

**IMMOBILIERE  
VANESSE**

04/240.15.20

#

www.vanesse.be  
**A VENDRE**



**229 000 €**

Maison de commerce et d'habitation 1 chambre

# Réf. 3679

Rue Laixheau 59 4040 - Herstal

 158 m<sup>2</sup>

 1

 1

**PEB**  PEB No. : 20250404015353



## DESCRIPTION

Maison de commerce et d'habitation 1 chambre avec jardin située dans le centre de HERSTAL.  
Le rez de chaussée d'une superficie de 88 m<sup>2</sup> est composé d'un commerce divisé en **3 pièces** dont une **cuisine** (31, 15 et 28 m<sup>2</sup>) + **pièce** de 8 m<sup>2</sup> + **2 wc**.  
Au 1er étage: **hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de douche, débarras**.  
Au 2ème étage: **1 chambre**.  
**1 cave** au sous-sol.  
Les châssis sont en **bois et PVC double vitrage**.  
Le bien est équipé d'un **chauffage central au gaz**.  
Actuellement loué 800 € pour la totalité.  
PEB: G - n° 20250404015353



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	142 m <sup>2</sup>
Surface totale	158 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	1
Nombre de salle de douches	

Maison de commerce et d'habitation

\* La superficie habitable comprend toutes les pièces de la maison hors caves, garages et greniers non aménagés.



## Descriptif extérieur

### Jardin (terrain arrière)

Fermé murs  
Aménagé pelouse  
Sud-ouest  
Plat

## Aménagement intérieur

<b>Rez-de-chaussée</b>	<b>88 m<sup>2</sup></b>
3 pièces, cuisine, 2 wc, lavabo	
<b>1er étage</b>	<b>34 m<sup>2</sup></b>
Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de douche, débarras	
<b>2ème étage</b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>
Chambre	
<b>Sous-sol</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>
Cave	

Appartement - Hall d'entrée

1er étage



 superficie : 9.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.73 m

Largeur : 2.15 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
<b>Sol</b>	Quick-Step
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,8 m
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Éclairage</b>	Mural

<b>Escalier</b>	
	Bois
	Avec palier
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1
<b>Prise téléphone</b>	Oui



Appartement - Séjour

1er étage



 superficie : 15.78 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.00 m

Largeur : 3.94 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants  
**Sol** Quick-Step  
**Hauteur sous-plafond** 2,8 m  
**Éclairage** Point lumineux au plafond

**Chauffage** Radiateur(s)  
**Prise(s) électrique(s)** 3  
**Prise télédistribution** Oui

Appartement - Cuisine

1er étage



 superficie : 6.43 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.51 m

Largeur : 1.90 m

**Hauteur sous-plafond** 2,8 m  
**Prise(s) électrique(s)** 4  
**Type** Équipée  
**Évier**  
 Simple  
 Avec égouttoir  
 Matière inox  
**Plaque de cuisson**  
 Type vitrocéramique  
 De la marque Valberg  
**Hotte**  
 Type hotte murale  
 Évacuation extérieure  
 De la marque Zanussi

**Frigo**  
 Type externe avec congélateur  
 De la marque Highone  
**Lave-vaisselle**  
 Type classique  
 De la marque Valberg  
**Four**  
 Type à air pulsé  
 De la marque Valberg  
**Fenêtre** Châssis type bloc de verre  
**Sol** Quick-Step  
**Éclairage** Point lumineux au plafond  
**Chauffage** Radiateur(s)

Appartement - Salle de douche

1er étage



 superficie : 2.25 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.92 m

Largeur : 1.17 m

**Douche**

Carrelage + rideau

**Hauteur sous-plafond**

2,6 m

**WC**

Classique

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Lavabo**

Simple

**Éclairage**

Point lumineux mural

**Murs**

Totalement carrelés

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Sol**

Carrelage

**Extracteur d'air**

Oui





Appartement - Débarras

1er étage



 superficie : 0.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 0.88 m

Largeur : 0.61 m

Sol

Parquet

Hauteur sous-plafond

2,8 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Appartement - Chambre

2ème étage



 superficie : 19.24 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.92 m

Largeur : 4.10 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
type fenêtre de toit

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Sol**

Quick-Step

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2,9 m

**Prise(s) électrique(s)**

5

**Type de plafond**

Plafond mansardé



Rdc commercial - Rez commercial 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 31.10 m<sup>2</sup>

Longueur : 8.66 m

Largeur : 4.06 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type sans ouverture
<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Porte</b>	
Matière bois vitrée	
Vitrage double	
<b>Éclairage</b>	Spots encastrés
<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Air conditionné</b>	Chaud-froid
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,8 m

<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4
<b>Prise télédistribution</b>	Oui
<b>Prise téléphone</b>	Oui
<b>Prise réseau</b>	Oui
<b>Type de plafond</b>	Faux-plafond
<b>Avec coin cuisine</b>	
Hotte type hotte murale	
Évacuation extérieure	
Friteuse encastrée plancha cuisinière	



Rdc commercial - Rez commercial 2

Rez-de-chaussée



 superficie : 28.01 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.39 m

Largeur : 4.37 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
type oscillo-battants

**Hauteur sous-plafond**

2,8 m

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

10

**Éclairage**

Point lumineux au plafond

**Type de plafond**

Puits de lumière

**Chauffage**

Radiateur(s)



Rdc commercial - Rez commercial 3

Rez-de-chaussée



 superficie : 8.15 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.56 m

Largeur : 2.29 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
type sans ouverture

**Sol**

Carrelage

**Accès**

Jardin

**Porte**

Matière bois vitrée  
Vitrage double

**Éclairage**

Point lumineux mural

**Hauteur sous-plafond**

2,8 m

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Type de plafond**

Plafond mansardé  
Puits de lumière



Rdc commercial - Cuisine

Rez-de-chaussée



 superficie : 14.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.68 m

Largeur : 4.28 m

**Hauteur sous-plafond** 2,6 m  
**Prise(s) électrique(s)** 4  
**Type** Non-équipée  
**Évier**  
 Simple  
 Avec égouttoir

**Lave-vaisselle**  
 Type classique  
 De la marque Miele  
**Sol** Carrelage  
**Type de plafond** Puits de lumière  
**Éclairage** Point lumineux au plafond

Rdc commercial - Wc 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.50 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.47 m

Largeur : 1.02 m

WC  
Lavabo  
Sol

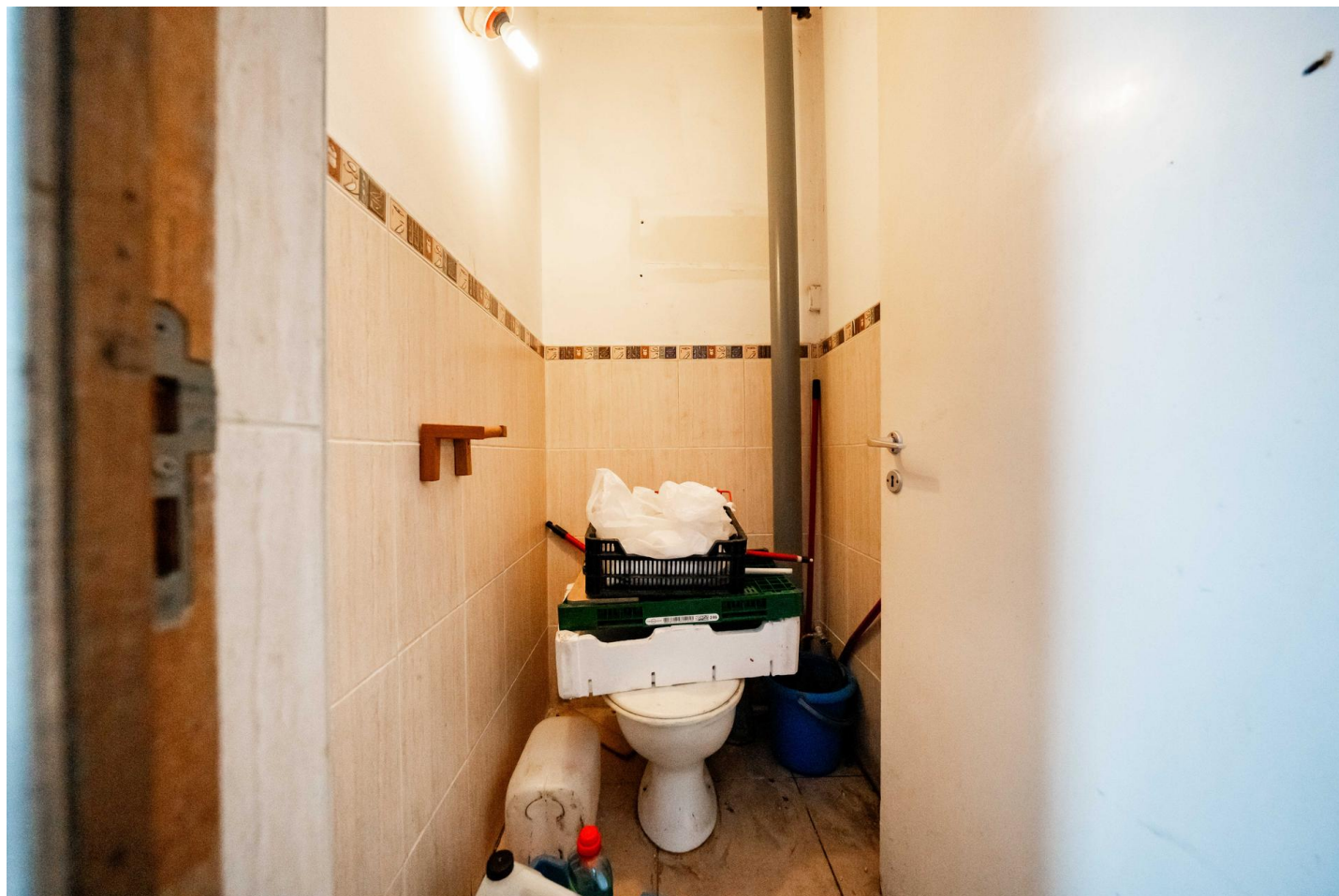
Classique  
Simple  
Carrelage

Hauteur sous-plafond  
Éclairage  
Extracteur d'air

2,6 m  
Point lumineux mural  
Oui

Rdc commercial - Wc 2

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.51 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.43 m

Largeur : 1.06 m

WC

Classique

Éclairage

Point lumineux mural

Sol

Carrelage

Extracteur d'air

Oui

Hauteur sous-plafond

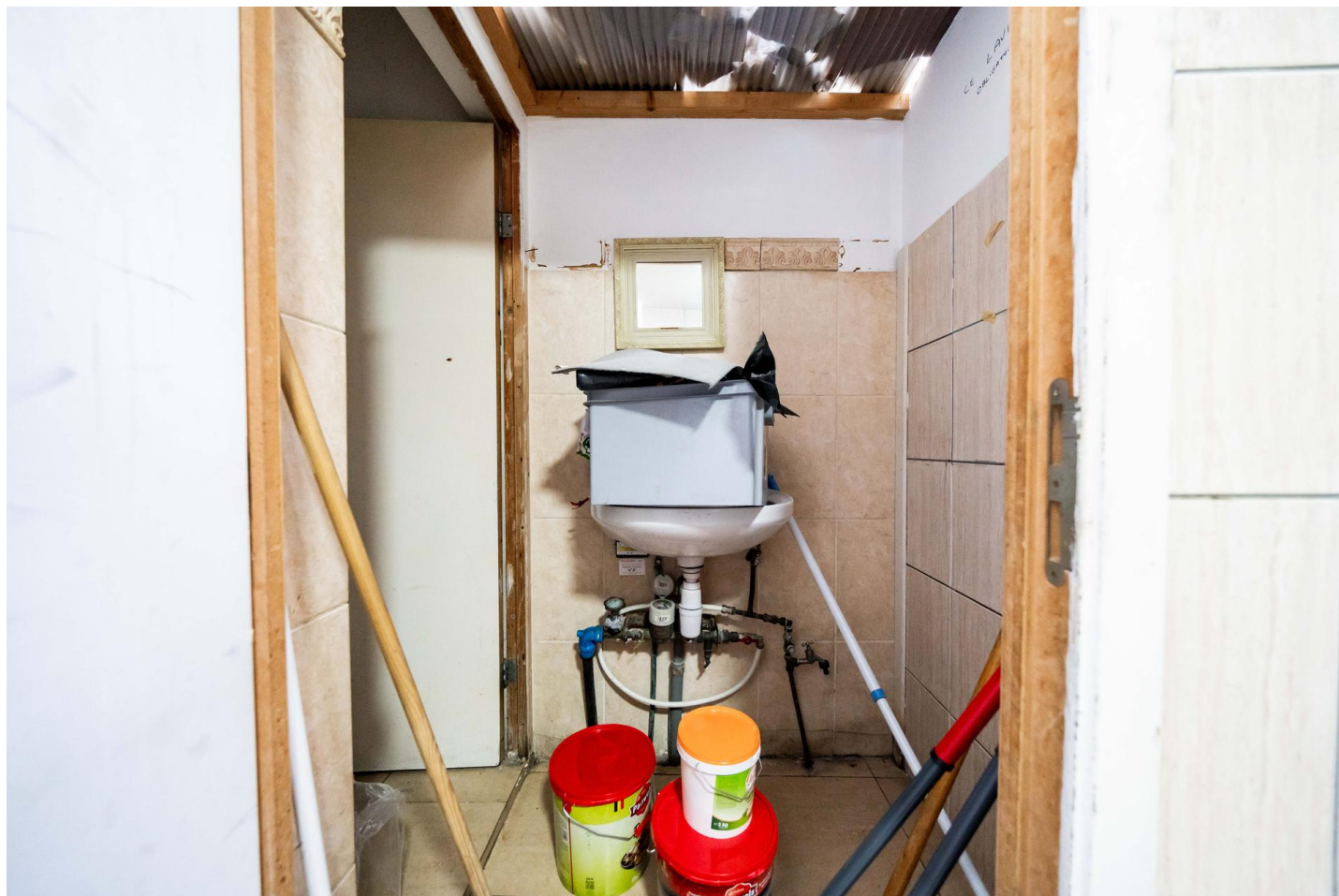
2,6 m





Rdc commercial - Lavabo

Rez-de-chaussée



superficie : 1.29 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.22 m

Largeur : 1.06 m

Sol  
Hauteur sous-plafond  
Évier

Carrelage  
2,2 m  
Simple

Commun - Cave

Sous-sol



 superficie : 17.32 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.93 m

Largeur : 3.89 m

**Voutée**

Oui

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

1,8 m

**Éclairage**

Point lumineux mural

**Escalier**

Matériaux carrelages

Type droit



# Ref. 6522491

Adresse du bien :  
Rue Laixheau 59 4040 - Herstal

Commun - Autres

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 2.01 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.50 m

Largeur : 0.80 m



## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

### Appartement

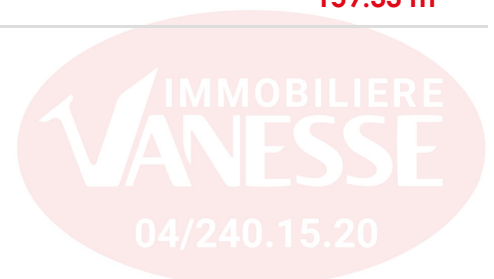
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.73 m	2.15 m	9.35 m <sup>2</sup>
Séjour	4.00 m	3.94 m	15.78 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.51 m	1.90 m	6.43 m <sup>2</sup>
Salle de douche	1.92 m	1.17 m	2.25 m <sup>2</sup>
Débarras	0.88 m	0.61 m	0.54 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre	4.92 m	4.10 m	19.24 m <sup>2</sup>

### Commun

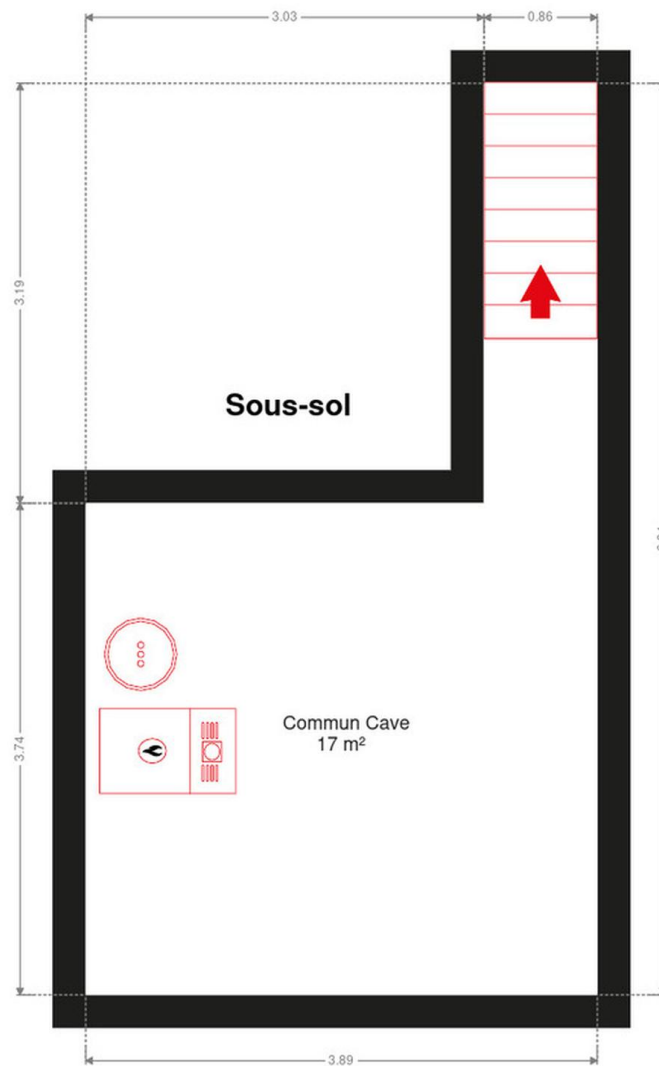
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	2.50 m	0.80 m	2.01 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	6.93 m	3.89 m	17.32 m <sup>2</sup>

### Rdc commercial

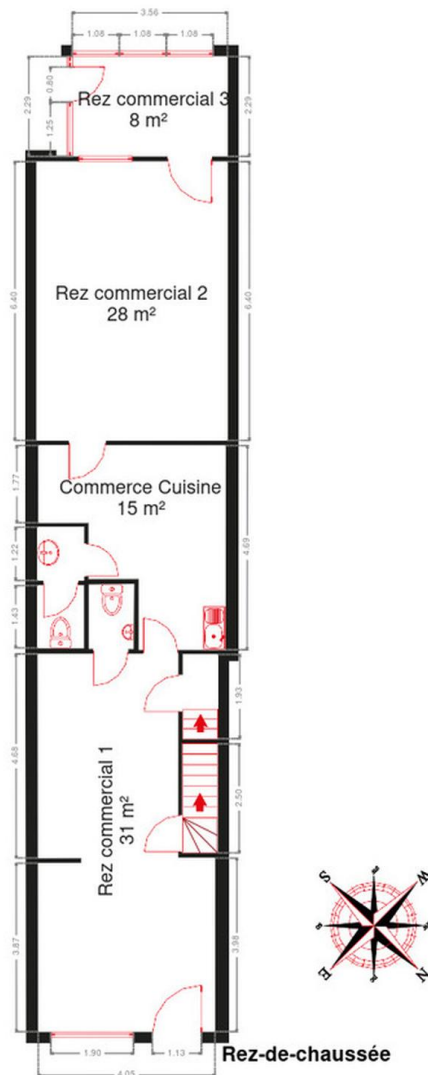
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial 1	8.66 m	4.06 m	31.10 m <sup>2</sup>
Rez commercial 2	6.39 m	4.37 m	28.01 m <sup>2</sup>
Rez commercial 3	3.56 m	2.29 m	8.15 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.68 m	4.28 m	14.85 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.47 m	1.02 m	1.50 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.43 m	1.06 m	1.51 m <sup>2</sup>
Lavabo	1.22 m	1.06 m	1.29 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>159.33 m<sup>2</sup></b>



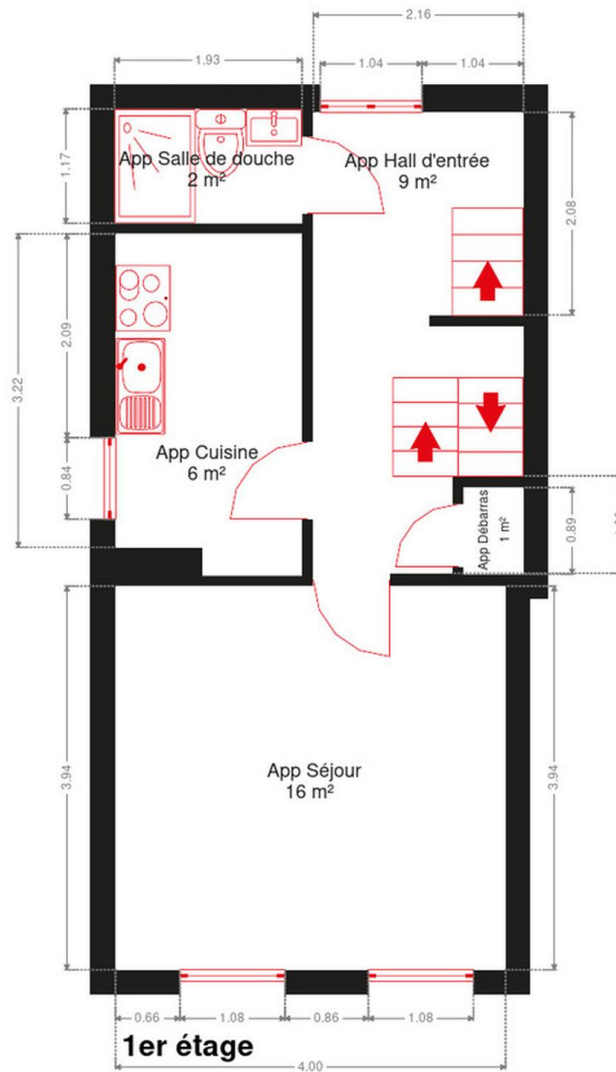
Plan - Sous-sol



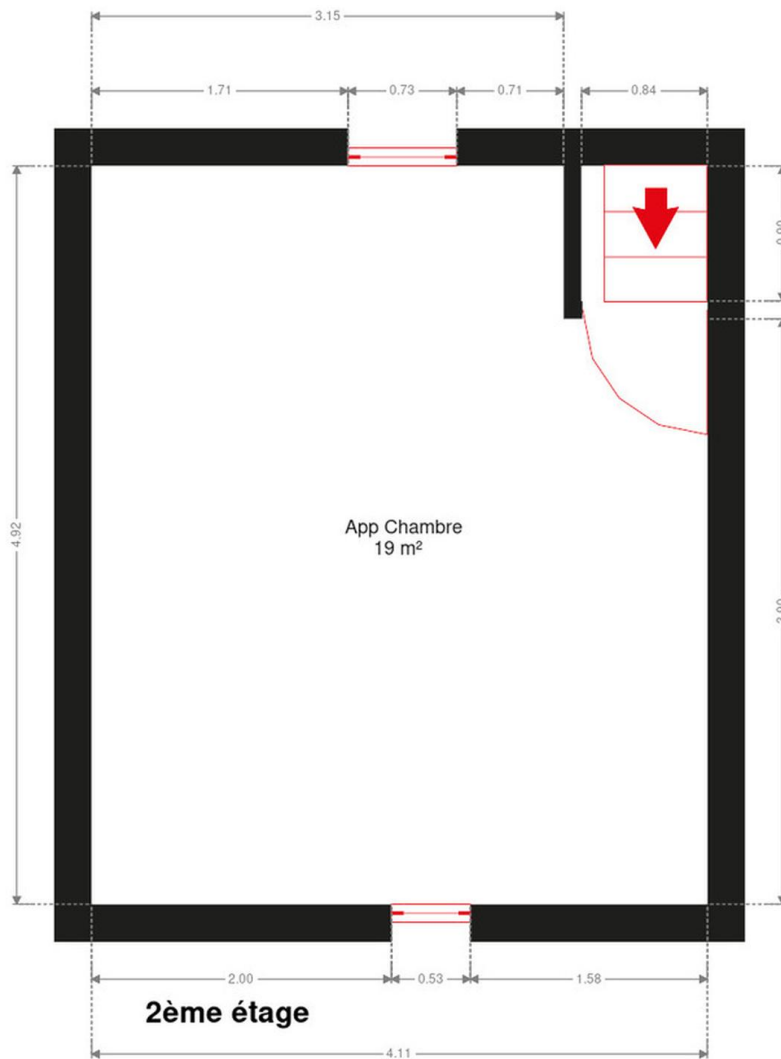
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage





## Extérieur



## Technique

### Zingueries

Pvc  
Bon

**État** Bon

### Couverture

Tuiles terre cuite  
Plateforme roofing

### Matériaux façade

Brique rouge

**Etat** Bon

### Châssis

Pvc  
Blanc  
Bois  
Double

**Compteur gaz** Nombre 1

### Chauffe-eau

Nombre de litres 250  
Bulex

### Compteur électrique

Bi-horaire  
Nombre 1

### Chauffage

Central  
Gaz de ville  
Radiateur(s)  
Type à condensation

**Compt. d'eau** Nombre 1

**TV** Prise tv

**Téléphone** Oui

**Internet** Câble



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	1400 m
Accès autoroutier	2400 m

### ÉCOLES

Enseignement Secondaire Général	453 m
---------------------------------	-------



### POINTS D'INTÉRÊTS

<b>Gare</b>	747 m
Gare de Herstal	
<b>Université</b>	1046 m
Province de Liège	
<b>Magasin</b>	1093 m
La Marée Sa	
<b>Magasin de meubles</b>	1105 m
Meubles de Malines - Ameublement & cuisines équip...	
<b>Université</b>	1770 m
Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	
<b>Restaurant</b>	1882 m
Chez M	
<b>Station de bus</b>	2114 m
WANDRE Station de pompage	
<b>Hébergement</b>	2191 m
Studio wandre	

## Plan situation



🏠 Vanesse Immobilière  
📍 Rue Thier d'Oupeye 26,  
4683 Vivegnis  
✉ info@vanesse.be  
☎ +32 4 240 15 20  
☎ +32 4 240 15 25  
🌐 <http://www.vanesse.be>  
IPI 508.137

👤 Alexis GORRISSEN RUIZ  
✉ alexisgorrissen@vanesse.be  
☎ +32 493 61 25 40  
Alexis  
GORRISSEN RUIZ



Loi anti-blanchiment et RGPD :  
responsable : Déborah VANESSE

# IMMOBILIERE VANESSE

04/240.15.20

#

www.vanesse.be  
**A VENDRE**



FAITES APPEL À L'IMMOBILIÈRE VANESSE  
ET VOTRE TRANSACTION IMMOBILIÈRE  
DEVIENDRA UN BON SOUVENIR !

SPRL IMMOBILIERE VANESSE

Thier d'Oupeye, 26 - 4683 VIVEGNIS  
& Avenue du Pont, 21 - 4600 VISE

Tél : 04/240-15-20 | Fax : 04/240-15-25  
E-mail : vanesse@vanesse.be

N° d'entreprise : BE0879.570.363  
Agréé IPI n°508.137

HEURES D'OUVERTURE :

Bureau OUPEYE:  
du lundi au vendredi de 8H30 à 12H et de 13H à 17H30

Bureau VISE:  
du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 + le mercredi de  
13 h à 18 h et le samedi de 10H00 à 15H00

+ à tout autre moment sur RDV



Notre réputation repose sur la satisfaction de nos clients.  
Elle reste notre meilleure publicité, et le nombre de biens vendus le confirme.  
Notre agence est spécialisée dans le courtage (vente et location) depuis 1988.



Achetez, Vendez ou louez en toute sécurité,  
notre équipe de 12 professionnels vous conseille et vous accompagne  
dans les démarches administratives et juridiques.

## VOUS N'AVEZ PAS ENCORE TROUVÉ LE BIEN QUI VOUS CORRESPOND ?

Prenez rendez-vous avec notre équipe administrative qui vous guidera dans votre recherche.

[www.vanesse.be](http://www.vanesse.be)