



179 000 €

Maison entièrement rénoverée avec cour et garage

# Réf. 4044

Rue Laixheau 57 4040 - Herstal



70 m<sup>2</sup>



1



1



PEB No. : 20260917023651

SRL IMMOBILIERE VANESSE - Renseignements fournis à titre informatif et non contractuel.

IPI n° 508.137 | info@vanesse.be





## DESCRIPTION

Idéalement situé dans une impasse du centre de Herstal, cette charmante maison récemment **rénovée** se compose comme suit:

Au rez de chaussée: cuisine équipée ouverte sur le séjour.  
Au premier étage: **chambre de 15 m²** et salle de bains spacieuse.  
Ce bien dispose également d'une **cour** et d'un **garage**.

Caractéristiques technique: crépis, châssis en PVC double vitrage, climatisation, chauffage central au gaz, **électricité conforme** et **panneaux** photovoltaïques

Actuellement **loué 880€**, ce bien assure des revenus immédiats et bénéficie d'une excellente performance énergétique (**PEB B** - n° 20260917023651).

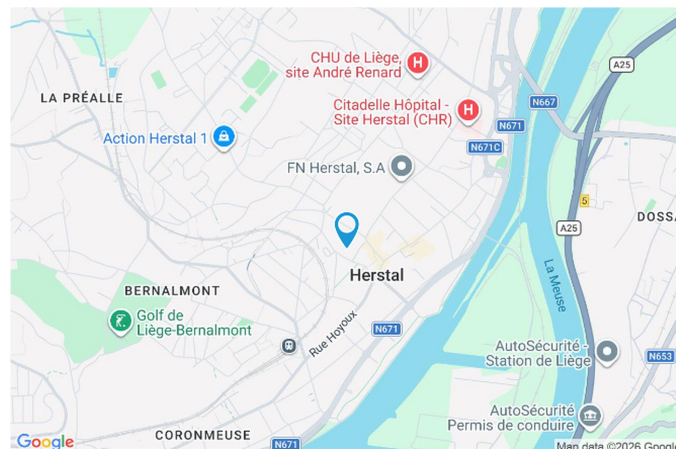
Idéale pour investisseur ou premier achat.



Adresse du bien :  
Rue Laixheau 57 4040 - Herstal

## Coordonnées du bien

|           |              |
|-----------|--------------|
| Rue       | Rue Laixheau |
| N°        | 57           |
| CP        | 4040         |
| Ville     | Herstal      |
| Pays      | Belgique     |
| Latitude  | 50.666897    |
| Longitude | 5.627854     |



## PEB

PEB No. : 20260917023651

E totale : 11271 KWH/AN

Espec : 154 kWh/m².an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant **Ouest**  
Déclivité **Plat**

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| ▶ Largeur de la façade   | 4.50 m   |
| ▶ Surface bâtie au sol   | 60.00 m² |
| ▶ Surface de la parcelle | 98.00 m² |
| ▶ Largeur de la parcelle | 5.00 m   |



Informations provenant du site du cadastre

## Description globale du bien

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Etat général             | Bon               |
| Surface habitable        | 53 m <sup>2</sup> |
| Surface totale           | 70 m <sup>2</sup> |
| Nombre de façades        | 3                 |
| Nombre d'étages          | 1                 |
| Nombre de pièces         | 5                 |
| Nombre de chambre(s)     | 1                 |
| Nombre de salle de bains | 1                 |
| Nombre de toilettes      | 1                 |

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



## Aménagement intérieur

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Rez-de-chaussée</b>             | <b>26 m<sup>2</sup></b> |
| Salon, cuisine, escalier, escalier |                         |
| <b>1er étage</b>                   | <b>27 m<sup>2</sup></b> |
| Chambre, salle de bains, escalier  |                         |
| <b>Sous-sol</b>                    | <b>17 m<sup>2</sup></b> |
| Cave                               |                         |

Salon

Rez-de-chaussée



**superficie : 14.36 m<sup>2</sup>**

**Longueur : 3.99 m**

**Largeur : 3.59 m**

**Ouvert sur**

Cuisine

**Porte**

Type battante  
Matière pvc  
Vitrage double vitrage  
Anti-effraction

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

**Éclairage**

**Air conditionné**

**Prise(s) électrique(s)**

**Prise télédistribution**

**Prise réseau**

Carrelage

2.95 m

Points lumineux au plafond

Chaud-froid

6

Oui

Oui



## Cuisine

Rez-de-chaussée



 superficie : 8.66 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.38 m

Largeur : 1.97 m

**Hauteur sous-plafond** 2.95 m  
**Prise(s) électrique(s)** 5  
**Ouvert sur** Salon  
**Évier**  
 Simple  
 Avec égouttoir  
**Plaque de cuisson** Vitrocéramique  
**Hotte**  
 Hotte murale  
 Évacuation à recyclage  
 De la marque Ikea  
**Frigo**  
 Encastré combi  
 De la marque Ikea

**Lave-vaisselle**  
 Full-intégré  
 De la marque Ikea  
**Four**  
 À air pulsé  
 De la marque Ikea

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage oscillo-battants  
**Sol** Carrelage  
**Éclairage** Points lumineux au plafond

## Chambre

1er étage



superficie : 15.29 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.47 m

Largeur : 3.99 m

### Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

### Air conditionné

Chaud-froid

### Sol

Vinyle

### Prise(s) électrique(s)

5

### Hauteur sous-plafond

2.95 m

### Prise télédistribution

Oui

### Éclairage

Points lumineux au plafond

### Prise réseau

Oui

### Chauffage

Radiateur(s)



## Salle de bains

1er étage



 superficie : 9.67 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.43 m

Largeur : 2.18 m

Hauteur sous-plafond 2.3 m  
Prise(s) électrique(s) 2  
Extracteur d'air Oui  
Baignoire Standard  
WC Suspendu

Lavabo Simple  
Fenêtre Châssis PVC double vitrage oscillo-battants  
Éclairage Points lumineux au plafond  
Chauffage Radiateur(s)  
Sol Carrelage



Cave

Sous-sol



 superficie : 16.68 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.42 m

Largeur : 3.76 m

Sol  
Hauteur sous-plafond  
Éclairage

Carrelage  
2 m  
Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)  
Arrivée d'eau

5  
Oui

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.30 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.94 m      Largeur : 0.67 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.29 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.93 m      Largeur : 0.67 m

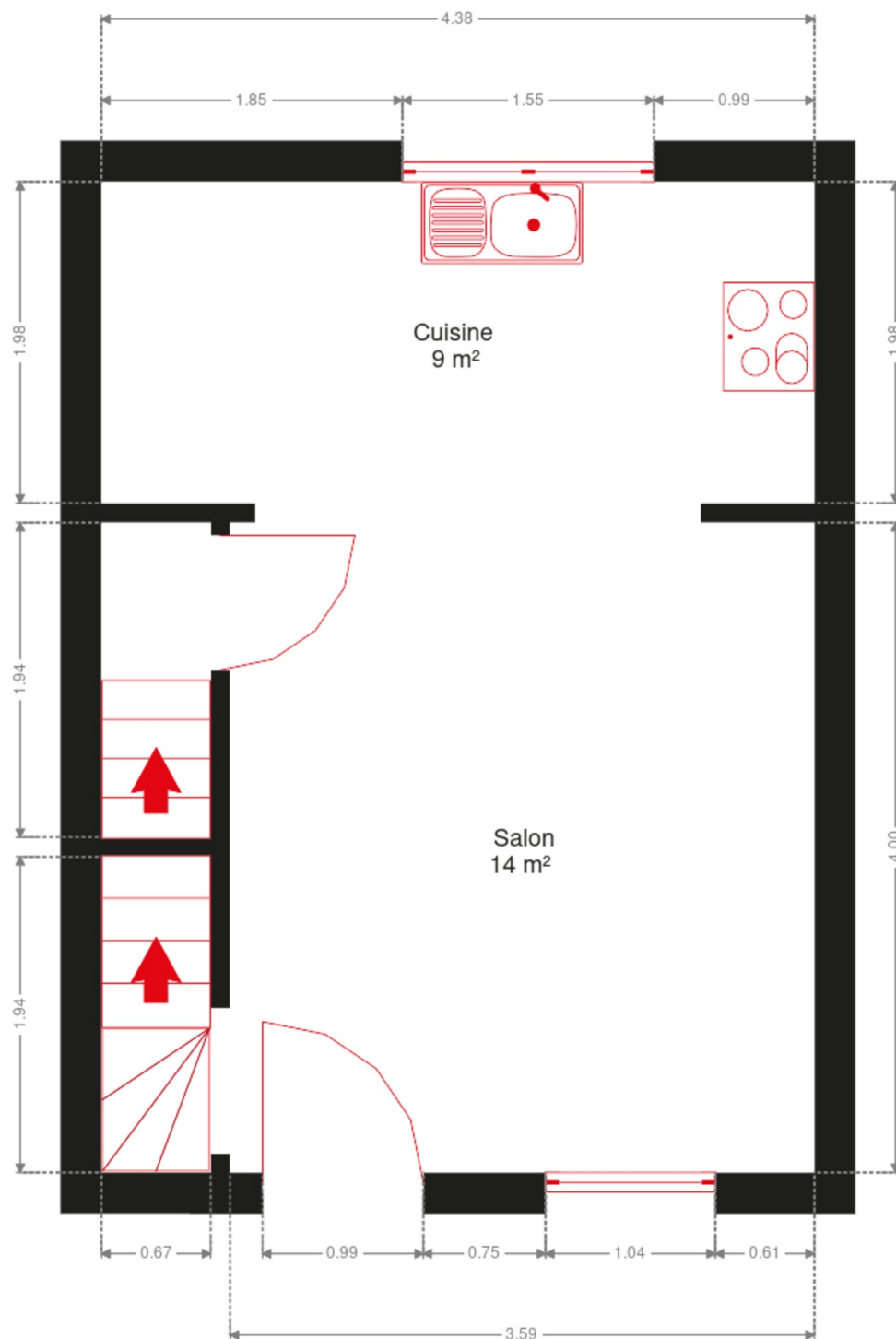
### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 2.09 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.18 m      Largeur : 0.65 m

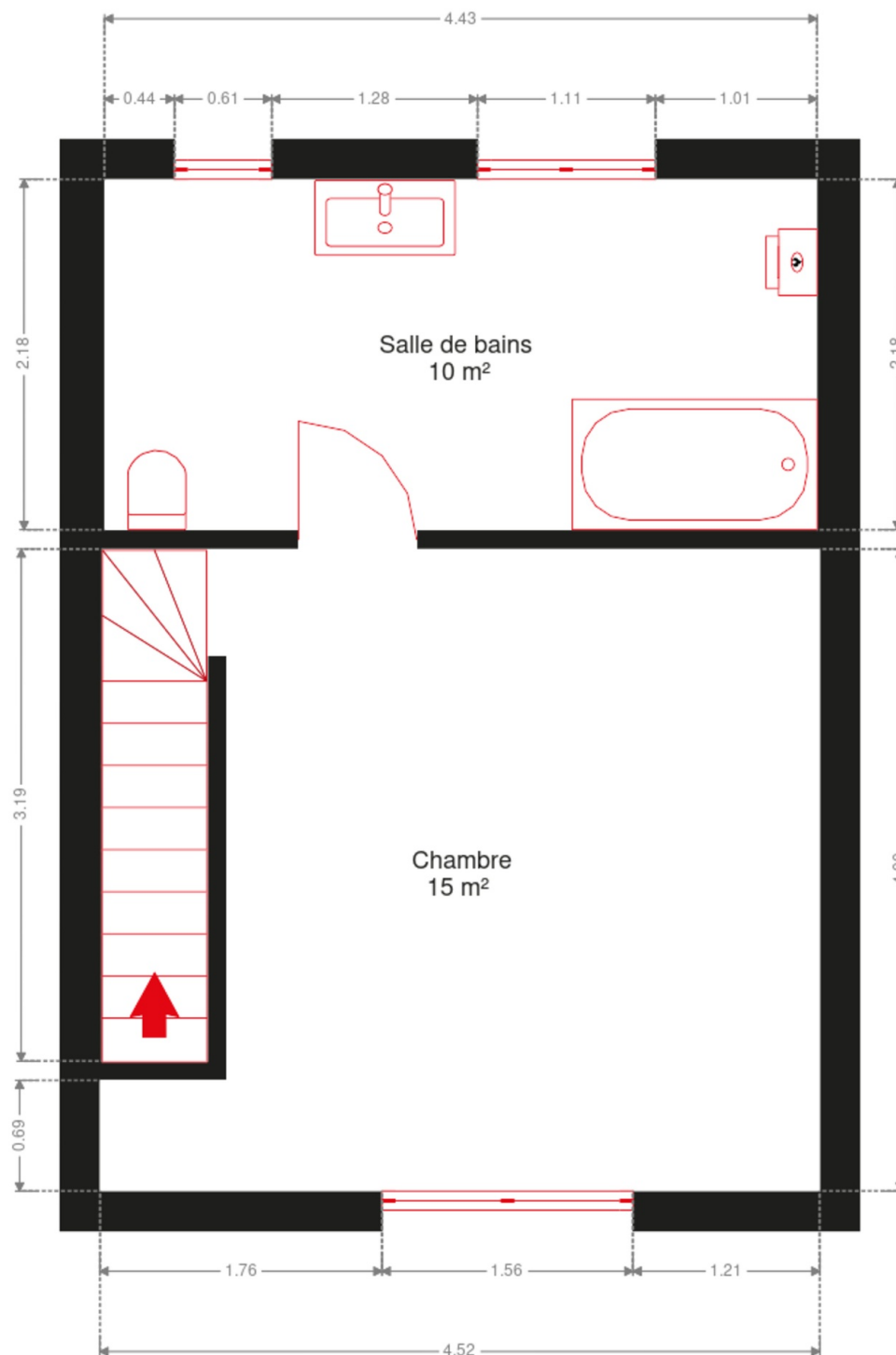
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

| Rez-de-chaussée | Longueur | Largeur | Superficie                 |
|-----------------|----------|---------|----------------------------|
| Salon           | 3.99 m   | 3.59 m  | 14.36 m <sup>2</sup>       |
| Cuisine         | 4.38 m   | 1.97 m  | 8.66 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 1.94 m   | 0.67 m  | 1.30 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 1.93 m   | 0.67 m  | 1.29 m <sup>2</sup>        |
| 1er étage       | Longueur | Largeur | Superficie                 |
| Chambre         | 4.47 m   | 3.99 m  | 15.29 m <sup>2</sup>       |
| Salle de bains  | 4.43 m   | 2.18 m  | 9.67 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 3.18 m   | 0.65 m  | 2.09 m <sup>2</sup>        |
| Sous-sol        | Longueur | Largeur | Superficie                 |
| Cave            | 4.42 m   | 3.76 m  | 16.68 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>    |          |         | <b>69.34 m<sup>2</sup></b> |

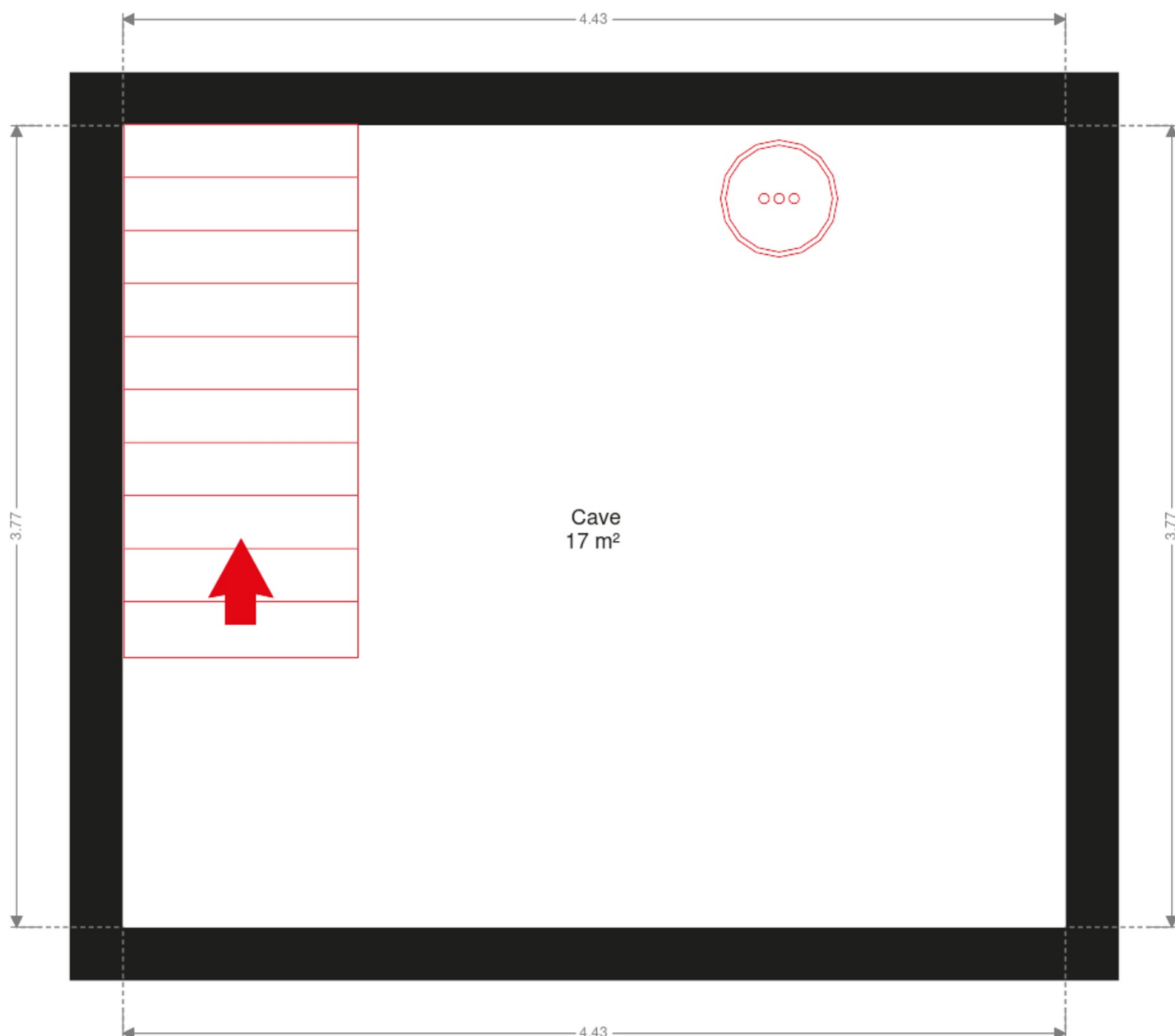
## Plan - Rez-de-chaussée



## Plan - 1er étage



## Plan - Sous-sol



## Technique

**Couverture** Tuiles terre cuite  
**Zingueries** Matériaux zinc  
**État** Bon

**Matériaux façade** Crépis  
**Etat** Bon

**Châssis**  
Double vitrage  
Matière pvc  
Couleur gris  
Volets manuel

**Compteur gaz** Oui

**Chauffe-eau**  
Marque atlantic  
Nombre de litres 150

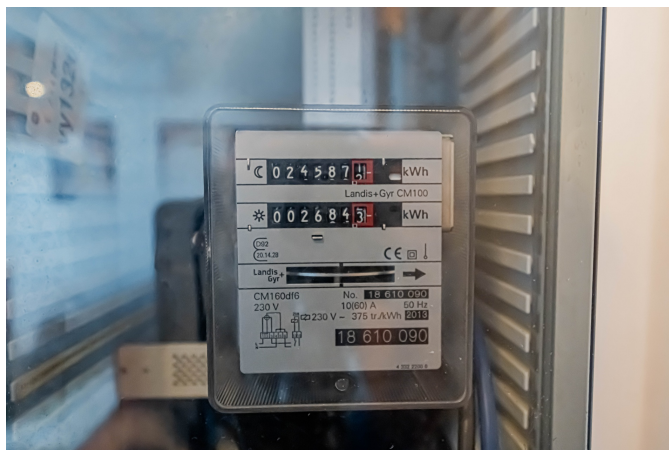
**Climatisation** Oui

**Compt. d'eau** Nombre 1

**Chauffage**  
Type central  
Nature gaz de ville  
Mode radiateur(s)  
Type à ventouse  
Marque elco

**Compteur électrique** Bi-horaire

**Panneaux solaires**  
Nombre de panneaux 14  
Type de panneaux photovoltaïque



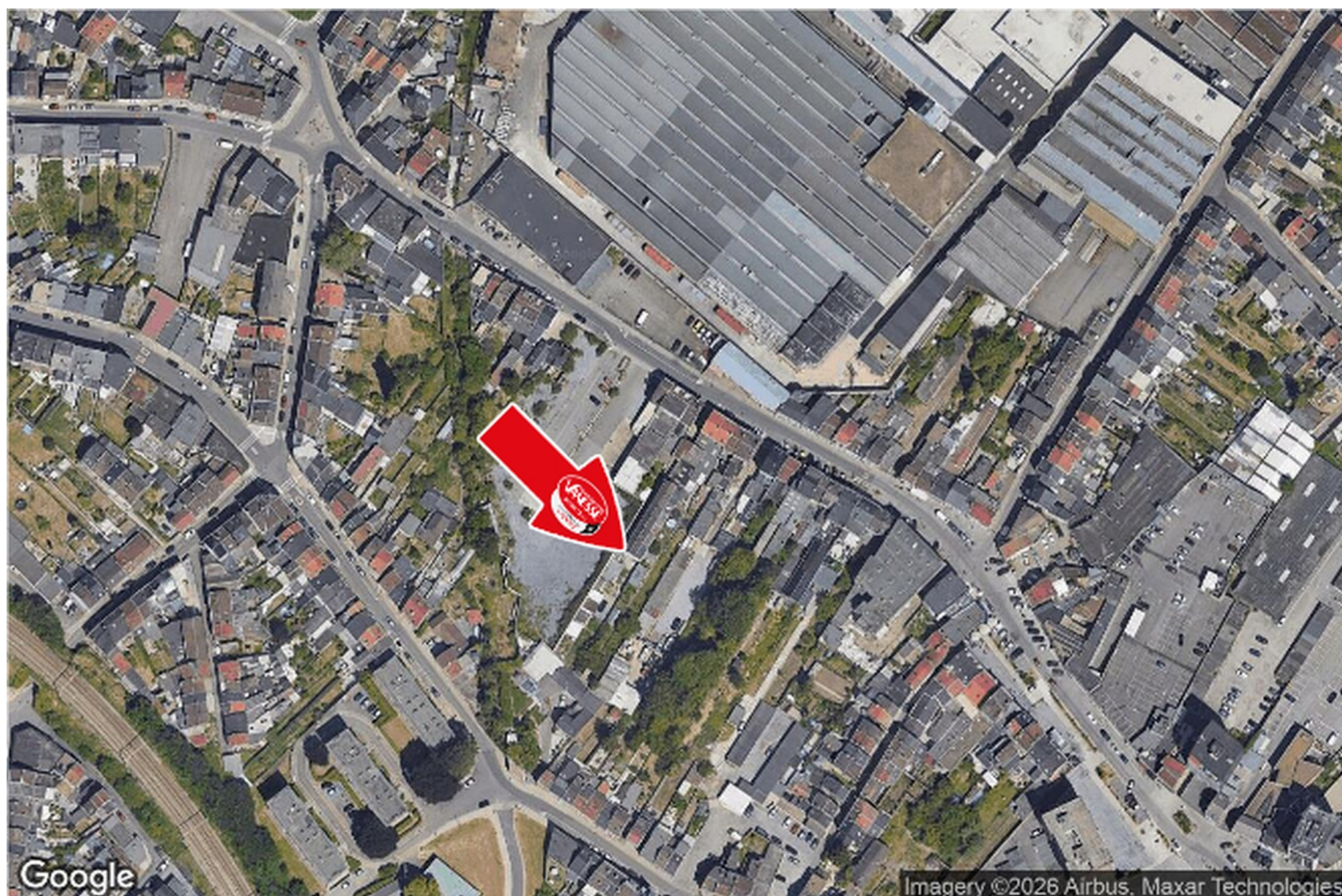
## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

|                   |      |
|-------------------|------|
| Arrêt de bus      | 350  |
| Accès ferroviaire | 800  |
| Accès autoroutier | 2500 |



## Plan situation



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