



SCHMIDT

Maison Verviers Stembert



<http://www.schmidtimmo.be>

A vendre

320.000 €

Rue Pierre Delaval 46, 4801 Verviers Stembert

Visitez virtuellement ce bien : <https://miniurl.be/r-6mqw> - STEMBERT*Coup de cœur à Stembert ! Situé dans une rue calme et implanté sur une parcelle de $\pm 770\text{m}^2$, ce bungalow se distingue par sa vue exceptionnelle et son volume de vie impressionnant ! Il est composé d'un séjour spacieux de $\pm 42\text{m}^2$, une véranda, idéale pour profiter des beaux jours et admirer la vue dégagée, une cuisine équipée, 2 chambres, un bureau, un dressing, une salle de douche et un grenier (non aménageable). A l'avant, deux places de parking, un jardinet et à l'arrière, une grande terrasse exposée sud-ouest surplombant un espace de loisirs (style terrain de pétanque). La configuration de plain-pied avec un garage 2 voitures et des caves sous toute la superficie est un atout majeur. Ce bien nécessite des rénovations mais vous charmera sans aucun doute ! PEB "G" n°20250908008306. Margaux, collaboratrice chez www.schmidtimmo.be *La superficie n'est mentionnée qu'à titre indicatif. Vous achetez mais avez également besoin d'une estimation de votre bien pour y voir plus clair ? Demandez votre estimation offerte, réaliste et sans engagement.



Surface habitable	141 m ²	Surface terrain	770 m ²	Nombre salle de bains	1
Nombre de chambres	2	Nombre de façades	4	Meublé	non
Garage	oui	Jardin	oui	Parking	oui
Terrasse	oui	Étages nombre	1		



Description

Rez-de-jardin de ± 129m² :

- Cave de ±19m² sur béton,
- Cave de ±26m² sur béton,
- Cave de ±9m² sur parquet laminé,
- Cave de ±10m² sur béton,
- Buanderie de ±10m² sur béton avec emplacement machine et évier,
- Garage 2 voiture de ±42m² sur béton,
- Terrasse orientée sud-ouest,
- Terrain de pétanque en contre-bas,

Rez-de-chaussée de ±141m² :

- Parking 2 voitures,
- Jardinnet,
- Allée menant au garage,
- Hall d'entrée de ±6,5m² sur carrelage,
- Bureau de ±5,5m² sur vinyle,
- Séjour de ±42m² sur parquet avec possibilité de feu ouvert (cheminée à tuber),
- Véranda de ±13m²,
- Cuisine de ±11,5m² sur vinyle avec meubles, taque électrique, hotte, frigo, four et ilot central,
- Hall de ±11m² sur carrelage avec placard, wc individuel et lave-mains,
- Salle de douche de ±4m², sol en Liège avec douche italienne et meuble 2 éviers,
- Chambre 1 de ±10m² sur parquet laminé,
- Chambre 2 de ±16,5m² sur vinyle avec accès au jardinnet à l'avant,
- Dressing de ±6,5m² sur vinyle,

1er étage :

- Grenier (uniquement rangement)

DIVERS : Toiture en ardoise isolée ±30cm laine de verre (à rénover), châssis simple vitrage bois (caves) et double vitrage bois, châssis triple vitrage en PVC (±2006 et 2011), volets électriques et manuels, porte de garage sectionnelle électrique, chauffage infrarouge, pompe à chaleur (ATLANTIC) eau chaude ±2024, cuve mazout hors sol de ±3500L (déconnectée), compteur électrique bi-horaire, électricité non conforme, panneaux photovoltaïques (±16) avec onduleur, fosse septique.

**Le propriétaire se réserve le droit de choisir l'offre de son choix.*



PEB E Spec: 745 KWh/m² PEB E Totale (Kwh/an): 101179 kWh/an

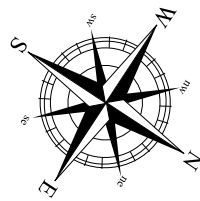
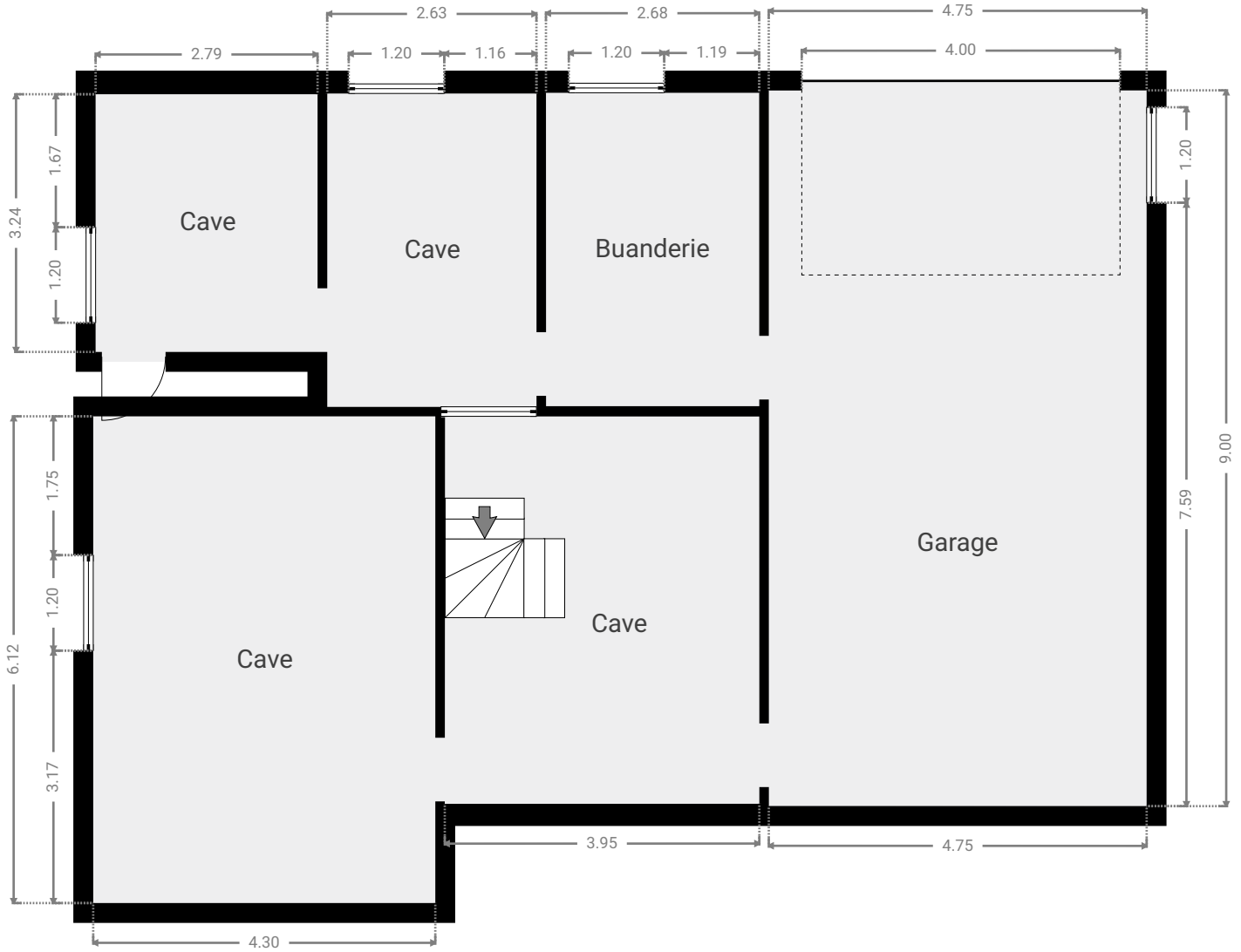
PEB Code unique: 20250908008306

Financier

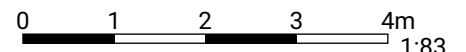
Droits d'enregistrements (%)	3	Sous régime TVA	non	PEB classe	G
PEB E Spec	745 kWh/m ² /an	PEB E Totale (Kwh/an)	101179 kWh/an	PEB Code unique	20250908008306
Revenu cadastral	1088 €	Certificat d'électricité	oui, non conforme		

Intérieur

Salle de séjour	42 m ²	Cuisine type	équipée	Chauffage	electrique
Type de châssis	pvc	Surface non habitable	129 m ²	Surface totale	270 m ²
Année de construction	1964	Année de rénovation	2011		

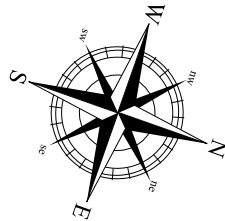
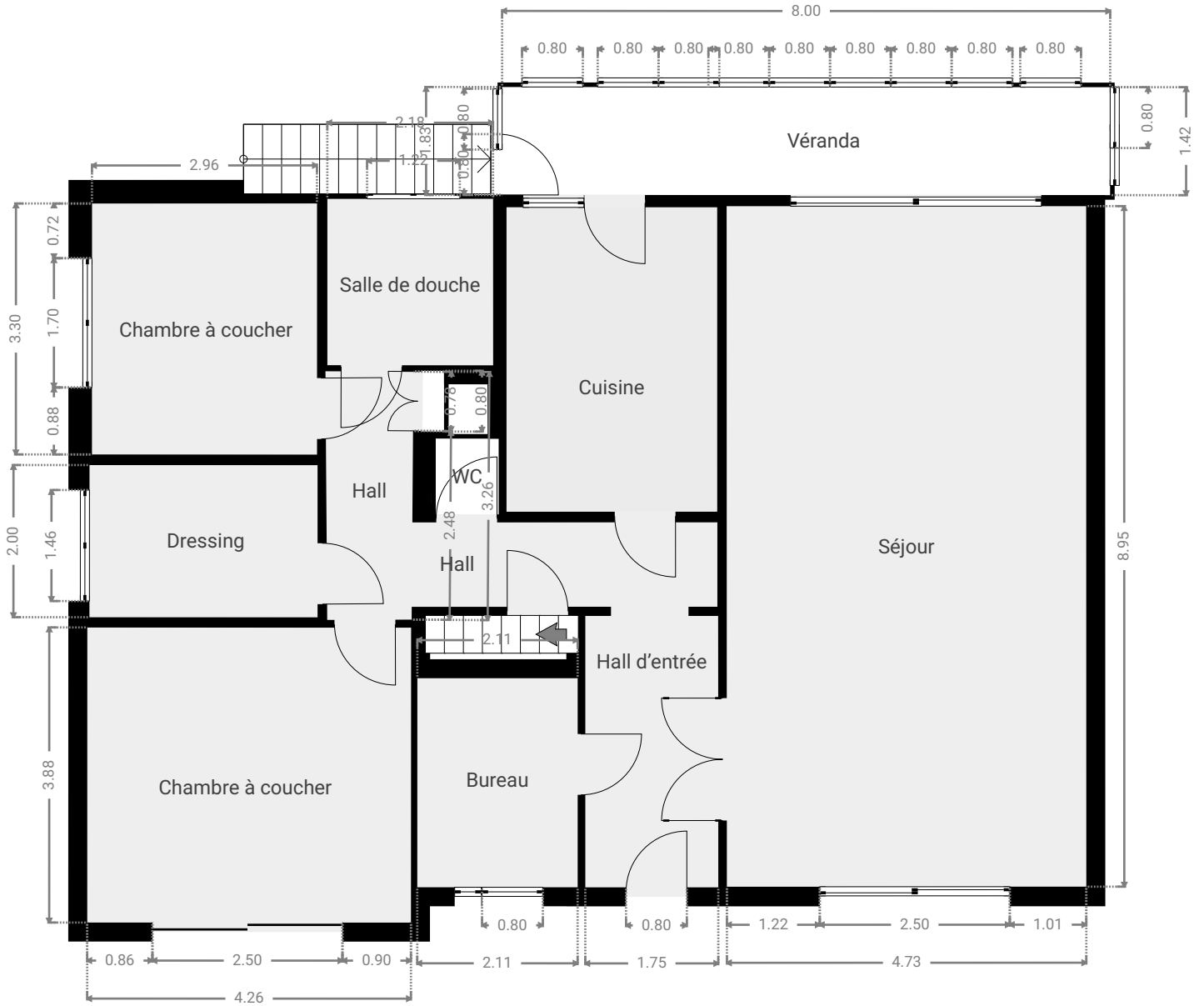


CE PLAN EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE. L'IMMO SCHMIDT N'ACCORDE AUCUNE GARANTIE, Y COMPRIS, SANS S'Y LIMITER, DES GARANTIES QUANT À LA QUALITE ET À LA PRÉCISION DES DIMENSIONS.



1:83

Page 1/2



CE PLAN EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORT. L'IMMO SCHMIDT N'ACCORDE AUCUNE GARANTIE, Y COMPRIS, SANS S'Y LIMITER, DES GARANTIES QUANT À LA QUALITE ET À LA PRÉCISION DES DIMENSIONS.



Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

DATE DU CONTRÔLE 08/09/2025 (09:15 - 10:00) AGENT VISITEUR Patrick Braham
ADRESSE DU CONTRÔLE Rue Pierre Delaval 46 - 4801 Verviers TYPE DE CONTRÔLE Visite de contrôle (6.5.)



› DONNÉES GÉNÉRALES

Adresse de l'installation Rue Pierre Delaval 46 - 4801 Verviers
Type de locaux Unité d'habitation (maison)
Propriétaire -----
Responsable des travaux non communiqué
Dérogations applicables/appliquées Anciennes installations électriques domestiques (8.2.1.)
- Installations électriques domestiques ancien RGIE (8.2.2.)
L'examen de conformité de l'extension et/ou la modification de l'installation électrique porte sur toute l'installation sauf l'installation photovoltaïque.

› DONNÉES DU RACCORDEMENT

Gestionnaire du réseau de distribution (GRD) ORES ASSETS
Code EAN 541449020714502556
Numéro du compteur 2338664
Index jour/nuit 127607,2/202716,9
Type de coupure générale Teco
Câble compteur - tableau VFVB 4 x 10 mm²
Tension nominale de service 230V - AC
Courant nominal de la protection de branchement 50A

› CONTRÔLE

Conformité schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position Pas OK | Nombre de tableaux 2 | Nombre de circuits 11 +1 réserve. + 3

Les fondations datent	D'avant le 1/10/1981	Dispositif différentiel de tête	63A - 300mA - type A - test OK
Type d'électrode de terre	Piquets	Dispositif différentiel supplémentaire	ID - 63A - 30mA - type A - test OK
Résistance de dispersion de la prise de terre (Ω)	28,8	Dispositif différentiel supplémentaire	ID - 40A - 30mA - type A - test OK
Conformité des liaisons équipotentielles et des PE	Sans objet	Fixation/Etat/Détérioration matériel	Pas OK
Test de continuité	Pas concluant	Contrôle visuel appareils fixes et/ou mobiles	Pas OK
Contrôle boucle de défaut	Concluant	Protection contre les contacts directs	Pas OK
Protection contre les contacts indirects	Pas OK	Résistance générale d'isolement (MΩ)	0,02
		Adéquation DPCCR – prise de terre	OK
		Adéquation protections surintensités – sections	OK

Le ou les socles de prise en défaut sont localisés dans la cuisine - le salon - la salle à manger - la salle de bain - la / les chambre(s) - la cave - le lave-vaisselle
Circuits en défauts d'isolement Eclairage jardin

CONCLUSION : NON CONFORME

A la date du 08/09/2025, l'installation électrique de Rue Pierre Delaval 46 - 4801 Verviers n'est pas conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.
Le contrôle réalisé par Certinergie a porté sur les parties visibles de l'installation et normalement accessibles.
Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite de contrôle, doivent être exécutées sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service de l'installation, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes.
Une nouvelle visite de contrôle est à exécuter pour constater la disparition des infractions par le même organisme au plus tard avant le 08/09/2026.

Signature de l'agent

Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

LISTE DES INFRACTIONS

- La tension d'alimentation n'est pas indiquée clairement de manière apparente sur chaque tableau de répartition et de manœuvre. - 3.1.3.3.a
- Les circuits, les appareils de coupure et/ou les dispositifs de protection ne sont pas repérés de manière claire et visible. - 3.1.3.
- Le degré de protection d'enveloppe(s) n'est pas au moins égal à IPXX-B. - 4.2.2.1.;4.2.2.3.
- L'intensité nominale des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'est pas adaptée à l'intensité nominale du dispositif de protection contre les surintensités placé en série ou à la somme des intensités nominales des dispositifs de protection des circuits situés en aval. - 4.4.1.1.
- Des contacts de terre de socles de prise de courant ne sont pas reliés au conducteur de protection de la canalisation électrique. - 6.4.6.4.;6.5.7.2.
- Des canalisations électriques, en pose à l'air libre et/ou en montage apparent, ne sont pas fixées correctement. - 5.2.
- Du câble VTLB et/ou du câble "côte à côte" n'est pas employé et/ou posé comme il est permis. - 5.2
- Un ou des socles de prises de courant ne comportent pas une sécurité enfant. - 4.2.2.3.
- Les boîtes de dérivation ne sont pas fermées - protection contre les contacts directs pas assurée. - 5.2.6.1
- Les schémas unifilaires et/ou plans de position ne sont pas présents. - 3.1.2.;6.4.6.;6.5.7.;9.1.2.
- Il manque des obturateurs dans le tableau électrique. - 4.2.2.1.;4.2.2.3.
- La résistance d'isolement de l'installation n'est pas suffisante. - 6.4.5.1.
- La vérification de la section des pontages et du calibre des différentiels n'a pas pu être réalisée (schémas non disponibles, câblage non repérable...). Il convient de s'assurer que l'installation est correctement dimensionnée par rapport à l'intensité amenée par l'installation de production décentralisée (photovoltaïque ou autre) en supplément à celle délivrée par le compteur. - 7.112.
- Des socles de prise de courant qui ne comportent pas de contact de terre ne sont pas protégés par un dispositif de protection à courant différentiel résiduel à haute ou très haute sensibilité - 4.2.4.3.b
- Il manque des rosaces derrière les prises et/ou interrupteurs en nécessitant. - 1.4.
- La correspondance entre les moyens de protection contre les contacts indirects et les volumes dans la salle de bain n'est pas respectée. - 7.1.;8.2.1.
- L'indice de protection contre les contacts directs des luminaires, socles de prises et/ou interrupteurs n'est pas suffisant - il faut placer des globes, des caches, des couvercles adaptés. - 4.2.2
- Il faut revoir la fixation d'un/des luminaire(s) - 1.4 / 9.1

REMARQUES

- Nous ne pouvons pas exclure qu'au dépôt des schémas il puisse y avoir d'autres infractions.
- L'installation photovoltaïque n'a pas été contrôlée, le client dispose déjà d'un rapport conforme.
- Lors d'une rénovation de l'installation électrique, les dérogations pourraient ne plus être appliquées.
- Les schémas unifilaires et plans de position doivent renseigner l'adresse de l'installation, les coordonnées du responsable des travaux et du propriétaire. Ces derniers devront signer et dater ces schémas.
- L'habitation étant meublée et les plans n'ayant pas été fournis, il se peut que tout n'a pu être vérifié.

Rappel sur les prescriptions réglementaires :

Le propriétaire, le gestionnaire ou l'exploitant de l'installation électrique est tenu :

- d'en assurer ou d'en faire assurer l'entretien ;
- de prendre toutes mesures adéquates pour que les dispositions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension soient en tout temps observés ;
- de conserver les documents, en ce compris le ou les rapports de contrôle, de l'installation électrique dans un dossier, de le tenir à disposition de toute personne qui peut le consulter et de mettre à disposition une copie de ce dossier à tout éventuel locataire ;
- de transmettre le dossier de l'installation électrique au nouveau propriétaire, gestionnaire ou exploitant ;
- d'aviser immédiatement le fonctionnaire préposé à la surveillance du Service Public Fédéral ayant l'Energie dans ses attributions de tout accident survenu aux personnes et du, directement ou indirectement, à la présence d'installations électriques ;
- de renseigner dans le dossier de l'installation électrique toute modification ou extension non importante survenue sur l'installation électrique ;
- de laisser réaliser par un organisme agréé un contrôle de conformité avant la mise en usage sur toute modification ou extension importante survenue sur l'installation électrique.
- si des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du rapport de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

ANNEXES

Autre(s)



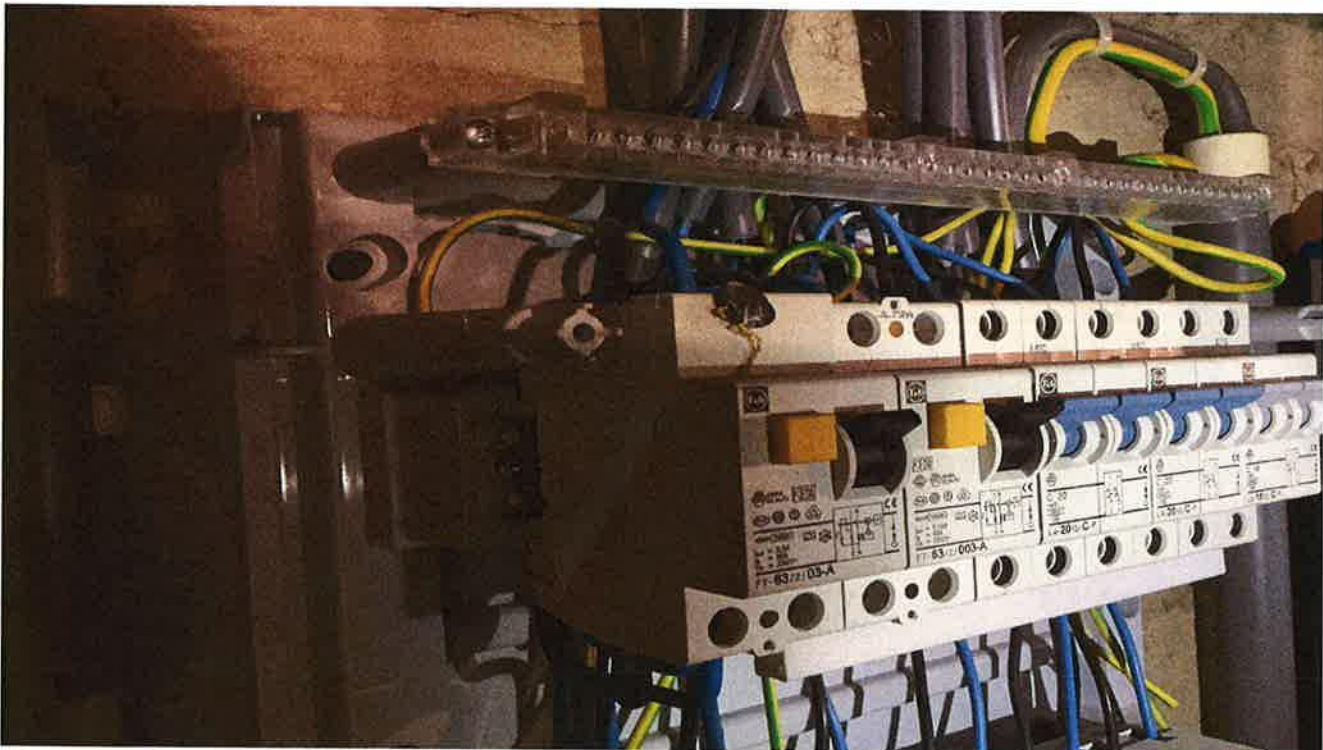
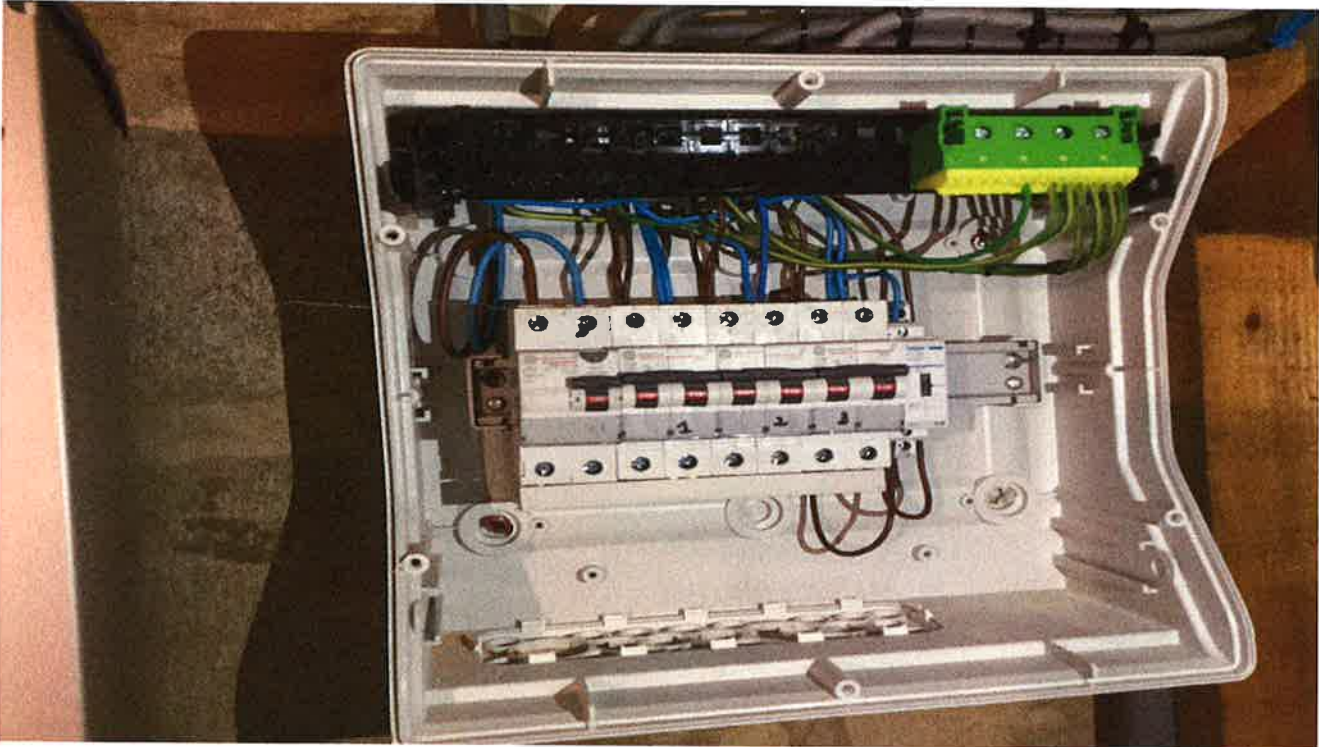
Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

ANNEXES

Autre(s)



Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

> ANNEXES

Autre(s)



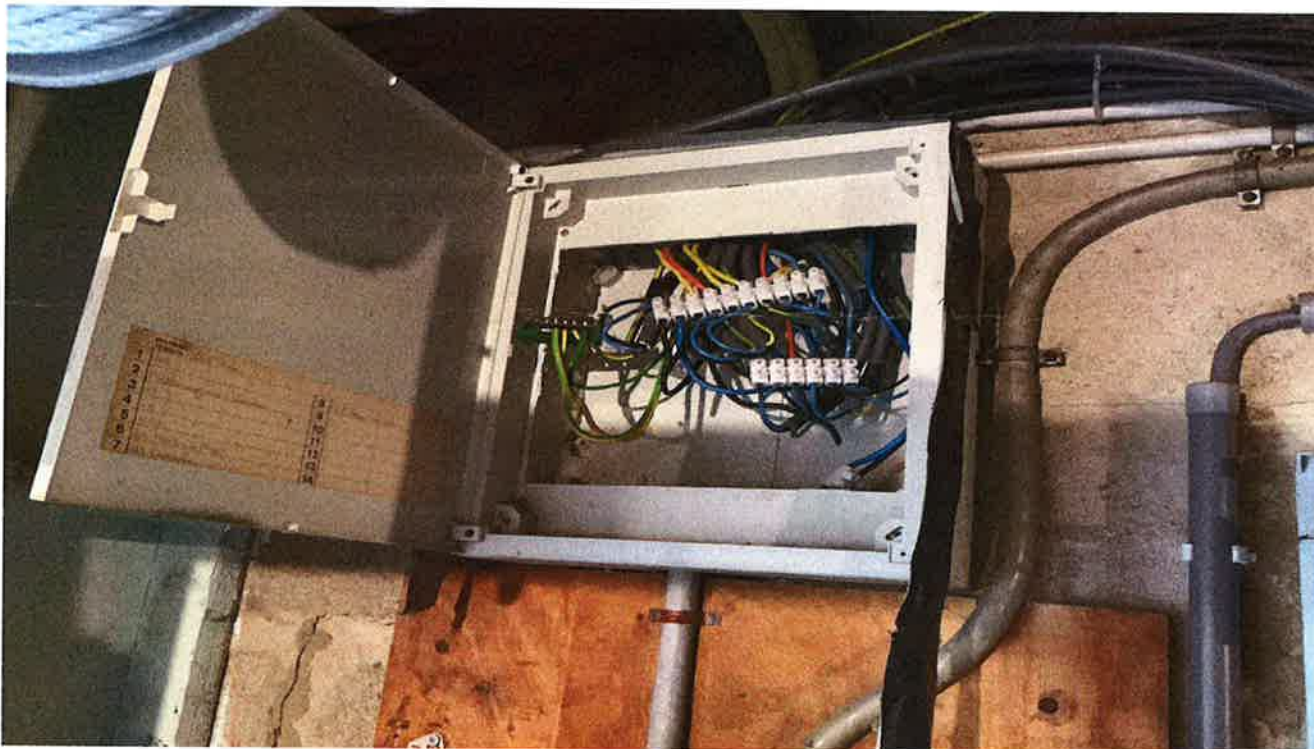
Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

› ANNEXES

Autre(s)



Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

› ANNEXES

Autre(s)



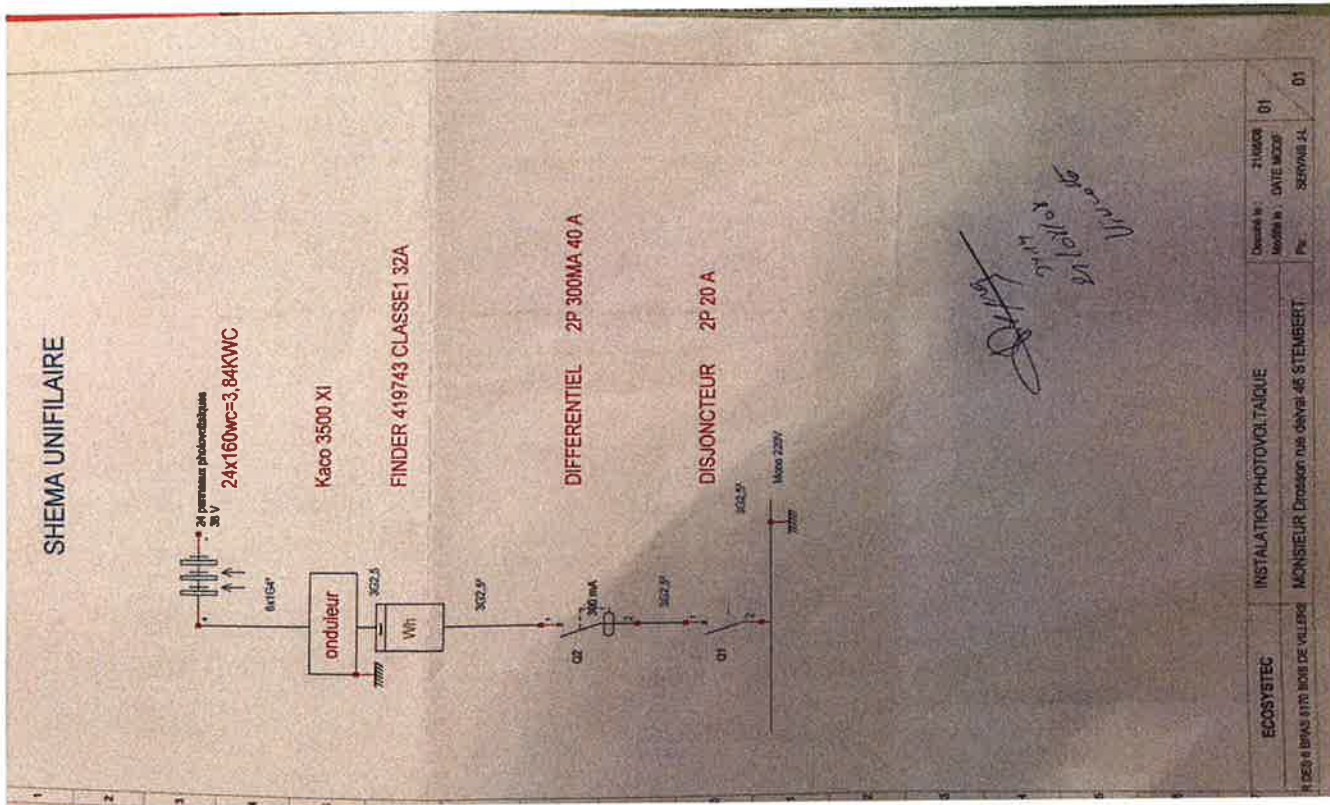
Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 54/2025/116768/01:1

ANNEXES

Autre(s)





OFFRE ET PROMESSE D'ACHAT

Nom-Prénom : _____

Domicile : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Nom-Prénom : _____

Domicile : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Sous réserve d'acceptation des propriétaires, se porte(nt) par la présente, acquéreur(s) du bien suivant situé :

Au prix de (hors frais) : _____

Nom de votre notaire : _____

Sous régime des Droits d'enregistrement ou Sous régime TVA 21%

Cette offre est irrévocablement valable jusqu'au _____ inclus.

Le présent document engage le(s) soussigné(s) à signer un compromis au plus tard 30 jours à dater du présent document.

UNE GARANTIE DE 10 % SERA VERSEE DANS LES 8 JOURS DE LA SIGNATURE DU COMPROMIS SUR LE COMPTE DE L'AGENCE IMMOBILIERE SCHMIDT.

L'acte se signera au plus tard dans les quatre mois de la signature du compromis.

Le bien objet du présent est vendu vidé de tout contenu et ne comprend aucun objet de décoration qui ne serait devenu immeuble par incorporation ET qui serait devenu indispensable à l'utilisation du bien en question. En ce qui concerne les lustres, tentures et apparentés, ils ne font pas partie de la vente.

Conditions particulières

Sans condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire (l'acquéreur marque expressément son accord sur ce point)

En cas d'acceptation de l'offre, la vente sera réalisée **sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit** hypothécaire d'un montant de _____ € valable 40 jours calendrier à dater de la signature du compromis de vente.

Autres conditions suspensives :

Fait le ___/___/___ à _____

L'(LES) ACQUEREUR(S) - Pour accord

LE(S) PROPRIETAIRE(S) - Pour accord,

Informations à connaître avant de compléter une offre

Quelle est la portée de votre offre ?

Une offre est un engagement UNILATERAL, c'est-à-dire qu'elle n'engage que vous. Le vendeur lui ne sera tenu qu'au moment où il acceptera celle-ci.

L'offre que vous avez faite vous lie dès le moment où elle parvient à son destinataire.

Vous ne pouvez donc plus vous soustraire à vos engagements sans conséquences une fois que celui-ci l'a reçue.

Pendant combien de temps êtes-vous lié par votre offre ?

Si l'offre précise sa durabilité, la situation est claire.

C'est pour cette raison que nous vous conseillons de mettre un délai, de cette manière, ce n'est que lorsque le propriétaire laisse passer le délai d'acceptation, que vous n'êtes plus tenu par votre engagement.

Votre offre au prix, oblige t'elle le vendeur à vendre ?

Et bien non ...

L'annonce immobilière, bien qu'elle mentionne le prix, n'est qu'une information sur la mise en vente du bien. Et pas une offre de vente qui engagerait le vendeur.

L'annonce constitue un appel à « obtenir des offres d'achat ».

Il ne suffit donc pas de proposer le prix demandé dans l'annonce pour former une vente parfaite et considérer que l'immeuble vous soit acquis.

Le propriétaire vendeur conserve la liberté et le pouvoir de décision de refuser de vendre son bien.

Ce n'est donc qu'au moment de l'acceptation de votre offre par le vendeur que la vente pourra être considérée comme acquise.

La présente information basée sur la jurisprudence actuelle, n'a pas de caractère exhaustif ni valeur de consultation juridique et n'engage, en aucune façon, la responsabilité de l'agence immobilière ou de son agent.

SCHMIDT IMMO

AYWAILLE : Avenue Louis Libert, 1 / SPRIMONT (Dolembreux) : rue Pirefontaine 6B
Schmidtimmobilier Srl : TVA BE 0664.560.163 • AXA BE39 7512 1221 4519
KLimmo SRL : TVA 0717.899.176 • AXA BE97 7512 0959 8549
Tél. 04/246.00.00 – info@schmidtimmobilier.be – www.schmidtimmobilier.be