  
**Type** Non-équipée

**Accès**  
Terrasse  
Jardin

**Évier**  
Double  
Avec égouttoir  
Matière inox

**Hotte**  
Type hotte murale  
Évacuation extérieure  
De la marque Calor

**Porte**  
Matière bois vitrée  
Vitrage double

**Fenêtre** Châssis bois double vitrage  
type basculante

**Sol** Carrelage

**Éclairage** Points lumineux au plafond  
mural

**Chauffage** Radiateur(s)

**Prise télédistribution** 1

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.04 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.21 m

Largeur : 0.86 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,4 m
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type basculante	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Carrelage		

Rez-de-chaussée

Atelier



 superficie : 25.92 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.55 m

Largeur : 5.43 m

**Accès**

Terrasse  
Jardin

**Porte**

Matière bois

**Fenêtre**

Châssis type battants matière bois  
Vitrage simple

**Sol**

Pavés

**Hauteur sous-plafond**

2,4 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

4

Rez-de-chaussée

Remise



 superficie : 2.78 m<sup>2</sup>

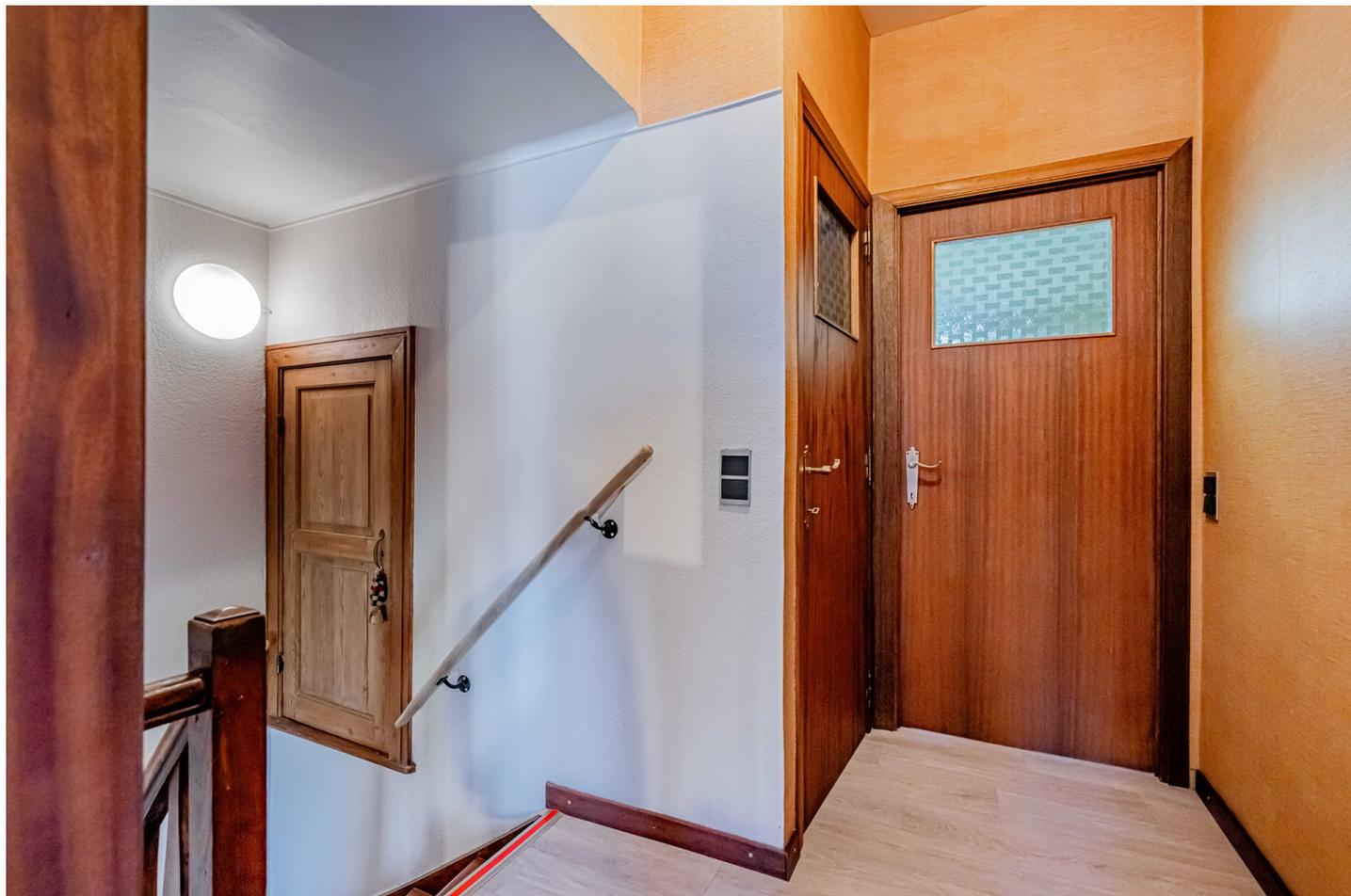
Longueur : 1.69 m

Largeur : 1.64 m

<b>Accès</b>		<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type sans ouverture
Terrasse		<b>Sol</b>	Plancher
Jardin		<b>Hauteur sous-plafond</b>	1,9 m
<b>Porte</b>	Matière bois	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 6.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.22 m

Largeur : 3.17 m

**Escalier**

Matériaux bois

Type 1/4 tournant

**Sol**

Quick-Step

**Hauteur sous-plafond**

2,7 m

**Éclairage**

Points lumineux mural au  
plafond

**Placard**

Portes battantes

**Prise(s) électrique(s)**

1

1er étage

Chambre 1



 superficie : 17.53 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.85 m

Largeur : 3.32 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage volets type électrique matière pvc type oscillo-battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Vinyle	<b>Placard</b>	Portes battantes
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,7 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3
<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural au plafond	<b>Prise téléphone</b>	1

1er étage

Chambre 2



 superficie : 11.29 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.38 m

Largeur : 2.57 m

**Fenêtre**

Châssis alu double vitrage  
volets type manuel matière pvc  
type basculante

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Sol**

Vinyle

**Placard**

Portes battantes

**Hauteur sous-plafond**

2,7 m

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Éclairage**

Points lumineux mural au  
plafond

1er étage

Salle de douche



 superficie : 7.62 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.38 m

Largeur : 2.26 m

<b>Douche</b>	Carrelage + porte	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,7 m
<b>WC</b>	Classique	<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural au plafond
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Murs</b>	Totalement carrelés	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Fenêtre</b>	Châssis alu double vitrage type basculante	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
<b>Sol</b>	Quick-Step		

2ème étage

Chambre 3



 superficie : 16.26 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.84 m

Largeur : 3.41 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Tapis plain	<b>Placard</b>	Portes battantes
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,4 m	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé	<b>Prise télédistribution</b>	1
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond mural		

2ème étage

Bureau



 superficie : 12.11 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.54 m

Largeur : 3.17 m

**Fenêtre**

Châssis type battants matière bois

Vitrage simple

Volets type manuel matière pvc

**Sol**

Vinyle

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Hauteur sous-plafond**

2,4 m

**Éclairage**

Points lumineux mural au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Escalier**

Matériaux bois

Type 2/4 tournant avec palier

2ème étage

Débarras



 superficie : 2.15 m<sup>2</sup>

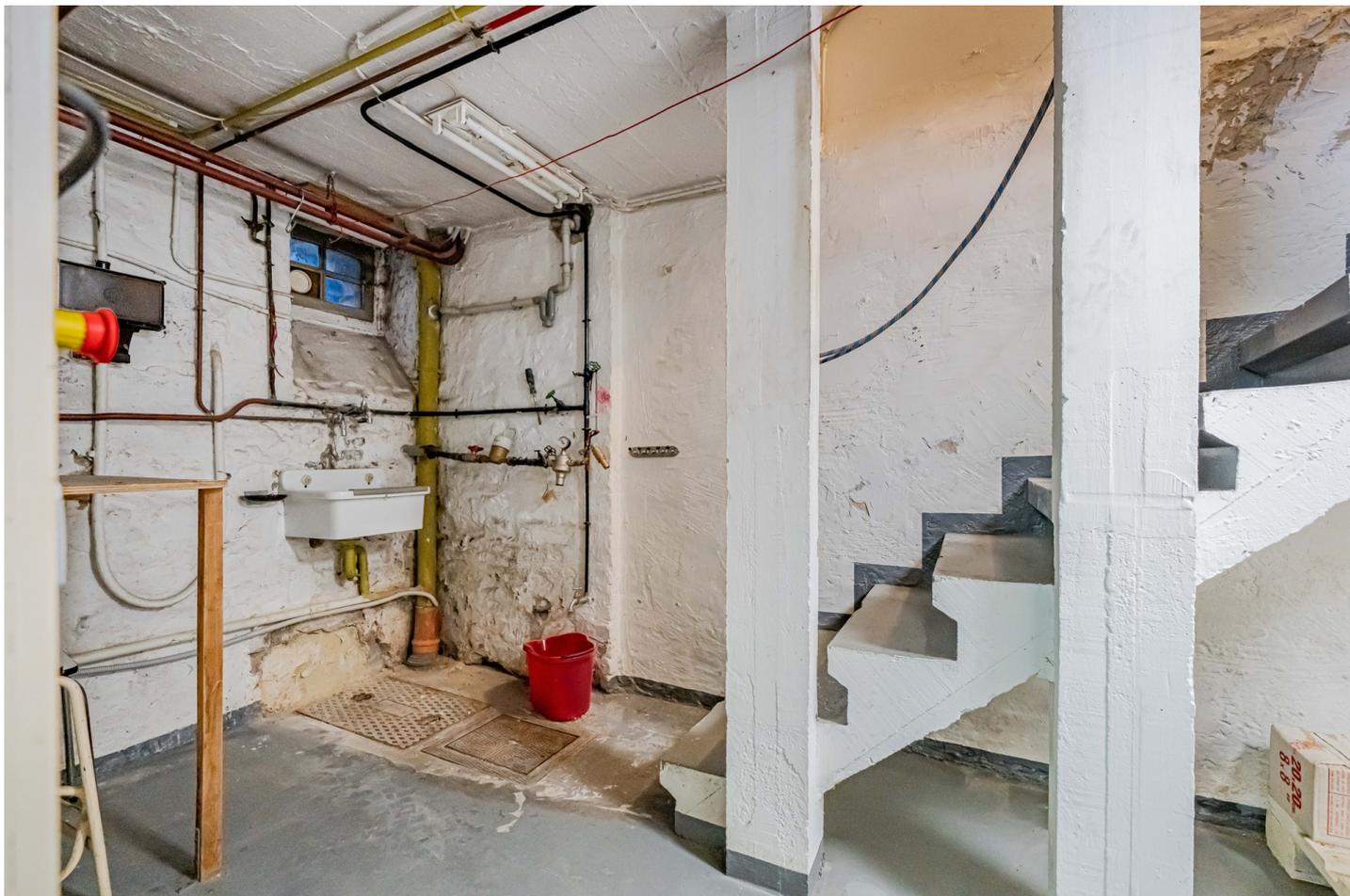
Longueur : 1.86 m

Largeur : 1.22 m

<b>Sol</b>	Vinyle
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,4 m
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond

Sous-sol

Cave



 superficie : 8.58 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.43 m

Largeur : 2.01 m

**Fenêtre**

Châssis type basculante matière bois  
Vitrage simple

**Sol**

Béton lissé

**Hauteur sous-plafond**

2,1 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Escalier**

Matériaux béton

Type 1/4 tournant

Sous-sol

Chaufferie



 superficie : 9.96 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.35 m

Largeur : 3.02 m

**Fenêtre**

Châssis type basculante matière bois  
Vitrage simple

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

2,1 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

2

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 0.59 m<sup>2</sup>

Longueur : 0.77 m

Largeur : 0.77 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 1.66 m<sup>2</sup>

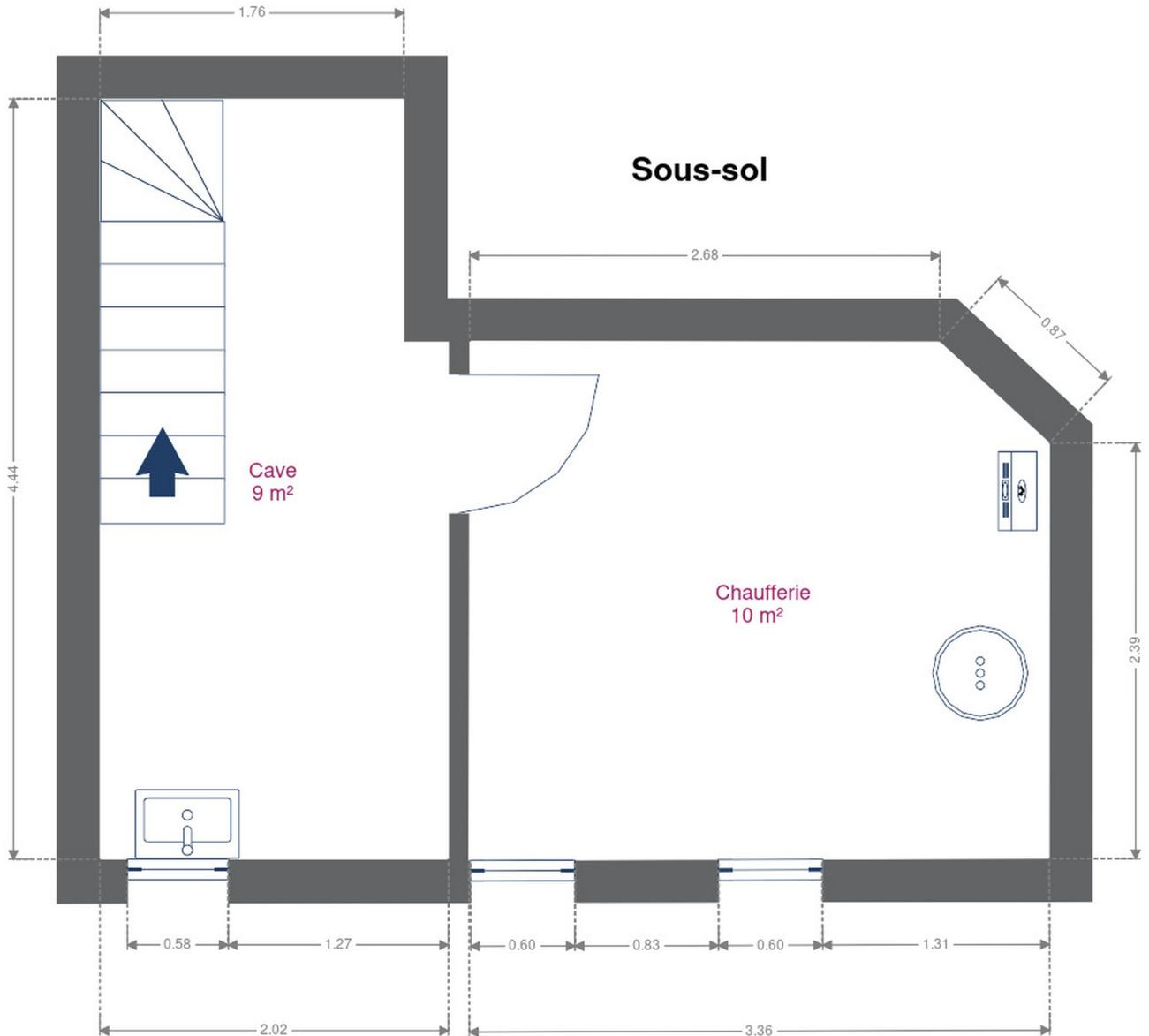
Longueur : 2.07 m

Largeur : 0.80 m

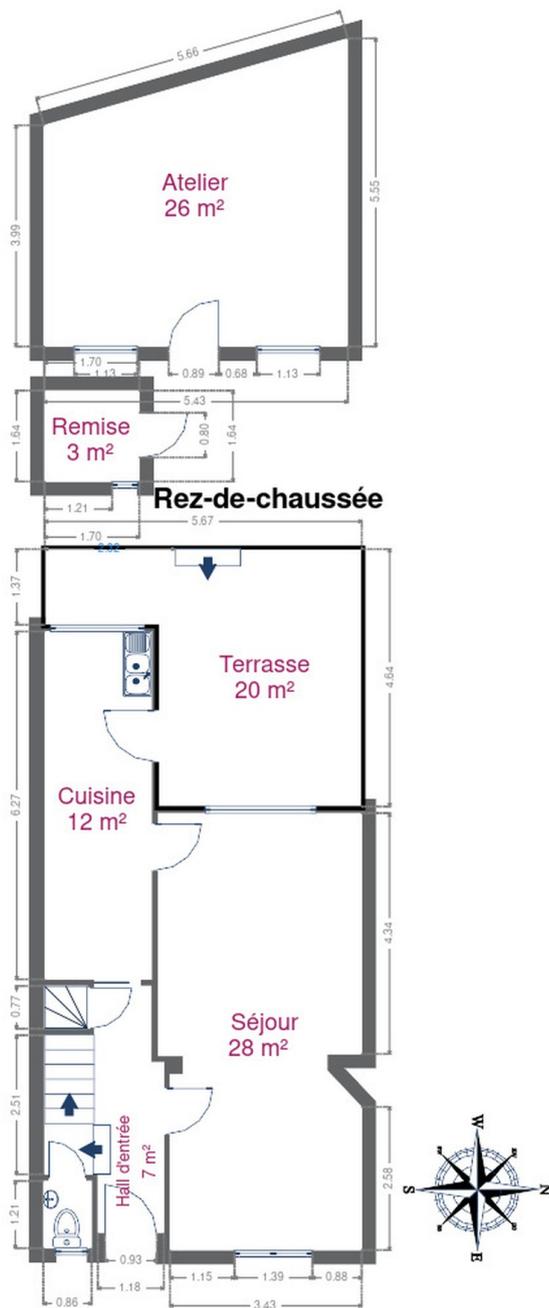
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.45 m	2.13 m	7.39 m <sup>2</sup>
Séjour	7.87 m	3.63 m	27.46 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.27 m	1.90 m	11.96 m <sup>2</sup>
Wc	1.21 m	0.86 m	1.04 m <sup>2</sup>
Escalier	0.77 m	0.77 m	0.59 m <sup>2</sup>
Atelier	5.55 m	5.43 m	25.92 m <sup>2</sup>
Remise	1.69 m	1.64 m	2.78 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	3.22 m	3.17 m	6.35 m <sup>2</sup>
Chambre 1	5.85 m	3.32 m	17.53 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.38 m	2.57 m	11.29 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3.38 m	2.26 m	7.62 m <sup>2</sup>
Escalier	2.07 m	0.80 m	1.66 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	5.84 m	3.41 m	16.26 m <sup>2</sup>
Bureau	4.54 m	3.17 m	12.11 m <sup>2</sup>
Débarras	1.86 m	1.22 m	2.15 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	4.43 m	2.01 m	8.58 m <sup>2</sup>
Chaufferie	3.35 m	3.02 m	9.96 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>170.65 m<sup>2</sup></b>

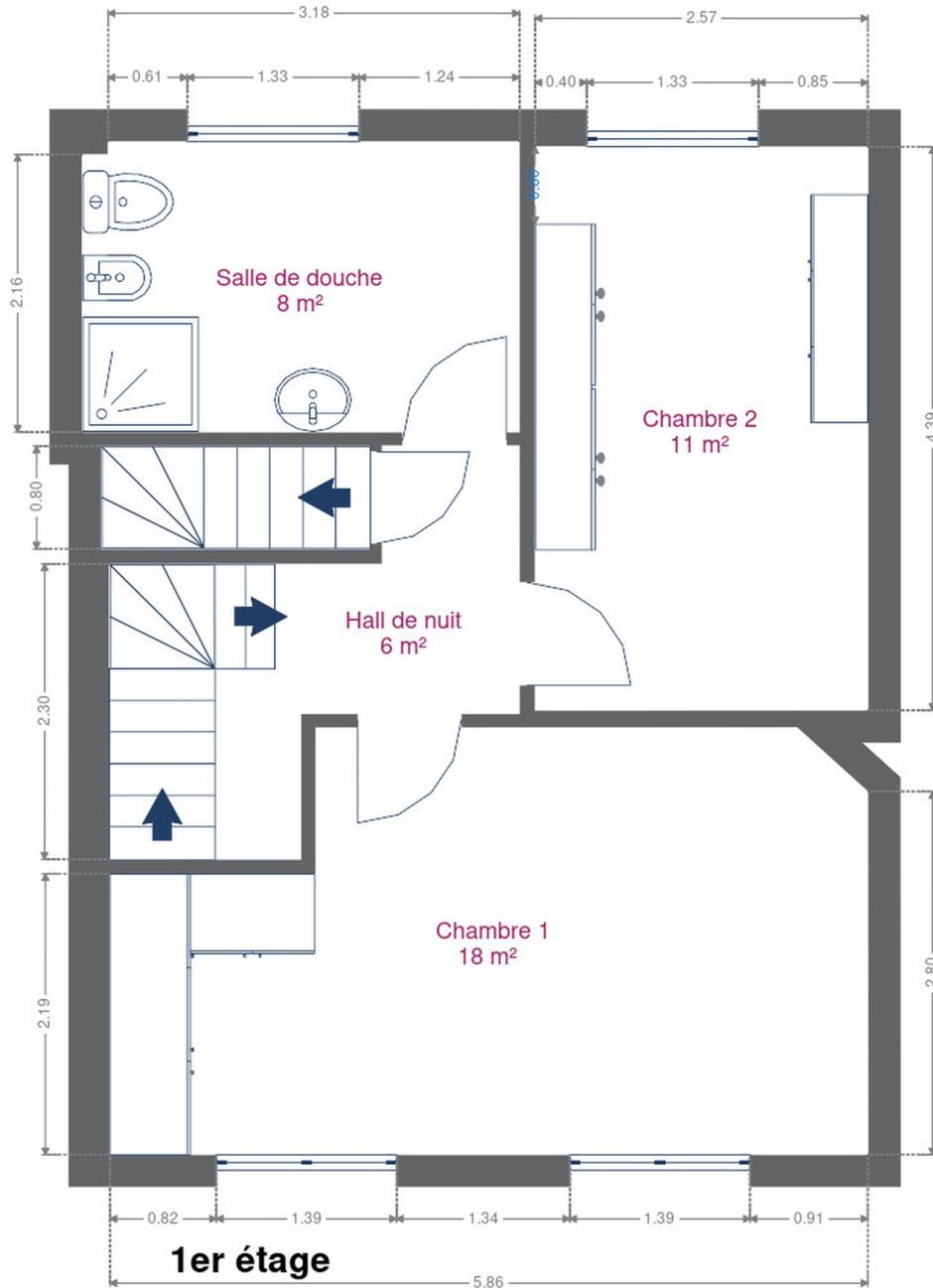
Plan - Sous-sol



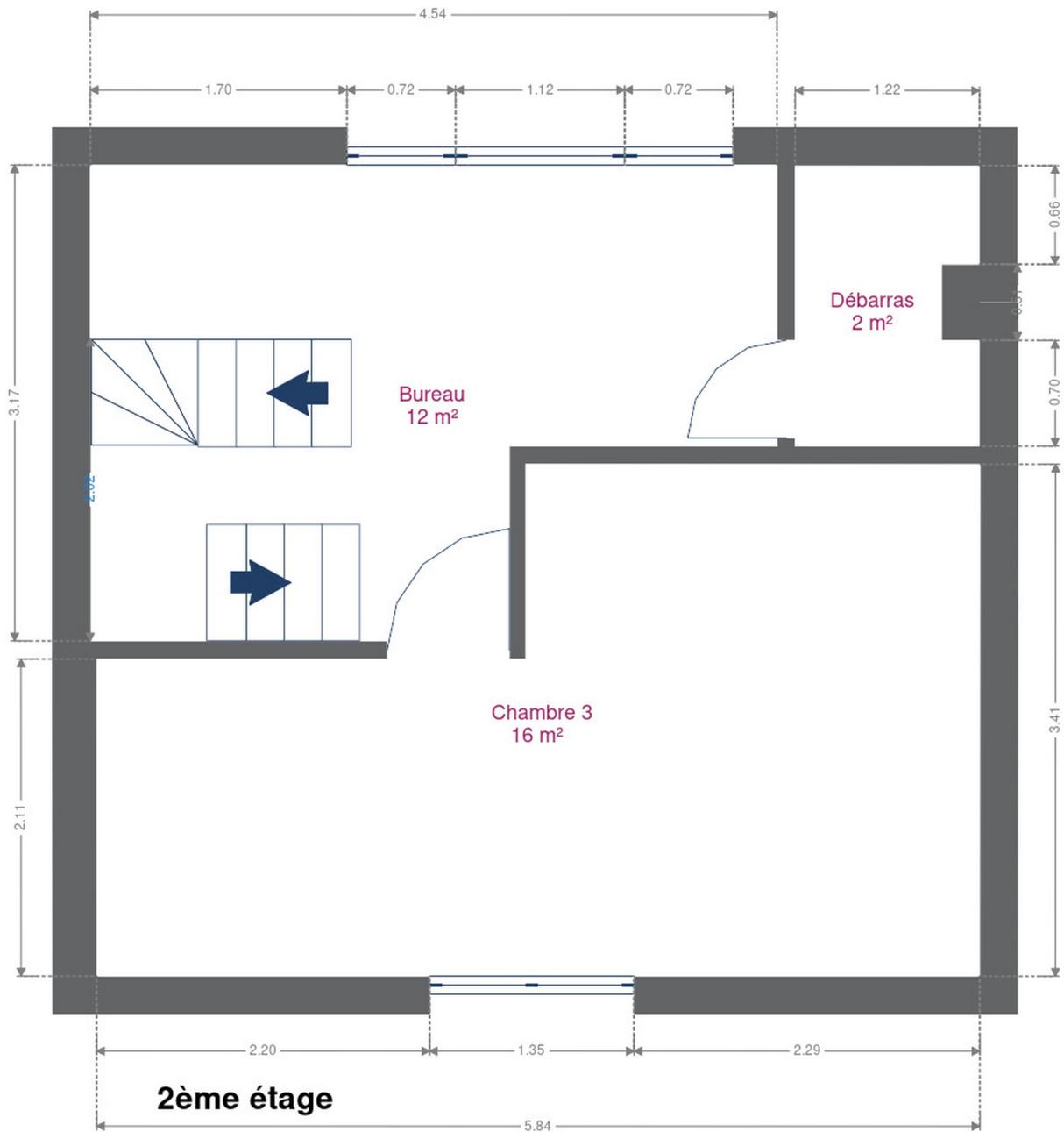
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Extérieur

---



## Technique

### Zingueries

État bon

Matériaux pvc

### État

Bon

### Couverture

Tuiles terre cuite

### Matériaux façade

Brique

### État

Bon

### Châssis

Vitrage simple et double

Matière pvc aluminium bois

Volets type électrique manuel

Couleur gris imitation bois

### Compteur gaz

Nombre 1

### Chauffe-eau

Nombre de litres 126

Marque acv

### Détecteur incendie

Oui

### Compteur électrique

Mono-horaire

### Chauffage

Type central

Nature gaz

Radiateur(s)

Type à condensation à ventouse

Viessmann

### Compt. d'eau

Nombre 1

### TV

Prise tv

### Téléphone

Oui

### Internet

Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	200 m
Accès ferroviaire	500 m
Accès autoroutier	1900 m

### ÉCOLES

Mosaïque EESSCFV	379 m
ESH	425 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

Gare	309 m
Verviers-Palais	
Université	419 m
Haute École Charlemagne	
Restaurant	456 m
Au Clair Obscur	
Point d'intérêt	493 m
Aldo	
Restaurant	570 m
Des Goûts et des Couleurs	
Magasin d'électronique	602 m
ESI Informatique	
Agence d'assurance	625 m
Mutualia Mutualité Neutre	
Point d'intérêt	729 m
Spirit of 66	

## 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