



329 000 €

Immeuble de rapport avec 2 appartements, jardin et terrasse

Réf. 3722

Rue de Tilff 2 4031 - Angleur





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 m² 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 m² + jardin 140 m²) . PEB E n°20250409020712

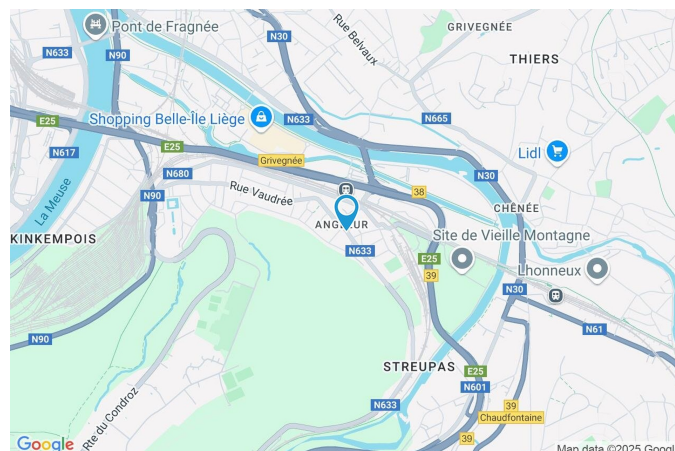
Duplex d'une superficie de 137 m² selon PEB ; hall d'entrée privatif, cuisine, salon, première chambre, WC individuel. A l'étage, le hall de nuit dessert les deux autres chambres et les 2 autres salles de douches. Terrasse, PEB E n°20250409020876

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

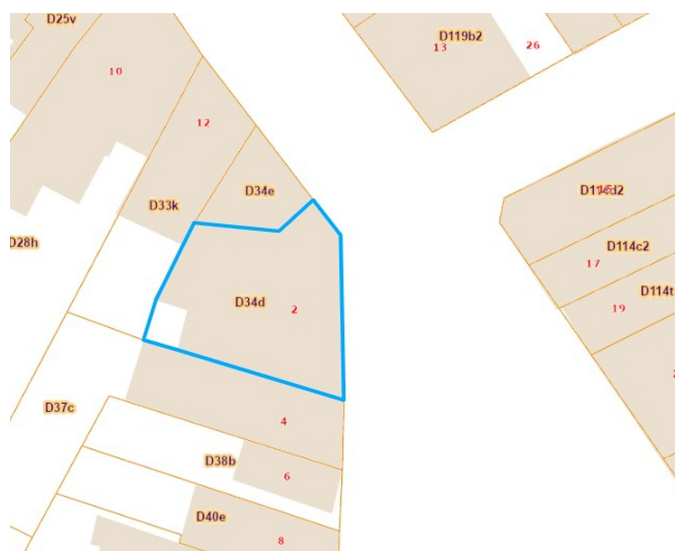
Rue	Rue de Tilff
N°	2
CP	4031
Ville	Angleur
Pays	Belgique
Latitude	50.610893
Longitude	5.599893



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

➤ Largeur de la façade	12.00 m
➤ Surface bâtie au sol	104.00 m²
➤ Profondeur de la parcelle	15 m
➤ Surface de la parcelle	113.00 m²
➤ Largeur de la parcelle	12.00 m



Informations provenant du site du cadastre

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	213 m²
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 aménageables.



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé palissades murs

Sud-ouest

Terrasse (terrain arrière) 25 m²

Sol pavés pierre

Prise(s) électrique(s) 1

Éclairage

Orientation sud-ouest

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée 104 m²

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 36 m²

Salon, cuisine 2, chambre 1, wc 2, hall 3

2ème étage 56 m²

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

Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



 superficie : 19.13 m²

Longueur : 9.47 m

Largeur : 2.76 m

Porte

Battante
Pvc
Double
Anti-effraction

Fenêtre

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

Châssis PVC double vitrage
type sans ouverture

2,70 m

Spots encastrés

5



Cuisine

Rez-de-chaussée



 superficie : 13.67 m²

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

Type vitrocéramique

De la marque Siemens

Hotte

Type hotte télescopique

Évacuation à recyclage

De la marque Zanussi

Frigo

Type externe combi

De la marque Beko

Four

Type à air pulsé

De la marque Siemens

Sol

Carrelage

Éclairage

Spots encastrés

Chambre 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 15.92 m²

Longueur : 4.40 m

Largeur : 3.61 m

Accès

Terrasse
Jardin

Porte

Type battante double
Matière pvc vitrée

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,80 m

Type de plafond

Puits de lumière

Éclairage

Spots encastrés

Chauffage

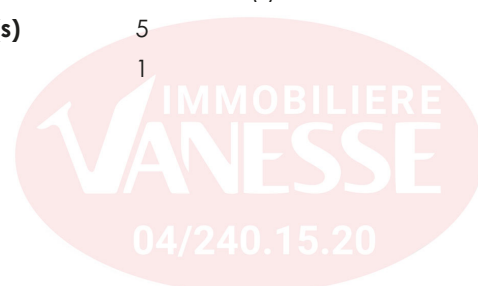
Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

5

Prise réseau

1



Salle de douche 1

Rez-de-chaussée



 superficie : 2.78 m²

Longueur : 3.21 m

Largeur : 0.86 m

Douche

Carrelage + rideau

Lavabo

Simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Spots encastrés

Prise(s) électrique(s)

1

Bureau

Rez-de-chaussée



 superficie : 10.17 m²

Longueur : 3.33 m

Largeur : 3.22 m

Sol

Carrelage

Chauffage

Radiateur(s)

Type de plafond

Puits de lumière

Prise(s) électrique(s)

5

Hauteur sous-plafond

2,85 m

Éclairage

Spots encastrés

Points lumineux au plafond

Wc

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.53 m²

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 m²

Longueur : 1.80 m

Largeur : 1.59 m

Évier

Simple

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Pièce

Rez-de-chaussée



 superficie : 2.45 m²

Longueur : 2.25 m

Largeur : 1.12 m

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux mural

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Lavabo

Rez-de-chaussée



 superficie : 1.70 m²

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 m²

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 m²

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 externe combi

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 1

1er étage



 superficie : 19.85 m²

Longueur : 4.93 m

Largeur : 4.59 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants battants

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

5

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Prise réseau

1

Éclairage

Points lumineux au plafond



Wc 2

1er étage



 superficie : 2.27 m²

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 m²

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 2

2ème étage



 superficie : 19.28 m²

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 3

2ème étage



 superficie : 17.23 m²

Longueur : 5.17 m

Largeur : 3.58 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

6

Prise réseau

1



Salle de douche 2

2ème étage



superficie : 3.25 m²

Longueur : 2.50 m

Largeur : 1.50 m

Douche

WC

Lavabo

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Points lumineux mural
Spots encastrés

Carrelage + rideau

Classique

Simple

Carrelage

2,50 m

Chauffage

Extracteur d'air

Prise(s) électrique(s)

Sèche-serviettes

Radiateur(s)

Oui

1

Oui



Salle de douche 3

2ème étage



 superficie : 8.67 m²

Longueur : 3.17 m

Largeur : 3.01 m

Douche

WC

Lavabo

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Spots encastrés

Points lumineux mural

Carrelage + rideau

Classique

Simple

Carrelage

2,50 m

Chauffage

Extracteur d'air

Prise(s) électrique(s)

Sèche-serviettes

Radiateur(s)

Oui

2

Oui



Hall 3

2ème étage



 superficie : 0.00 m²

Longueur : / m

Largeur : / m

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Granit

Remise

2ème étage



 superficie : 2.13 m²

Longueur : 2.21 m

Largeur : 0.96 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants battants

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Vinyle

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2,60 m



Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - SALON

 superficie : 16.38 m²

Longueur : 5.15 m

Largeur : 3.36 m

Avec coin douche

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type sans ouverture

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

8

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Éclairage

Spots encastrés

Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.84 m²

Longueur : 1.68 m

Largeur : 1.09 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.88 m²

Longueur : 1.72 m

Largeur : 1.09 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL 2

 superficie : 7.37 m² 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 m² Longueur : 1.10 m Largeur : 0.97 m

1ER ÉTAGE - SALON

 superficie : 0.00 m² Longueur : / m Largeur : / m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2,60 m	Prise réseau	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		

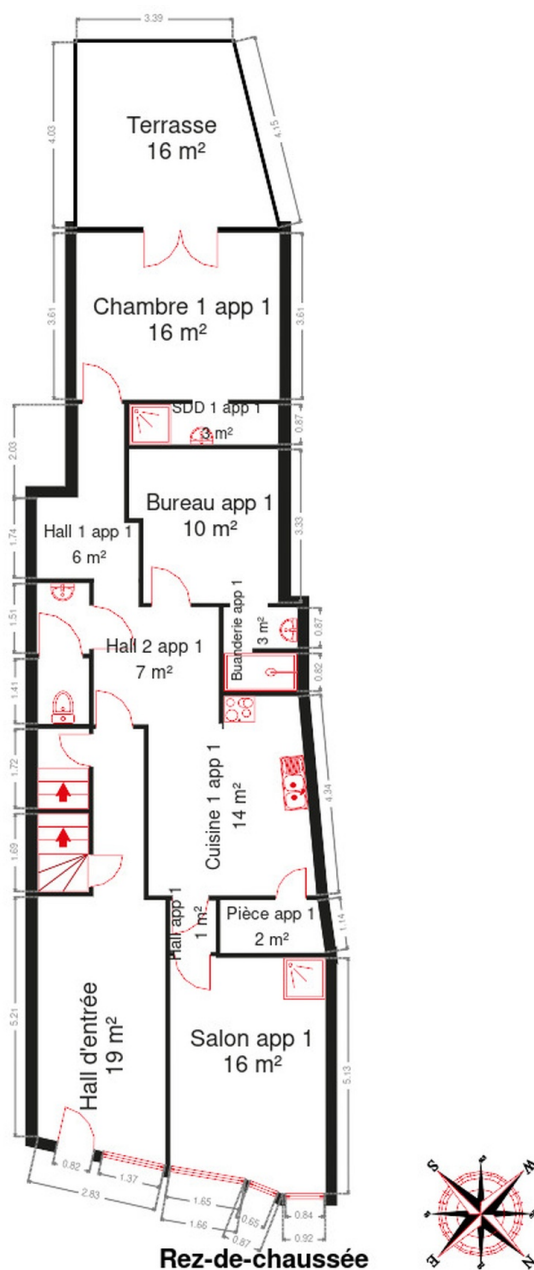
2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 5.40 m² Longueur : 2.44 m Largeur : 2.21 m

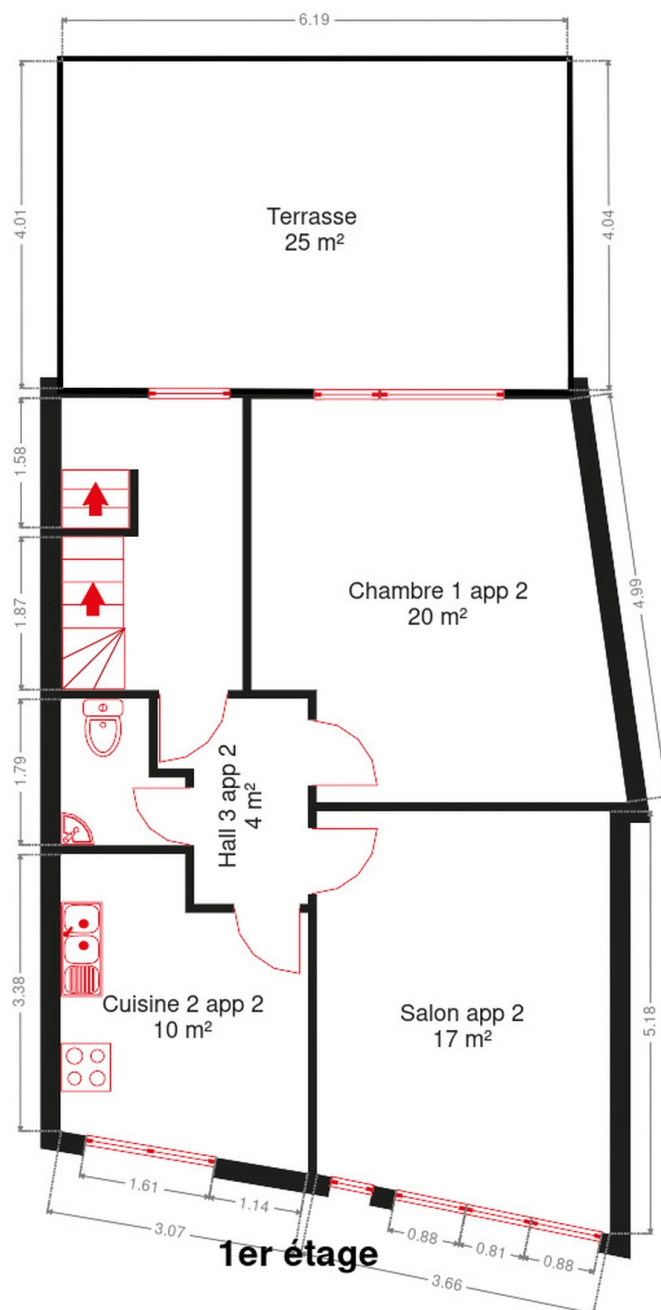
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	9.47 m	2.76 m	19.13 m ²
Salon	5.15 m	3.36 m	16.38 m ²
Cuisine	4.32 m	3.63 m	13.67 m ²
Chambre 1	4.40 m	3.61 m	15.92 m ²
Salle de douche 1	3.21 m	0.86 m	2.78 m ²
Bureau	3.33 m	3.22 m	10.17 m ²
Wc	1.40 m	1.09 m	1.53 m ²
Buanderie	1.80 m	1.59 m	2.76 m ²
Escalier	1.68 m	1.09 m	1.84 m ²
Escalier	1.72 m	1.09 m	1.88 m ²
Pièce	2.25 m	1.12 m	2.45 m ²
Lavabo	1.51 m	1.12 m	1.70 m ²
Hall	1.10 m	0.97 m	1.07 m ²
Hall 1	3.77 m	2.20 m	5.66 m ²
Hall 2	3.06 m	2.70 m	7.37 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	/	/	/
Cuisine 2	3.90 m	3.02 m	9.93 m ²
Chambre 1	4.93 m	4.59 m	19.85 m ²
Wc 2	1.78 m	1.51 m	2.27 m ²
Hall 3	2.50 m	1.82 m	3.83 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 2	4.90 m	4.49 m	19.28 m ²
Chambre 3	5.17 m	3.58 m	17.23 m ²
Salle de douche 2	2.50 m	1.50 m	3.25 m ²
Salle de douche 3	3.17 m	3.01 m	8.67 m ²
Escalier	2.44 m	2.21 m	5.40 m ²
Hall 3	/	/	/
Remise	2.21 m	0.96 m	2.13 m ²
Total			196.15 m²

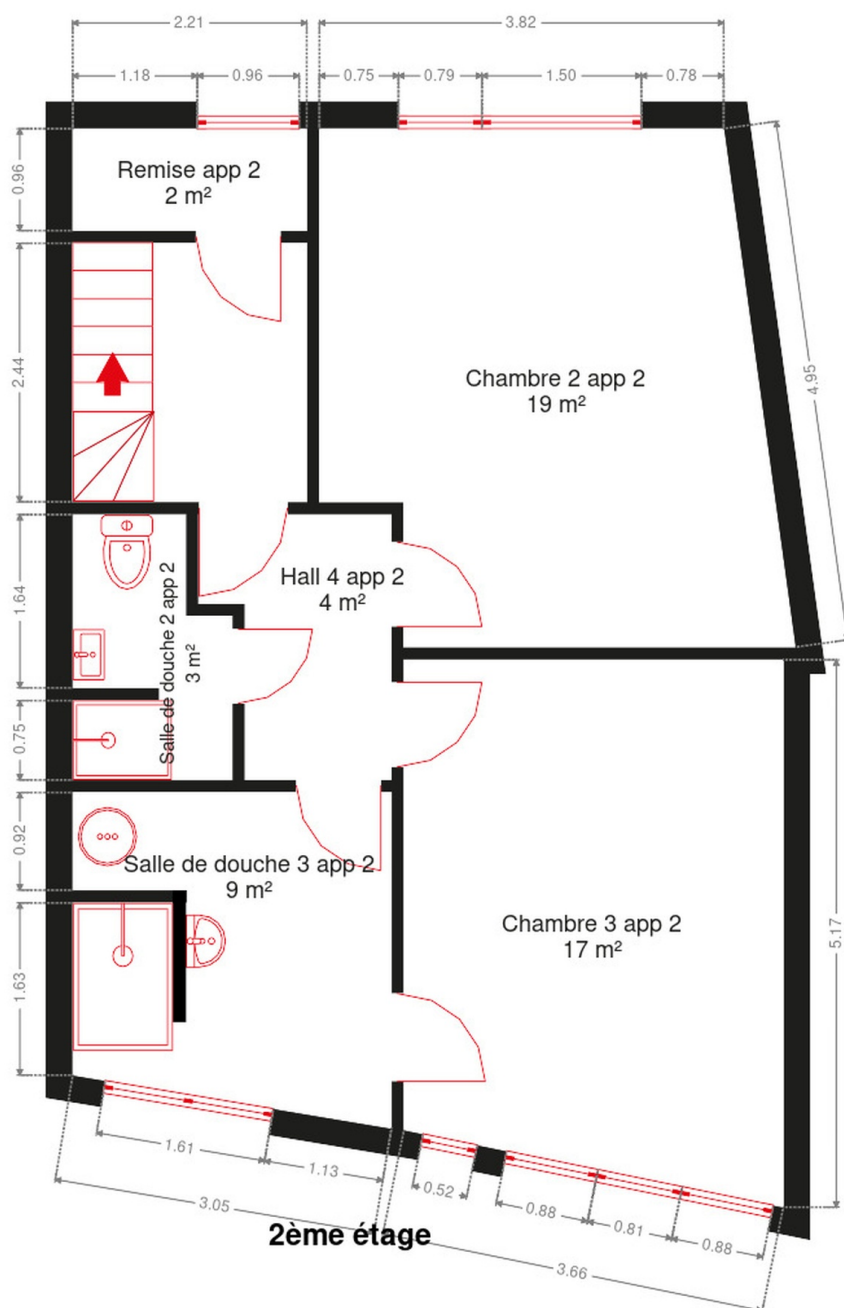
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

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

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