



175 000 €

aménagement v... isco

Spacieux duplex 3 ch. entrée indépendante et électricité conforme

Réf. 3934

Place du 12e de Ligne 9 1 - 4040 Herstal



122 m²



3



1



PEB No. : 20200902009531

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

IPI n° 508.137 | info@vanesse.be





DESCRIPTION

Idéalement situé à proximité immédiate de toutes les commodités, des commerces et des grands axes, ce charmant **duplex de 120 m²** bénéficie d'une **entrée indépendante**.

Le premier niveau propose un spacieux hall d'entrée, une cuisine équipée, un séjour lumineux, une **chambre de 17 m²** ainsi qu'une salle de douche avec WC. L'étage abrite **deux belles chambres supplémentaires de 21 m² et 14 m²** accompagnées d'une seconde salle de douche avec WC.

Côté technique, le bien dispose de **châssis en PVC double vitrage**, d'un **chauffage central au gaz**, d'une **électricité conforme** et d'un **PEB D** (n°20200902009531).

Actuellement loué 900 € par mois, le bien sera **libre d'occupation au 1er janvier 2026**. Il offre la **possibilité d'acquérir l'immeuble entier pour la somme de 324 000 €**.

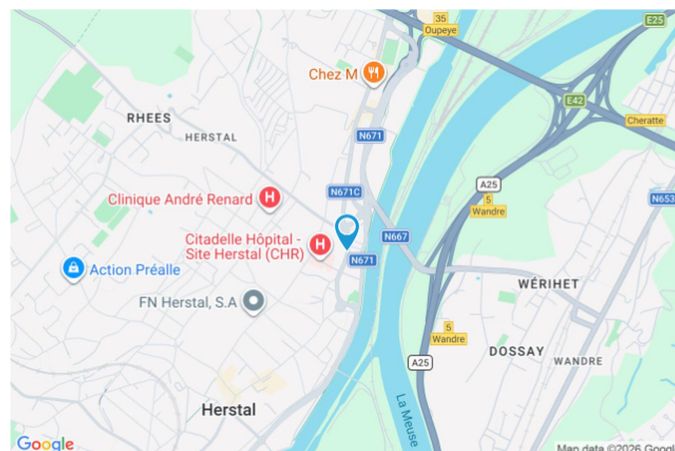
Possibilité de bénéficier des frais réduits à 3 % sur les droits d'enregistrement.



Adresse du bien :
Place du 12e de Ligne 9 1 - 4040 Herstal

Coordonnées du bien

Rue	Place du 12e de Ligne
N°	9
Boîte	1
CP	4040
Ville	Herstal
Pays	Belgique
Latitude	50.673763
Longitude	5.639990



PEB

PEB No. : 20200902009531
E totale : 20562 KWH/AN
Espec : 277 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant Nord-est
Déclivité Plat

Adresse du bien :
Place du 12e de Ligne 91 - 4040 Herstal

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	122 m²
Surface totale	122 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	9
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1

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



Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	15 m²
Hall d'entrée, escalier	
1er étage	65 m²
Séjour, cuisine, chambre 1, salle de bains, escalier 1, escalier 2, hall	
2ème étage	42 m²
Chambre 2, chambre 3, wc	

Hall d'entrée

Rez-de-chaussée



 superficie : 12.40 m²

Longueur : 7.83 m

Largeur : 2.21 m

Porte

Type battante

Matière pvc

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.57 m

Éclairage

Spots encastrés

Prise(s) électrique(s)

2

Séjour

1er étage



superficie : 23.26 m²

Longueur : 5.52 m

Largeur : 4.36 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Parquet flottant

Prise(s) électrique(s)

9

Hauteur sous-plafond

2.85 m

Prise téléphone

Oui

Éclairage

Spots encastrés



Cuisine

1er étage



 superficie : 9.79 m²

Longueur : 3.33 m

Largeur : 2.99 m

Hauteur sous-plafond 2.61 m

Prise(s) électrique(s) 4

Évier

Simple

Avec égouttoir

Inox

Plaque de cuisson

Vitrocéramique

De la marque BOSCH

Hotte

Hotte télescopique

Fenêtre

Châssis alu double vitrage
oscillo-battants

Sol

Quick-Step

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Chambre 1

1er étage



 superficie : 17.32 m²

Longueur : 4.60 m

Largeur : 4.22 m

Sol
Chauffage
Éclairage

Parquet flottant
Radiateur(s)
Points lumineux au plafond

Fenêtre
Prise(s) électrique(s)

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants
3

Salle de bains

1er étage



 superficie : 4.16 m²

Longueur : 3.66 m

Largeur : 1.26 m

Chauffage

WC

Lavabo

Radiateur(s)

Classique

Simple

Bain

Éclairage

Oui

Points lumineux au plafond

Chambre 2

2ème étage



 superficie : 20.61 m²

Longueur : 3.91 m

Largeur : 5.28 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Parquet flottant

Prise(s) électrique(s)

3

Hauteur sous-plafond

2.4 m



Chambre 3

2ème étage



 superficie : 14.20 m²

Longueur : 4.31 m

Largeur : 3.29 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Parquet flottant

Chauffage

Radiateur(s)

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Prise(s) électrique(s)

3



Wc

2ème étage



 superficie : 4.28 m²

Longueur : 3.93 m

Largeur : 1.09 m

WC
Lavabo
Fenêtre

Classique
Simple
Châssis bois double vitrage
fenêtre de toit

Hauteur sous-plafond
Éclairage
Chauffage

2.28 m
Spots encastrés
Radiateur(s)

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

✕ superficie : 2.88 m² Longueur : 3.80 m Largeur : 0.75 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER 1

✕ superficie : 2.88 m² Longueur : 0.76 m Largeur : 3.80 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

✕ superficie : 1.84 m² Longueur : 2.13 m Largeur : 0.86 m

1ER ÉTAGE - HALL

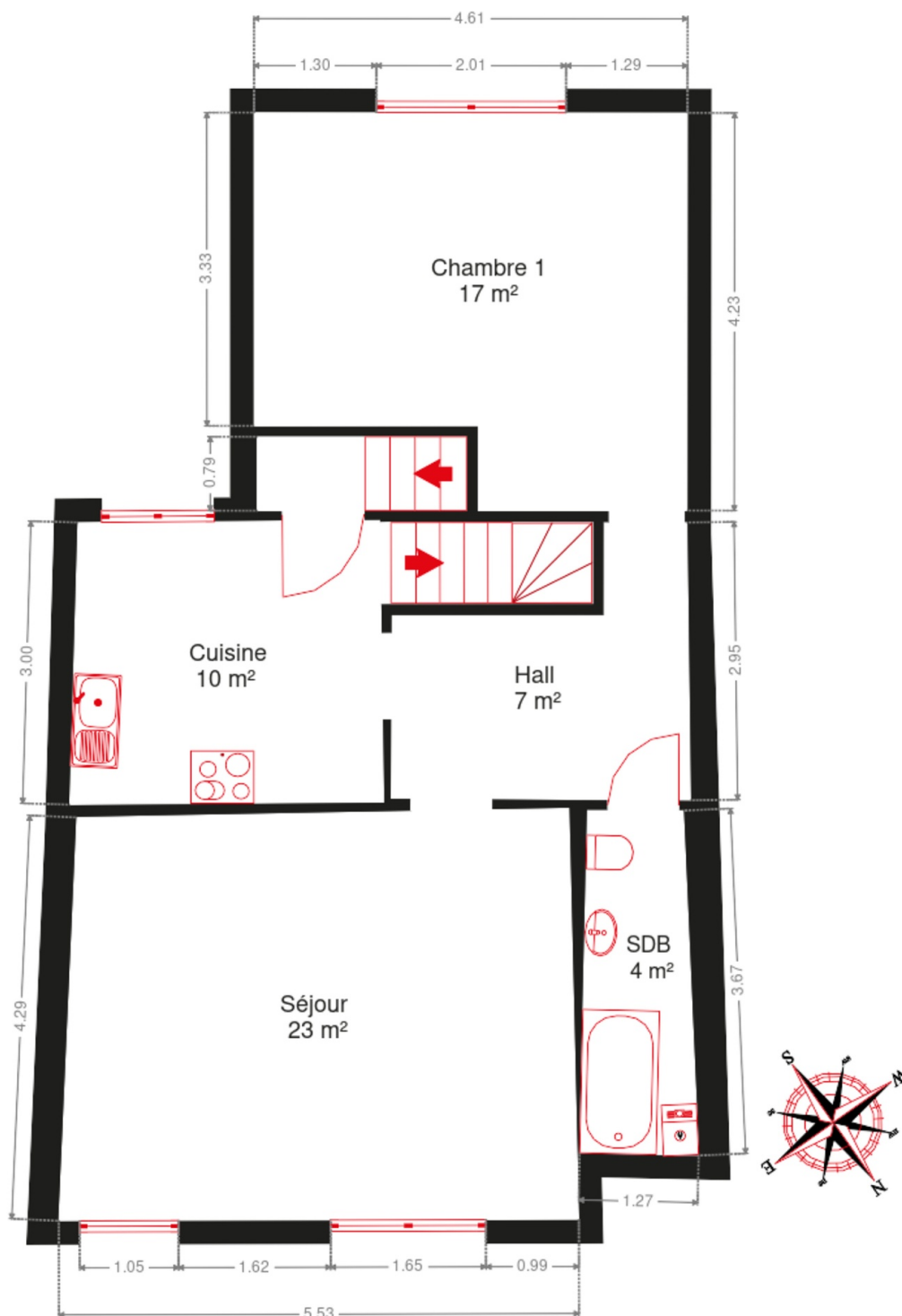
✕ superficie : 7.04 m² Longueur : 3.17 m Largeur : 2.95 m

Hauteur sous-plafond	2.61 m
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet flottant

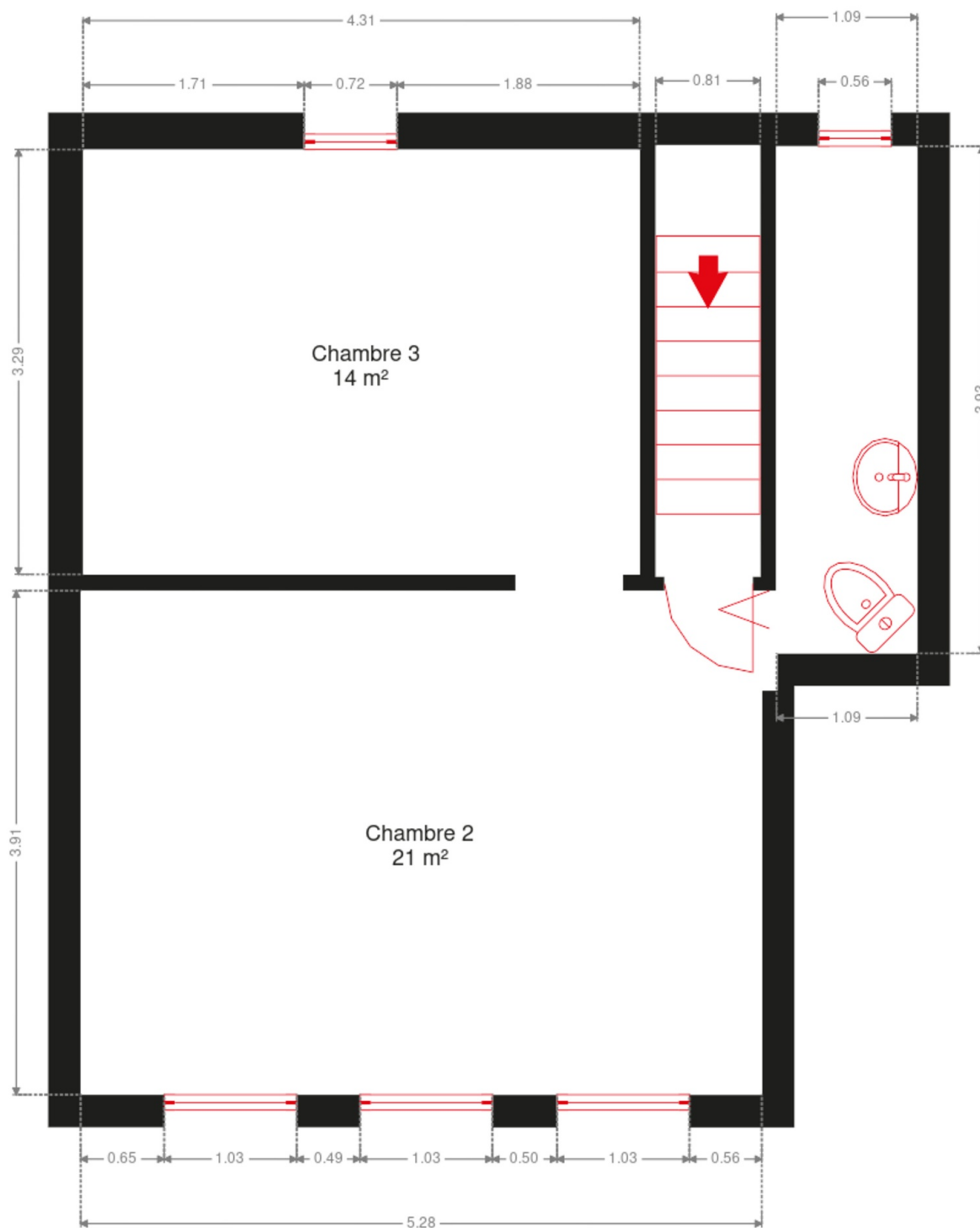
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	7.83 m	2.21 m	12.40 m ²
Escalier	3.80 m	0.75 m	2.88 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	5.52 m	4.36 m	23.26 m ²
Cuisine	3.33 m	2.99 m	9.79 m ²
Chambre 1	4.60 m	4.22 m	17.32 m ²
Salle de bains	3.66 m	1.26 m	4.16 m ²
Escalier 1	0.76 m	3.80 m	2.88 m ²
Escalier 2	2.13 m	0.86 m	1.84 m ²
Hall	3.17 m	2.95 m	7.04 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 2	3.91 m	5.28 m	20.61 m ²
Chambre 3	4.31 m	3.29 m	14.20 m ²
Wc	3.93 m	1.09 m	4.28 m ²
Total			120.66 m²

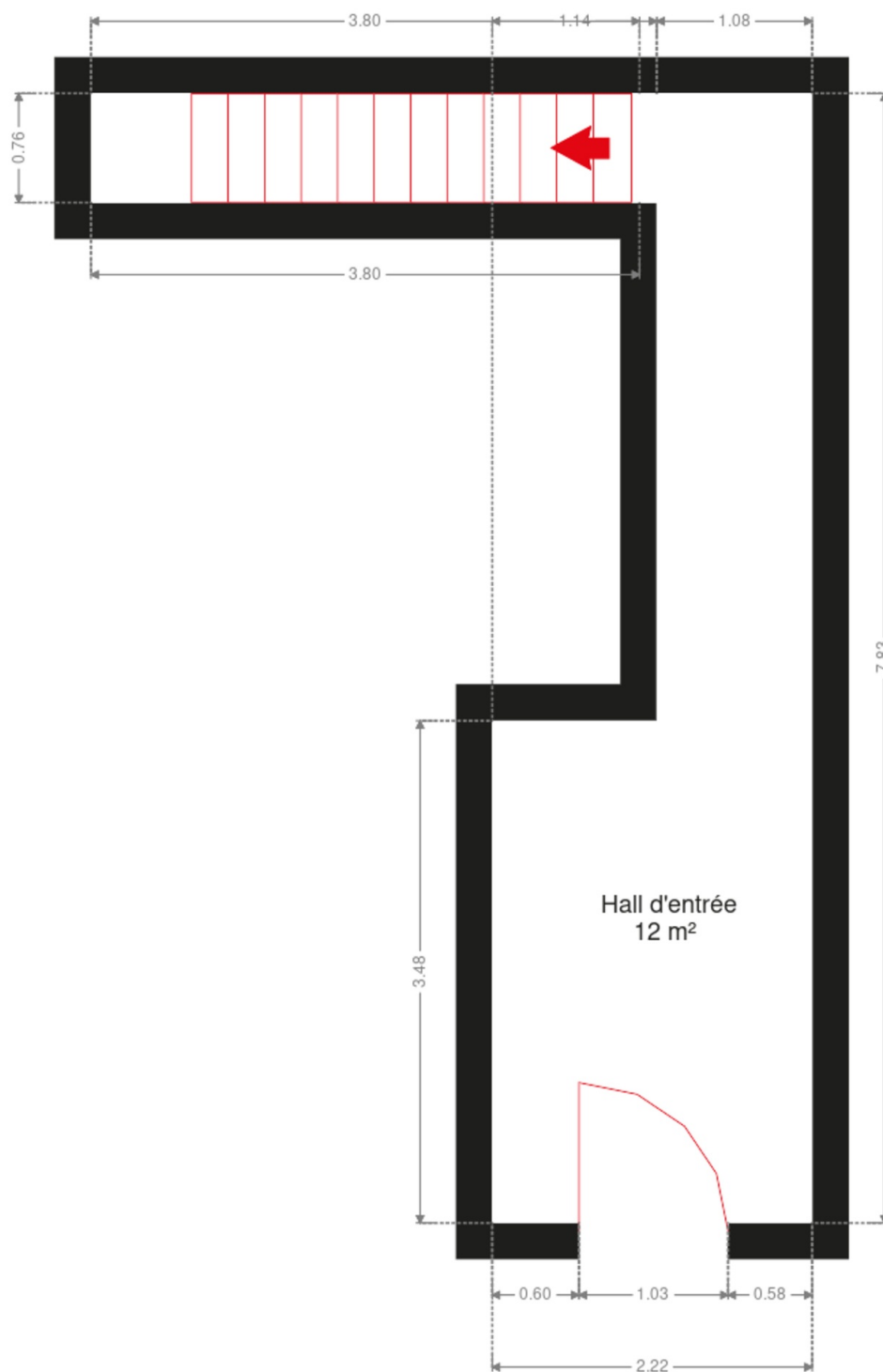
Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Plan - Rez-de-chaussée



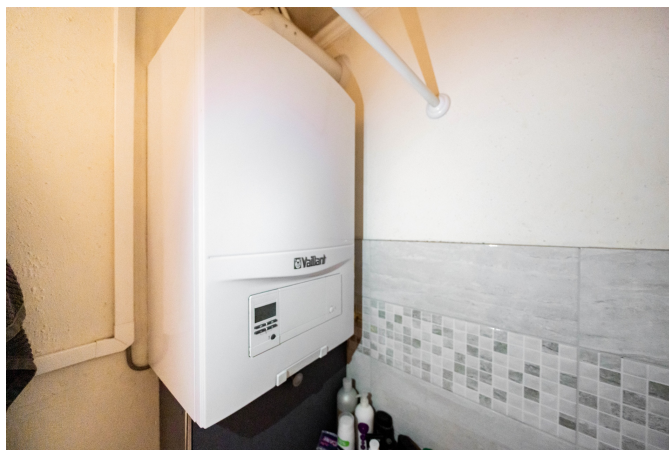
Adresse du bien :
Place du 12e de Ligne 91 - 4040 Herstal

Extérieur



Technique

Zingueries	Matériaux zinc
Couverture	Tuiles
Matériaux façade	Brique
Etat	Bon
Châssis	
Matière pvc aluminium	
Double vitrage	
Compteur gaz	Oui
Compteur électrique	Compteur intelligent
Chauffage	
Type central	
Nature gaz	
Radiateur(s)	
À ventouse à condensation	
Vaillant	
Thermostat d'ambiance	Oui
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	210
Accès ferroviaire	1900
Accès autoroutier	250
WANDRE Station de pompage	1517 m
Gare de Herstal	1852 m
CHERATTE Stationnement (pas d'embarquement)	2820 m

ÉCOLES

Ecole gardienne et primaire	231 m
-----------------------------	-------



POINTS D'INTÉRÊTS

Repas à emporter	69 m
Knossos II (Herstal)	
Université	254 m
Province de Liège	
Maison funéraire	372 m
Pompes Funèbres BESEM	
Articles pour la maison	682 m
Retif Liège	
Université	718 m
Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	
Restaurant	851 m
Chez M	
Nourriture	1392 m
Leonidas	
Restaurant	1535 m
Lunch Garden Herstal	

Adresse du bien :
Place du 12e de Ligne 91 - 4040 Herstal

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