

**IMMOBILIERE**  
**VANESSE**  
04/240.15.20  
#  
www.vanesse.be  
**A VENDRE**



**329 000 €**

Immeuble de rapport avec 2 appartements, jardin et terrasse

# Réf. 3722

Rue de Tilff 2 4031 - Angleur

 251 m<sup>2</sup>

 5

 3



## DESCRIPTION

Cet **immeuble de rapport en ordre urbanistique** est composé de **2 unités** ; un appartement 1 chambre, bureau avec terrasse et jardin orienté sud, et un duplex 3 chambres avec terrasse. Il est idéalement situé proche du Sart-Tilman et du centre commercial de Belle-île, et est actuellement loué en **colocation 5 chambres** dont 3 sont louées (440 € + 410 € + 410 € par mois, charges comprises).

L'immeuble dispose d'un hall d'entrée commun utilisé comme local vélo.

**Appartement d'une superficie de 114 m<sup>2</sup>** selon PEB ; hall d'entrée privatif, salon, cuisine avec espace débarras, bureau avec espace buanderie, chambre avec salle de douche et accès aux extérieurs (terrasse de 16 m<sup>2</sup> + jardin 140 m<sup>2</sup>) . PEB E n°20250409020712

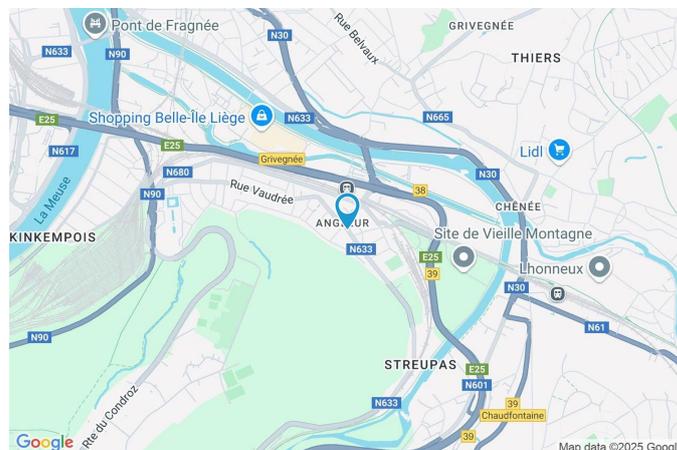
**Duplex d'une superficie de 137 m<sup>2</sup>** selon PEB ; hall d'entrée privatif, cuisine, salon, première chambre, WC individuel. A l'étage, le hall de nuit dessert les deux autres chambres et les 2 autres salles de douches. Terrasse, PEB E n°20250409020876

**Équipements:** 3 compteurs électriques (2 installations conformes), 2 compteurs gaz mais 1 chaudière à condensation, châssis en PVC double vitrage, 1 compteur eau, boiler électrique 150 L.

**Rentabilité nette de 5,5 % dans le cas où toutes les chambres seraient louées**

## Coordonnées du bien

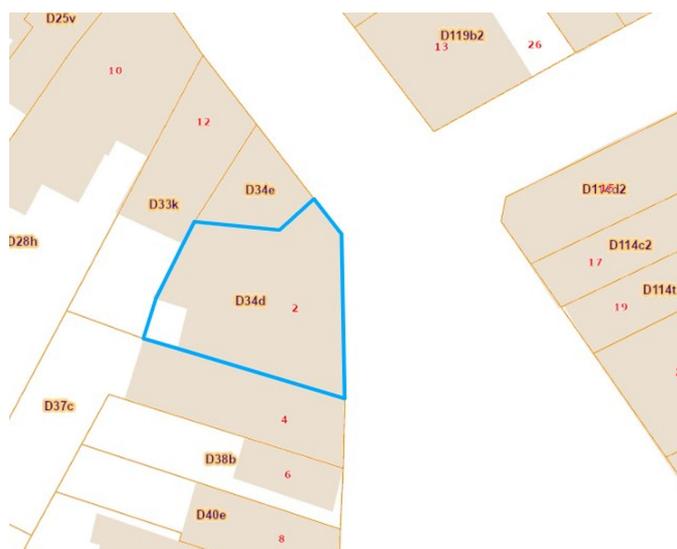
Rue	Rue de Tilf
N°	2
CP	4031
Ville	Angleur
Pays	Belgique
Latitude	50.610893
Longitude	5.599893



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ **Orientation façade avant** Nord-est  
➤ **Déclivité** Plat

➤ Largeur de la façade	12.00 m
➤ Surface bâtie au sol	104.00 m <sup>2</sup>
➤ Profondeur de la parcelle	15 m
➤ Surface de la parcelle	113.00 m <sup>2</sup>
➤ Largeur de la parcelle	12.00 m



Informations provenant du site du cadastre

## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	213 m <sup>2</sup>
Surface totale	251 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	24
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de douches	3
	Immeuble de rapport

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



## Descriptif extérieur

### Jardin (terrain arrière)

Fermé palissades murs

Sud-ouest

### Terrasse (terrain arrière) 25 m<sup>2</sup>

Sol pierre pavés

Éclairage prise(s) électrique(s) 1

Orientation sud-ouest

## Aménagement intérieur

### Rez-de-chaussée 114 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée, salon, cuisine, chambre 1, salle de douche 1, bureau, wc, buanderie, escalier, escalier, pièce, lavabo, hall 1, hall 2, hall

### 1er étage 68 m<sup>2</sup>

Cuisine 2, chambre 2, chambre 3, wc 2, hall 3

### 2ème étage 68 m<sup>2</sup>

Chambre 4, chambre 5, salle de douche 2, salle de douche 3, escalier, hall 3, remise

Hall d'entrée commun

Rez-de-chaussée



 superficie : 19.13 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.47 m

Largeur : 2.76 m

**Porte**

Battante  
Pvc  
Double  
Anti-effraction

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type sans ouverture

**Hauteur sous-plafond**

2,70 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Prise(s) électrique(s)**

5

Cuisine

Rez-de-chaussée



 superficie : 13.67 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.32 m

Largeur : 3.63 m

**Hauteur sous-plafond** 2,50 m

**Prise(s) électrique(s)** 12

**Évier**

Double

Avec égouttoir

**Plaque de cuisson**

Vitrocéramique

Siemens

**Hotte**

Hotte télescopique

À recyclage

Zanussi

**Frigo**

Externe

Beko

**Four**

À air pulsé

Siemens

**Éclairage**

Spots encastrés

Chambre 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 15.92 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.40 m

Largeur : 3.61 m

**Accès**

Terrasse  
Jardin

**Porte**

Battante  
Pvc

**Hauteur sous-plafond**

2,80 m

**Type de plafond**

Puits de lumière

**Éclairage**

Spots encastrés

**Prise(s) électrique(s)**

5

**Prise réseau**

1



Salle de douche 1

Rez-de-chaussée



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

Longueur : 3.21 m

Largeur : 0.86 m

**Douche**

Carrelage + rideau

**Hauteur sous-plafond**

2,60 m

**Lavabo**

Simple

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

1

Bureau

Rez-de-chaussée



 superficie : 10.17 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.33 m

Largeur : 3.22 m

**Sol**  
**Type de plafond**  
**Hauteur sous-plafond**  
**Éclairage**  
Spots encastrés  
Points lumineux au plafond

Carrelage  
Puits de lumière  
2,85 m

**Chauffage**  
**Prise(s) électrique(s)**

Radiateur(s)  
5

Wc

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.53 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.40 m

Largeur : 1.09 m

WC

Classique

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Éclairage

Spots encastrés

Buanderie

Rez-de-chaussée



 superficie : 2.76 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.80 m

Largeur : 1.59 m

Évier	Simple
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Spots encastrés
Prise(s) électrique(s)	1

Lavabo

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.70 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.51 m

Largeur : 1.12 m

Sol

Carrelage

Éclairage

Spots encastrés

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Évier

Simple

Hall 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 5.66 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.77 m

Largeur : 2.20 m

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Carrelage

Cuisine 2

1er étage



 superficie : 9.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.90 m

Largeur : 3.02 m

**Hauteur sous-plafond** 2,60 m

**Prise(s) électrique(s)** 9

**Évier**

Double

Avec égouttoir

**Plaque de cuisson** Type électrique

**Hotte**

Type hotte sous-encastree

Évacuation à recyclage

**Frigo** Type combi externe

**Lave-vaisselle**

Type intégré

De la marque Valberg

**Four**

Type à air pulsé

De la marque Indesit

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants battants

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

Chambre 2

1er étage



 superficie : 19.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.93 m

Largeur : 4.59 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	5
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,60 m	<b>Prise réseau</b>	1
<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond		

Chambre 3

1er étage



 superficie : 17.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.17 m

Largeur : 3.58 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants battants

Prise(s) électrique(s)

3

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Prise réseau

1

Éclairage

Au plafond

Wc 2

1er étage



 superficie : 2.27 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.78 m

Largeur : 1.51 m

WC  
Lavabo  
Sol

Classique  
Simple  
Carrelage

Hauteur sous-plafond  
Éclairage  
Prise(s) électrique(s)

2,60 m  
Points lumineux au plafond  
1

Hall 3

1er étage



 superficie : 3.83 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.50 m

Largeur : 1.82 m

Hauteur sous-plafond 2,60 m

Prise(s) électrique(s) 1

Éclairage Points lumineux au plafond

Sol Granit

Chambre 4

2ème étage



 superficie : 19.28 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.90 m

Largeur : 4.49 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants  
**Sol** Quick-Step  
**Hauteur sous-plafond** 2,60 m  
**Éclairage** Points lumineux au plafond

**Chauffage** Radiateur(s)  
**Prise(s) électrique(s)** 8  
**Prise réseau** 1

Chambre 5

2ème étage



 superficie : 17.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.17 m

Largeur : 3.58 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants battants

Prise(s) électrique(s)

6

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Prise réseau

1

Éclairage

Au plafond

Salle de douche 2

2ème étage



superficie : 3.25 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.50 m

Largeur : 1.50 m

**Douche**

Carrelage + rideau

**WC**

Classique

**Lavabo**

Simple

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2,50 m

**Éclairage**

Points lumineux mural

Spots encastrés

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Extracteur d'air**

Oui

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Sèche-serviettes**

Oui



Salle de douche 3

2ème étage



 superficie : 8.67 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.17 m

Largeur : 3.01 m

**Douche** Carrelage + rideau  
**WC** Classique  
**Lavabo** Simple  
**Hauteur sous-plafond** 2,50 m  
**Éclairage**  
 Mural  
 Spots encastrés

**Extracteur d'air** Oui  
**Prise(s) électrique(s)** 2  
**Sèche-serviettes** Oui

Hall 3

2ème étage



 superficie : 0.00 m<sup>2</sup>

Longueur : / m

Largeur : / m

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Granit

Remise

2ème étage



 superficie : 2.13 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.21 m

Largeur : 0.96 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants battants

**Éclairage**

Mural

**Sol**

Vinyle

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

2,60 m



## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - SALON

 superficie : 16.38 m <sup>2</sup>	Longueur : 5.15 m	Largeur : 3.36 m	
<b>Avec coin douche</b>	Oui	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type sans ouverture	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	8
<b>Sol</b>	Quick-Step		
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,50 m		
<b>Éclairage</b>			
	Spots encastrés		
	Points lumineux au plafond		

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.84 m <sup>2</sup>	Longueur : 1.68 m	Largeur : 1.09 m	
---	-------------------	------------------	--

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.88 m <sup>2</sup>	Longueur : 1.72 m	Largeur : 1.09 m	
---	-------------------	------------------	--

### REZ-DE-CHAUSSÉE - PIÈCE

 superficie : 2.45 m <sup>2</sup>	Longueur : 2.25 m	Largeur : 1.12 m	
---	-------------------	------------------	--

<b>Éclairage</b>	Mural
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,60 m



# Ref. 6649252

Adresse du bien :  
Rue de Tilf 2 4031 - Angleur

## REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL 2

---

 superficie : 7.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.06 m

Largeur : 2.70 m

Hauteur sous-plafond 2,85 m  
Prise(s) électrique(s) 2  
Éclairage Spots encastrés  
Sol Carrelage

## REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

---

 superficie : 1.07 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.10 m

Largeur : 0.97 m

## 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

---

 superficie : 5.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.44 m

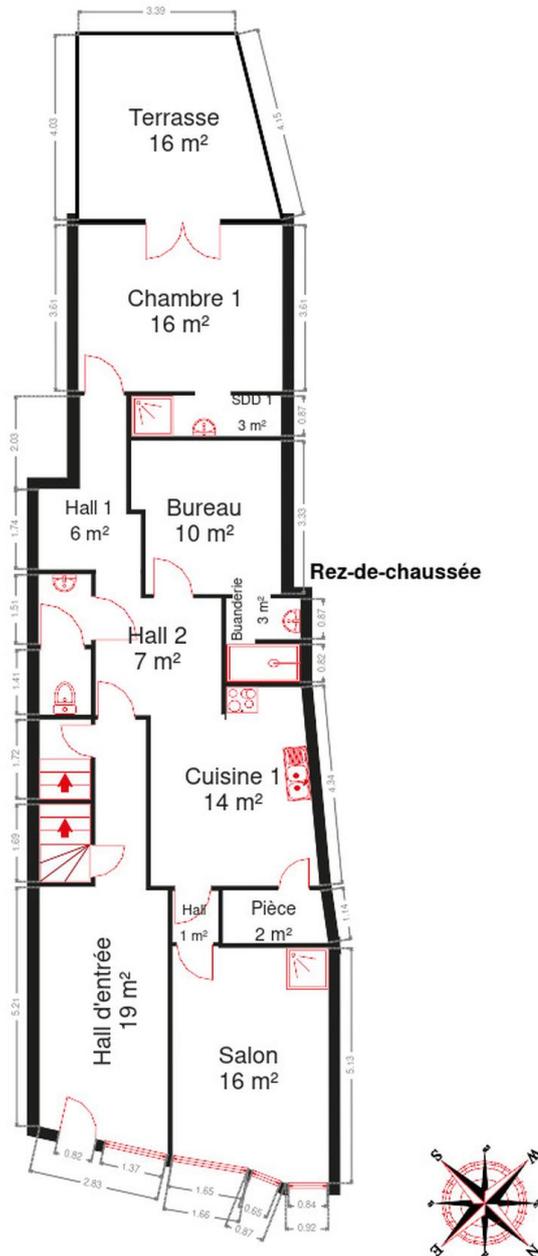
Largeur : 2.21 m



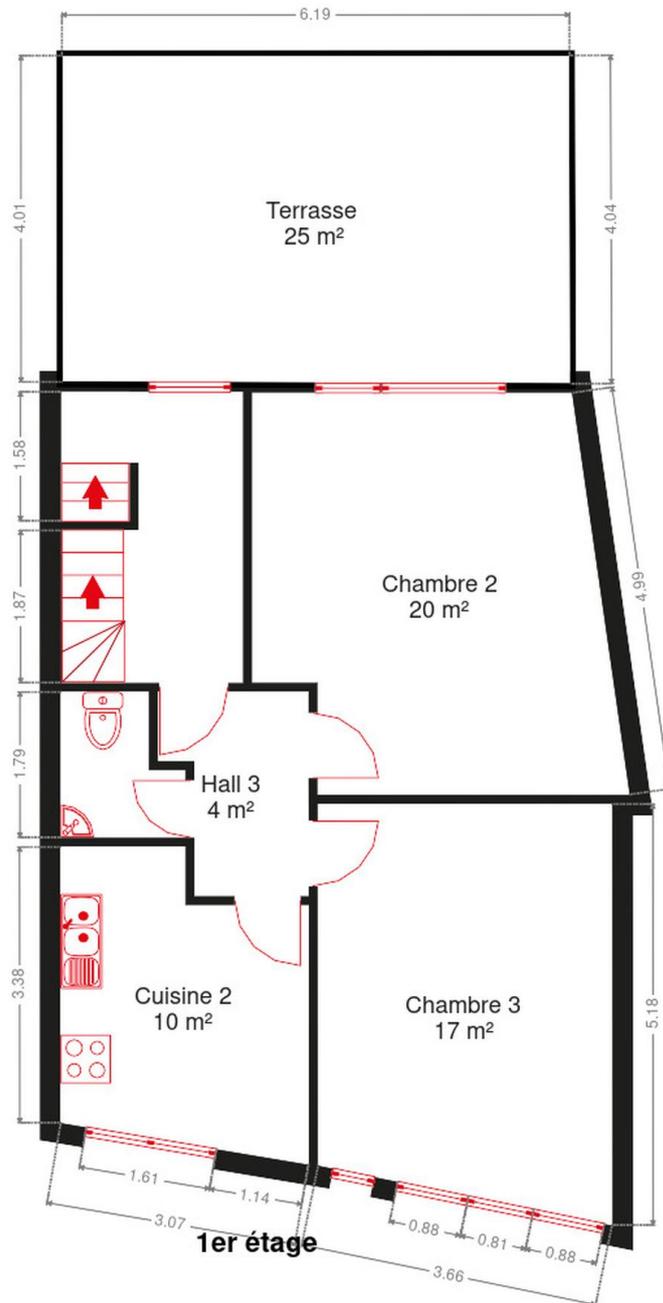
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée commun	9.47 m	2.76 m	19.13 m <sup>2</sup>
Salon	5.15 m	3.36 m	16.38 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.32 m	3.63 m	13.67 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.40 m	3.61 m	15.92 m <sup>2</sup>
Salle de douche 1	3.21 m	0.86 m	2.78 m <sup>2</sup>
Bureau	3.33 m	3.22 m	10.17 m <sup>2</sup>
Wc	1.40 m	1.09 m	1.53 m <sup>2</sup>
Buanderie	1.80 m	1.59 m	2.76 m <sup>2</sup>
Escalier	1.68 m	1.09 m	1.84 m <sup>2</sup>
Escalier	1.72 m	1.09 m	1.88 m <sup>2</sup>
Pièce	2.25 m	1.12 m	2.45 m <sup>2</sup>
Lavabo	1.51 m	1.12 m	1.70 m <sup>2</sup>
Hall	1.10 m	0.97 m	1.07 m <sup>2</sup>
Hall 1	3.77 m	2.20 m	5.66 m <sup>2</sup>
Hall 2	3.06 m	2.70 m	7.37 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Cuisine 2	3.90 m	3.02 m	9.93 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.93 m	4.59 m	19.85 m <sup>2</sup>
Chambre 3	5.17 m	3.58 m	17.23 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.78 m	1.51 m	2.27 m <sup>2</sup>
Hall 3	2.50 m	1.82 m	3.83 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 4	4.90 m	4.49 m	19.28 m <sup>2</sup>
Chambre 5	5.17 m	3.58 m	17.23 m <sup>2</sup>
Salle de douche 2	2.50 m	1.50 m	3.25 m <sup>2</sup>
Salle de douche 3	3.17 m	3.01 m	8.67 m <sup>2</sup>
Escalier	2.44 m	2.21 m	5.40 m <sup>2</sup>
Hall 3	/	/	/
Remise	2.21 m	0.96 m	2.13 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>213.38 m<sup>2</sup></b>

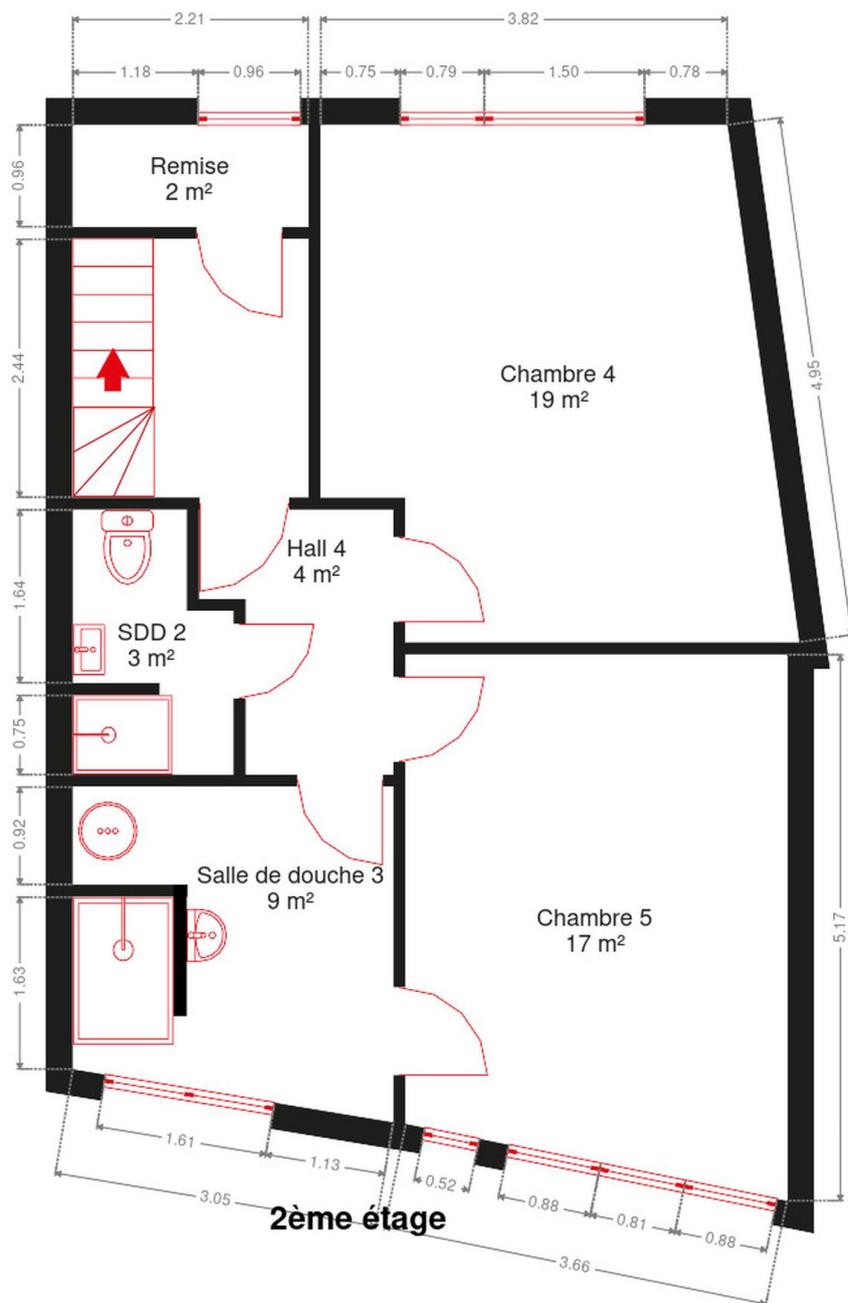
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



## Extérieur



## Technique

<b>PEB E</b>	Pour chaque unité
<b>Zingueries</b>	Zinc
<b>État</b>	Bon
<b>Couverture</b>	Plateforme roofing
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Etat</b>	Bon
<b>Châssis</b>	
Double	
Pvc	
Blanc	
<b>Compteur gaz</b>	Nombre 2
<b>Chauffe-eau</b>	Nombre de litres 150
<b>Détecteur incendie</b>	Oui
<b>Compteur électrique</b>	
Mono-horaire	
Bi-horaire	
Nombre 3	
<b>Chauffage</b>	
Central	
Gaz de ville	
Radiateur(s)	
À condensation	
Autre	
<b>Compt. d'eau</b>	Nombre 1



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	10 m
Accès ferroviaire	300 m
Accès autoroutier	250 m

### ÉCOLES

École fondamentale libre - Institut Saint-Éloi-Saint-Rémi	436 m
Les Ardennes	1119 m



### POINTS D'INTÉRÊTS

<b>Station de transit</b>	249 m
Gare d' Angleur	
<b>Magasin de vêtements</b>	638 m
Paprika	
<b>Comptable</b>	656 m
Auxiliaire des classes moyennes	
<b>Supermarché</b>	692 m
Carrefour market Angleur (Belle-Ile)	
<b>Magasin d'électronique</b>	762 m
PC-Call	
<b>Soin des cheveux</b>	875 m
Liberty Coiffure	
<b>Soin des cheveux</b>	990 m
Sublime Hair Extensions Liège - Expert Extensions...	
<b>Université</b>	1014 m
Haute École Charlemagne - Siège social	

## 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

👤 Vanesse Immobilière  
✉ info@vanesse.be  
☎ +32 4 240 15 20  
+32 4 240 15 20  
Vanesse Immobilière



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)