



155 000 €

Réf. DE HODIMONT 83-85

Rue de Hodimont 83-85 - 4800 Verviers



244 m²



4



1

Immobilière Thonnard & Trinon
Avenue Hanlet 2, CP 4800, Verviers
Tel: 3208734.11.22 / e-mail: info@immo-tt.be
TVA : BE0457 652 532 / IPI 518.591
www.immo-tt.be

Immeuble de rapport



DESCRIPTION

? À vendre – Immeuble de rapport avec commerce et jardin
? Rue de Hodimont 83-85 Idéal investisseur !

Bel immeuble de rapport composé d'un rez-de-chaussée commercial de ± 100 m², actuellement loué 430 €/mois, avec un jardin privatif à l'arrière, parfait pour un commerce de proximité.

À l'étage : un appartement spacieux sur 4 niveaux, actuellement libre d'occupation, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (habitation principale, colocation, division éventuelle sous réserve d'autorisations...).

? PEB : C

? Électricité conforme (appartement) jusqu'en 2044

? Chauffage au gaz

? 2 compteurs de gaz

? 2 compteurs électriques

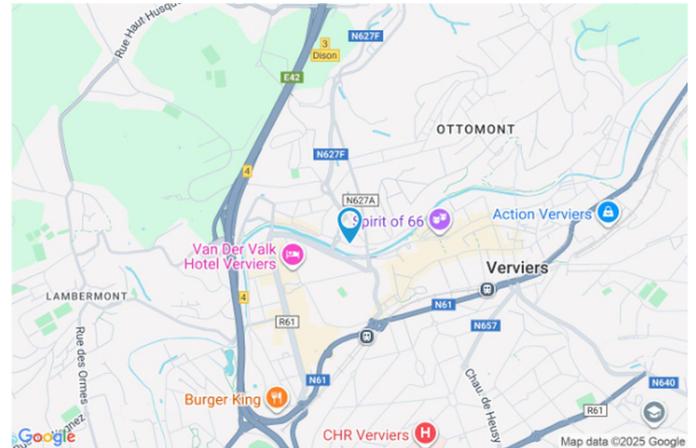
? 1 compteur d'eau

? Revenu immédiat via le commerce + potentiel de valorisation avec l'appartement libre. Bonne situation et configuration modulable.

? Intéressé(e) ? Contactez-nous pour plus d'infos ou une visite !

Coordonnées du bien

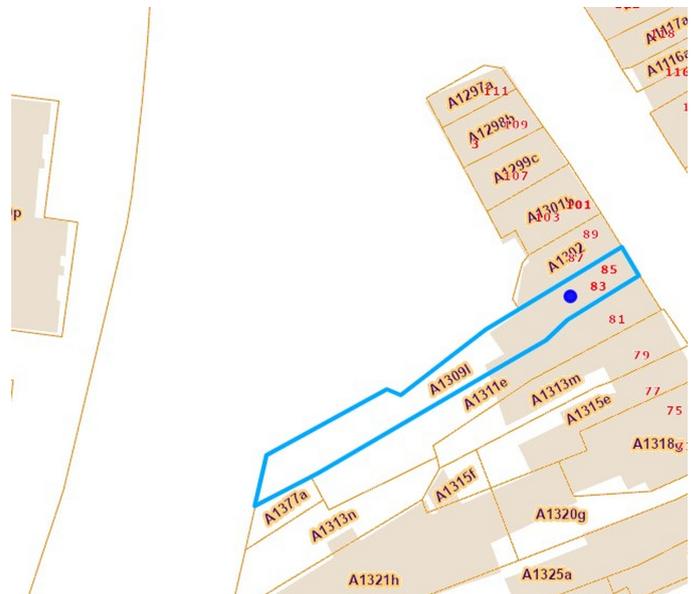
Rue	Rue de Hodimont
N°	83-85
CP	4800
Ville	Verviers
Pays	Belgique
Latitude	50.594078
Longitude	5.853695



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↖ Orientation façade avant	Est
↘ Déclivité	Plat
▶ Largeur de la façade	5.00 m
▶ Surface bâtie au sol	93.00 m ²
▶ Profondeur de la parcelle	57 m
▶ Surface de la parcelle	274.00 m ²
▶ Largeur de la parcelle	5.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	221 m ²
Surface totale	244 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	203 m ²
Hall d'entrée + rez de chaussée commercial	
1er étage	38 m ²
Séjour, cuisine, wc, hall	
2ème étage	40 m ²
Chambre 1, chambre 2, salle de douche, escalier	
3ème étage	40 m ²
Chambre 3, chambre 4, escalier	
4ème étage	23 m ²
Grenier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 3.26 m²

Longueur : 3.52 m

Largeur : 0.92 m

Porte

En bois

Double vitrage

Hauteur sous-plafond 2,3 m

Éclairage

Escalier

Bois

1/4 tournant

Mural

1er étage

Séjour



 superficie : 10.12 m²

Longueur : 2.41 m

Largeur : 4.26 m

Fenêtre	Châssis alu double vitrage volets manuel matière pvc battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2,1 m	Prise télédistribution	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		

1er étage

Cuisine



 superficie : 21.58 m²

Longueur : 5.54 m

Largeur : 3.89 m

Hauteur sous-plafond 2,1 m
Prise(s) électrique(s) 2
Non-équipée Oui
Fenêtre Châssis bois double vitrage oscillo-battants

Sol Parquet
Éclairage Points lumineux au plafond
Chauffage Radiateur(s)

1er étage

Wc



 superficie : 1.69 m²

Longueur : 1.88 m

Largeur : 0.89 m

WC

Classique

Hauteur sous-plafond

2,1 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet

1er étage

Hall



 superficie : 4.30 m²

Longueur : 2.85 m

Largeur : 1.88 m

Hauteur sous-plafond

2,2 m

Sol

Parquet

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Escalier

Matériaux bois

1/4 tournant

2ème étage

Chambre 1



 superficie : 22.14 m²

Longueur : 5.59 m

Largeur : 3.95 m

Fenêtre

Châssis alu double vitrage
basculante volets manuel
matière pvc

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet

Chauffage

Radiateur(s)

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Prise(s) électrique(s)

6

2ème étage

Chambre 2



 superficie : 10.76 m²

Longueur : 4.21 m

Largeur : 2.55 m

Avec évier

Oui

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
oscillo-battants

Sol

Parquet

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

5

2ème étage

Salle de douche



 superficie : 2.90 m²

Longueur : 1.88 m

Largeur : 1.54 m

Douche

Carrelage + rideau

Hauteur sous-plafond

2,4 m

WC

Classique

Éclairage

Points lumineux mural

Lavabo

Simple

Chauffage

Radiateur(s)

Murs

Totalement carrelés

Prise(s) électrique(s)

1

Sol

Parquet

3ème étage

Chambre 3



 superficie : 22.84 m²

Longueur : 5.48 m

Largeur : 4.16 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
fenêtre de toit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet

Chauffage

Radiateur(s)

Hauteur sous-plafond

2,1 m

Prise(s) électrique(s)

2

Type de plafond

Plafond mansardé

3ème étage

Chambre 4



 superficie : 12.59 m²

Longueur : 4.58 m

Largeur : 4.01 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage fenêtre de toit	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Parquet	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	2,1 m	Prise(s) électrique(s)	2
Type de plafond	Plafond mansardé		

4ème étage

Grenier



 superficie : 23.14 m²

Longueur : 5.88 m

Largeur : 4.02 m

Type de grenier

Aménageable

Sol

Parquet

Fenêtre

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Châssis fenêtre de toit matière métallique

Type de plafond

Plafond mansardé

Simple

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - SURFACE COMMERCIALE

 superficie : 100 m²

Longueur : / m

Largeur : / m

REZ-DE-CHAUSSÉE - SURFACE COMMERCIALE

 superficie : 100 m²

Longueur : / m

Largeur : / m

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.32 m²

Longueur : 2.29 m

Largeur : 1.88 m

3ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.78 m²

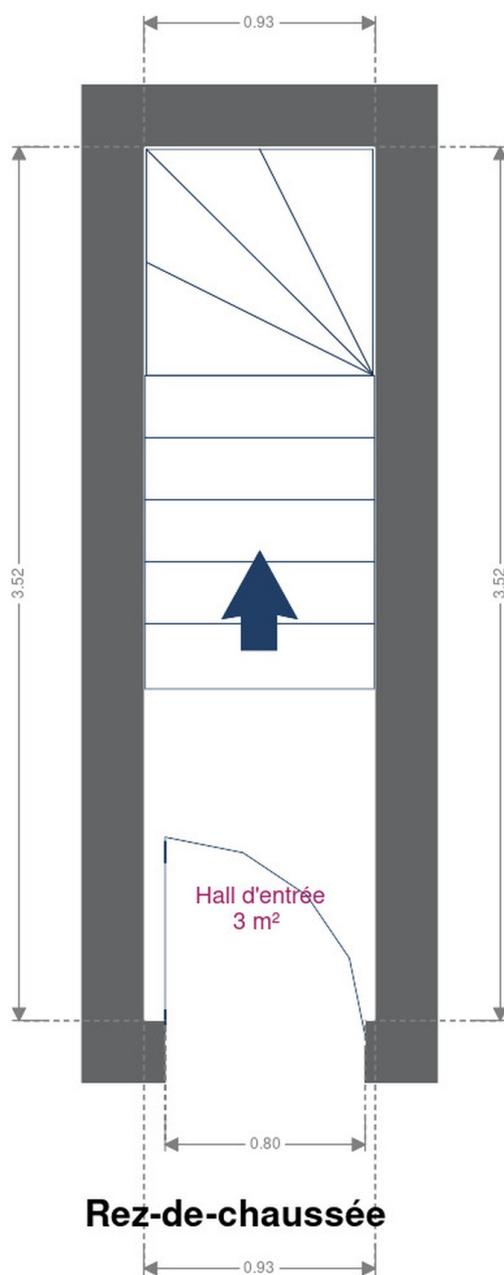
Longueur : 2.54 m

Largeur : 1.88 m

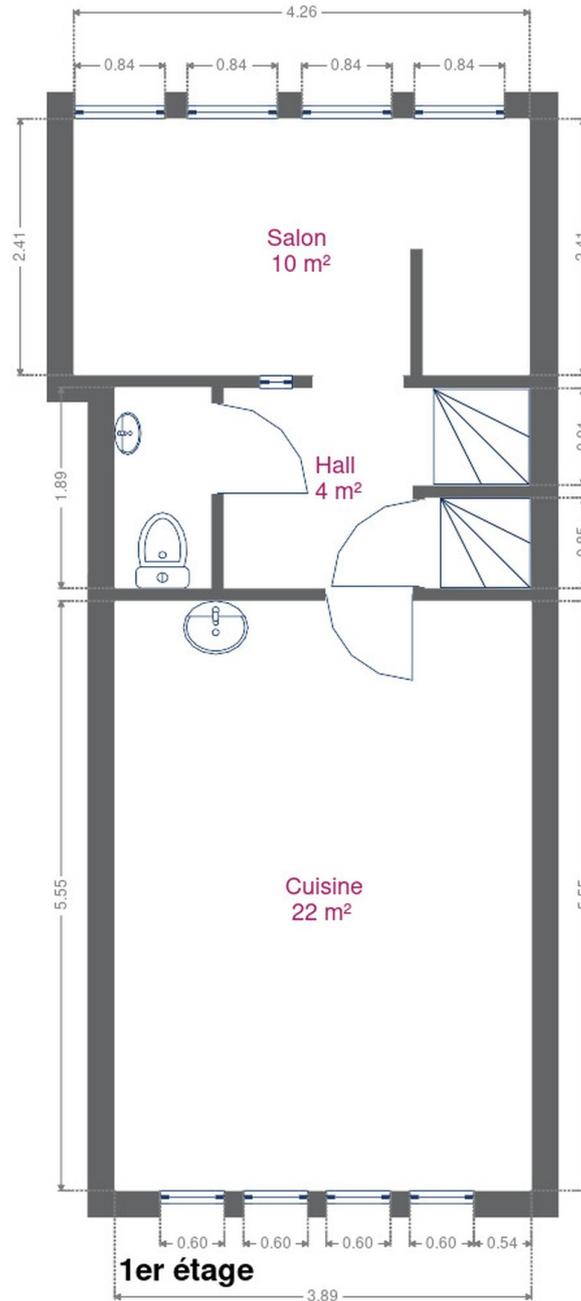
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.52 m	0.92 m	3.26 m ²
Surface commerciale	/	/	100 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	2.41 m	4.26 m	10.12 m ²
Cuisine	5.54 m	3.89 m	21.58 m ²
Wc	1.88 m	0.89 m	1.69 m ²
Hall	2.85 m	1.88 m	4.30 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	5.59 m	3.95 m	22.14 m ²
Chambre 2	4.21 m	2.55 m	10.76 m ²
Salle de douche	1.88 m	1.54 m	2.90 m ²
Escalier	2.29 m	1.88 m	4.32 m ²
3ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	5.48 m	4.16 m	22.84 m ²
Chambre 4	4.58 m	4.01 m	12.59 m ²
Escalier	2.54 m	1.88 m	4.78 m ²
4ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	5.88 m	4.02 m	23.14 m ²
Total			244.42 m²

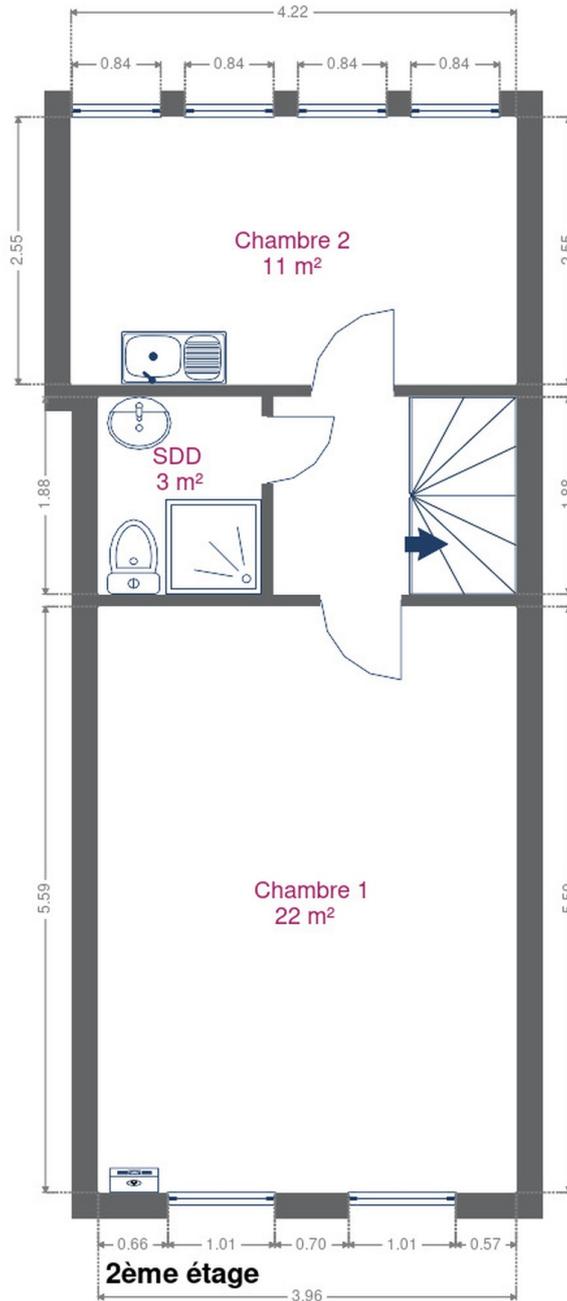
Plan - Rez-de-chaussée



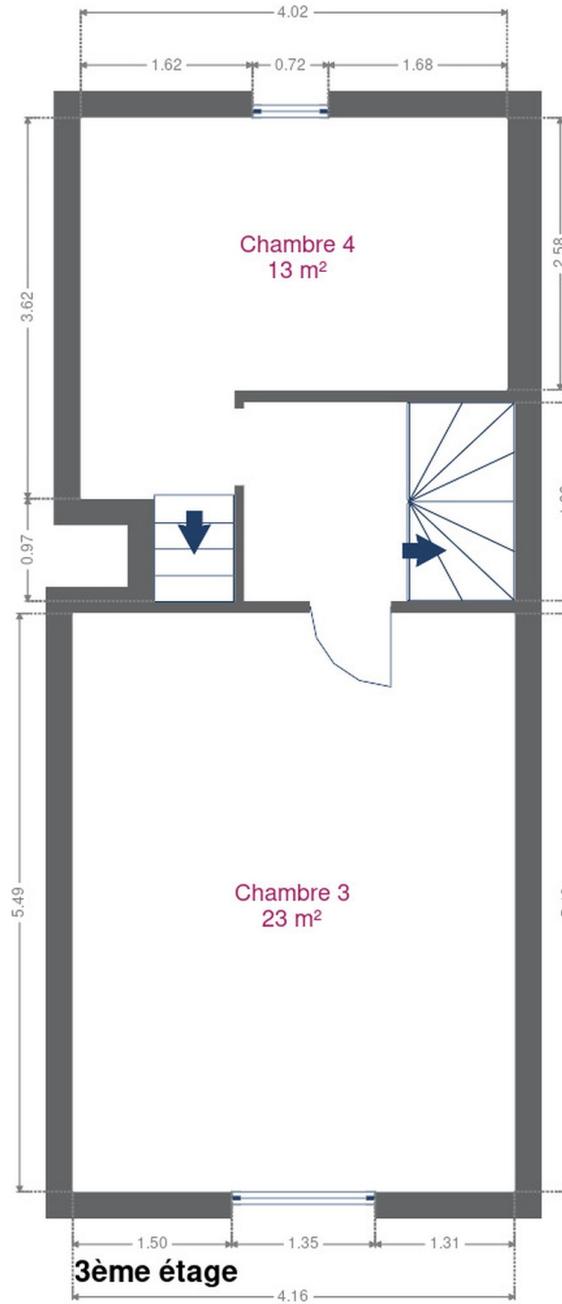
Plan - 1er étage



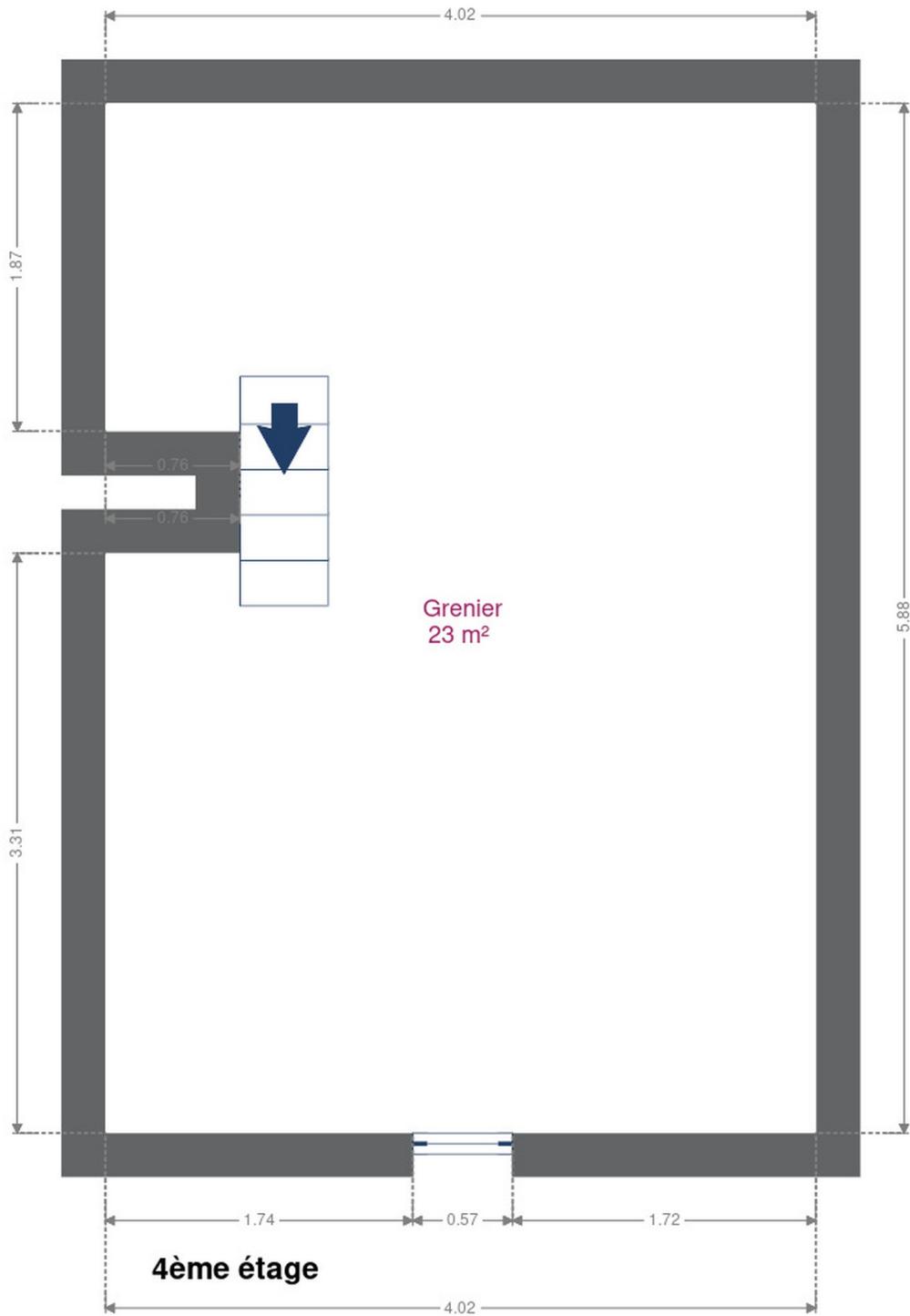
Plan - 2ème étage



Plan - 3ème étage



Plan - 4ème étage



Technique

Zingueries

Pvc

Bon

État

Bon

Couverture

Tuiles terre cuite

Matériaux façade

Blocs

État

Bon

Châssis

Matière bois aluminium

Type manuel

Imitation bois

Simple et double

Détecteur incendie

Oui

Compteur électrique

Mono-horaire

Bi-horaire

Nombre 2

Chauffage

Central

Gaz de ville

Radiateur(s)

À ventouse

Vaillant

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	1700 m
Accès autoroutier	1600 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Magasin de vêtements	390 m
Etam Lingerie	
Université	390 m
Province de Liège	
Hébergement	411 m
Van Der Valk Hotel Verviers	
Magasin de vêtements	463 m
JBC Verviers	
Université	470 m
HEPL - Haute Ecole de la Province de Liège - Camp...	
Université	470 m
Province de Liège	
Hébergement	474 m
Res	
Point d'intérêt	517 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
📄 N° IPI : 518.591

👤 Ludovic Immobilière Thonnard & Trinon
✉ info@immo-tt.be
☎ +32 87 34 11 22
☎ +32 87 34 11 22
Ludovic
Immobilière Thonnard & Trinon