



## À VENDRE - DES ECOLES

Rue des Ecoles 4 4420 - Saint-nicolas

**224 733 €**



67 m<sup>2</sup>



2 chambres



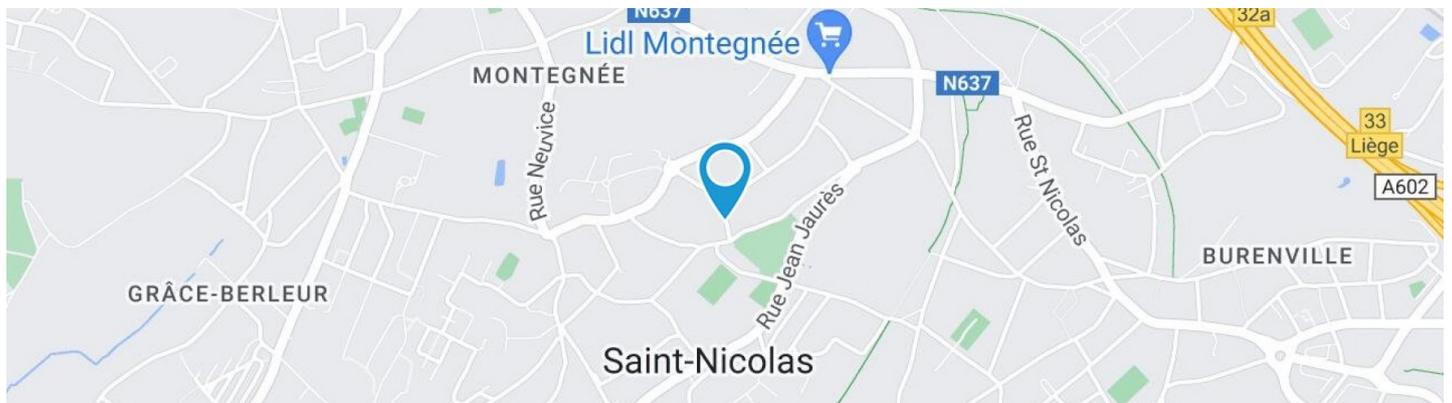
PEB /



John  
We Invest

+32 493 02 88 87

[john.aendekerk@weinvest.be](mailto:john.aendekerk@weinvest.be)



## Adresse du bien

Rue des Ecoles 4  
4420 Saint-nicolas

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade **14.00 m**

Surface de la parcelle **0.00 m<sup>2</sup>**

Orientation **Sud-ouest**

\* L'orientation de la façade est prise par rapport à la rue.



\*Informations provenant du site du cadastre



*John*  
+32 493 02 88 87  
john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Composition du bien

Etat général	<b>Neuf</b>
Surface habitable	<b>67 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>75 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Etage	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>6</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>

**Appartement**



*John*  
 +32 493 02 88 87  
 john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

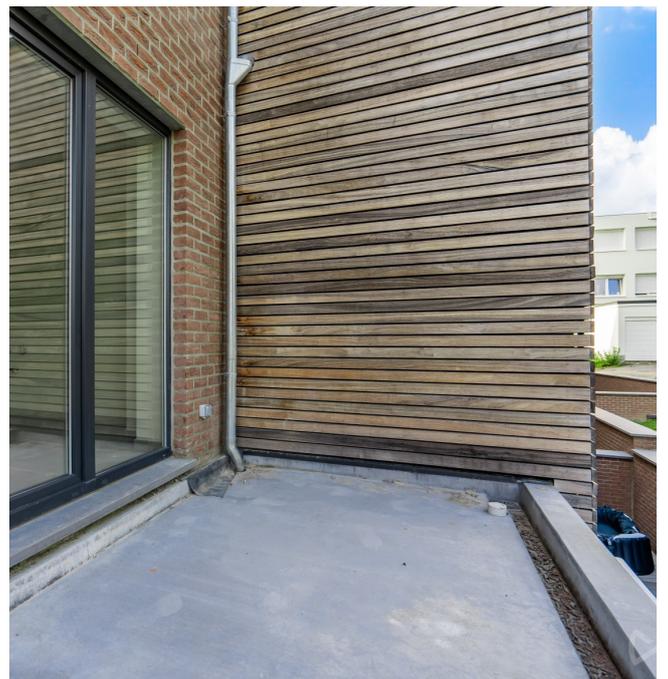
## Extérieur

Terrasse (terrain arrière)

8 m<sup>2</sup>

Sol béton lissé

Orientation nord-est



*John*

+32 493 02 88 87

john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Intérieur

1er étage

67 m<sup>2</sup>

**Living, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2,  
salle de bains, buanderie**



*John*

+32 493 02 88 87

john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## 1er étage - Living - 34.23 m<sup>2</sup>

Longueur : **8.56 m** - Largeur : **3.99 m**

Accès	<b>Terrasse</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Avec coin cuisine	<b>Oui</b>	Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Porte	<b>Type ouverture manuelle</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
	<b>Matière bois</b>	Vidéophone	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
		Prise réseau	<b>Oui</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise télédistribution	<b>Oui</b>



*John*  
 +32 493 02 88 87  
 john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

### 1er étage - Cuisine - 0.00 m<sup>2</sup>

Longueur : / m - Largeur : / m

Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Ouvert sur	<b>Living</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Matière inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	

Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation à recyclage</b>
	<b>De la marque Elica</b>
Frigo	<b>Type encastré combi</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Progress</b>
Four	<b>Type à air pulsé micro-ondes</b>
	<b>De la marque Siemens</b>



*John*  
 +32 493 02 88 87  
 john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

### 1er étage - Hall de nuit - 3.03 m<sup>2</sup>

Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.38 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>



*John*  
+32 493 02 88 87  
john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

**1er étage - Chambre 1 - 12.21 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.54 m** - Largeur : **3.44 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>	Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>	Prise réseau	<b>Oui</b>



*John*  
 +32 493 02 88 87  
 john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

**1er étage - Chambre 2 - 10.01 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.58 m** - Largeur : **2.79 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>	Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>	Prise réseau	<b>Oui</b>



*John*  
 +32 493 02 88 87  
 john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

**1er étage - Salle de bains - 5.41 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.46 m** - Largeur : **2.20 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>	Lavabo	<b>Simple</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>	Murs	<b>Totalement carrelés</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>	Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Baignoire	<b>Ovale</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
WC	<b>Suspendu</b>	Sol	<b>Carrelage</b>



*John*  
 +32 493 02 88 87  
 john.aendekerk@weinvest.be

**1er étage - Buanderie - 2.29 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.65 m** - Largeur : **1.38 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Oui	<b>1</b>
	<b>1</b>

*John*

+32 493 02 88 87

john.aendekerk@weinvest.be

Récapitulatif des mètres

Longueur

Largeur

Superficie

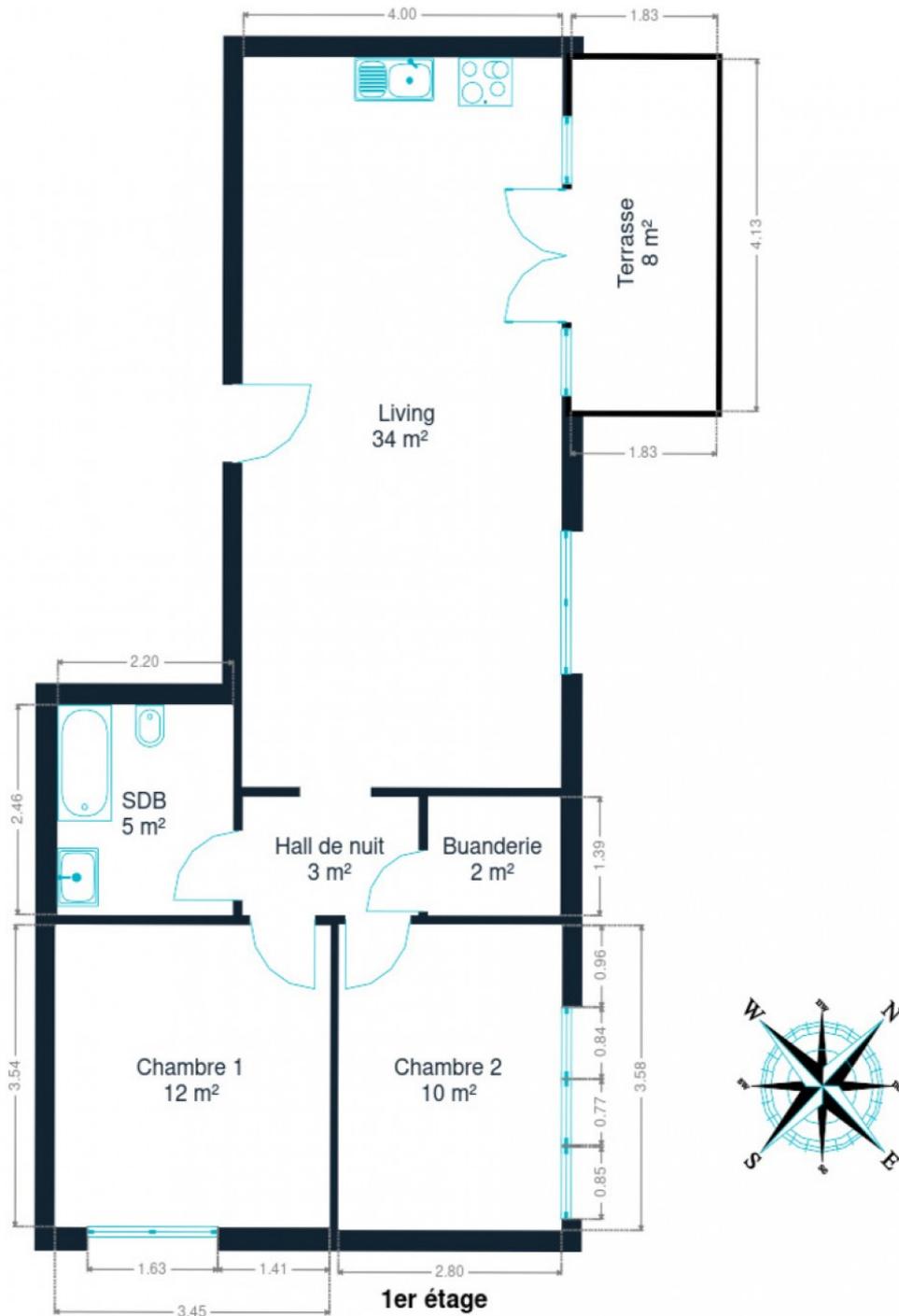
**1er étage**

Living	<b>8.56 m</b>	<b>3.99 m</b>	<b>34.23 m<sup>2</sup></b>
Cuisine	/	/	/
Hall de nuit	<b>2.20 m</b>	<b>1.38 m</b>	<b>3.03 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1	<b>3.54 m</b>	<b>3.44 m</b>	<b>12.21 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2	<b>3.58 m</b>	<b>2.79 m</b>	<b>10.01 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains	<b>2.46 m</b>	<b>2.20 m</b>	<b>5.41 m<sup>2</sup></b>
Buanderie	<b>1.65 m</b>	<b>1.38 m</b>	<b>2.29 m<sup>2</sup></b>

*John*

+32 493 02 88 87

john.aendekerk@weinvest.be



1er étage



*John*  
+32 493 02 88 87  
john.aendekerk@weinvest.be

## Technique

### Année

Année de construction

**2023**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Couleur gris anthracite****Matière pvc****Vitrage double**

### Installation

Compteur gaz

**Individuel**

Ventilation

**Simple flux**

Vidéophone

**Oui**

Compteur électrique

**Bi-horaire****Individuel**

Chauffage

**Type central****Nature gaz****Mode par le sol****Chaudière type à ventouse à condensation****Marque vaillant****Thermostat d'ambiance**

Compt. d'eau

**Individuel**

Ascenseur

**Oui**

TV

**Prise tv**

Internet

**Câble***John*

+32 493 02 88 87

john.aendekerk@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Transports

Arrêt de bus	<b>350 m</b>
Accès ferroviaire	<b>3600 m</b>
Accès autoroutier	<b>2300 m</b>

## Écoles

Ecole fondamentale communale des Botresses	<b>123 m</b>
Athénée Royal Paul Brusson	<b>2 minutes</b> <b>249 m</b>



## Points d'intérêts

Université	Académie de Musique Saint-Nicolas	<b>116 m</b>
Point d'intérêt	Domestia	<b>410 m</b>
Réparation de voiture	Garage Di Fede & Fils	<b>696 m</b>
Réparation de voiture	Garage Ozcar LIEGE & BRUSSEL	<b>806 m</b>
Santé	Le Temps des Cerisiers	<b>926 m</b>
Point d'intérêt	Etablissements Lambert-Mestre	<b>959 m</b>
Restaurant	Ottimo	<b>1017 m</b>
Articles pour la maison	ELECTRO PEROU SPRL	<b>1082 m</b>
Station de bus	GLAIN Clinique du MontLégia	<b>1088 m</b>
Point d'intérêt	Centre de Jeunes de Glain	<b>1242 m</b>
Bibliothèque	Bibliothèque Grâce-Hollogne	<b>1293 m</b>
Magasin d'électronique	HFInformatique	<b>1527 m</b>
Gare	Ans	<b>2319 m</b>
Gare	Pont-De-Seraing	<b>2554 m</b>



*John*

+32 493 02 88 87

john.aendekerk@weinvest.be

# Les étapes d'achat d'un bien immobilier

## 1. BUDGET

En fonction de vos revenus et de vos économies (les "fonds propres") la banque va déterminer votre "capacité d'emprunt", c'est à dire le montant maximal du crédit.

## 3. OFFRE

Une fois le bien de vos rêves trouvé, vous rédigez une offre au propriétaire, qui lui notifie votre intérêt d'acheter à un prix donné et dans des conditions déterminées.

## 5. FINANCEMENT

Différents types de crédits hypothécaire existent. En négociant auprès de plusieurs banques, vous obtiendrez le crédit le plus avantageux pour votre situation. Une fois l'offre de prêt formelle obtenue, le compromis peut être signé.

## 7. SIGNATURE COMPROMIS

Une fois le compromis rempli et accepté par les parties, vous le signez chez le notaire du vendeur ou dans votre agence immobilière. La signature se fait en général dans le mois qui suit l'offre.

+ Vous payez une *garantie équivalente à 5 ou 10% du prix de vente.*

## 9. SIGNATURE DE L'ACTE

Maximum 4 mois après le compromis a lieu la signature de l'acte, chez votre notaire. C'est le moment où vous recevez les clés et devenez propriétaire.

+ Vous payez le *solde, les frais de notaire et les coûts de l'acte.*

## 2. RECHERCHE

Vous pouvez entamer vos recherches. Encodez vos critères sur les plateformes immobilières (immoweb, immovlan,...) et/ou les communiquez-les aux agences immobilières locales afin d'être notifié lorsqu'un bien est mis en vente.

## 4. NÉGOCIATION

Le propriétaire peut accepter votre offre, la refuser voir vous faire une contre-proposition (à accepter ou refuser en retour). Une fois les négociations abouties et l'offre contresignée, la vente est scellée.

## 6. COMPROMIS

Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 8. RECHERCHES NOTARIÉES

Les notaires vont rassembler les documents et effectuer les recherches administratives, hypothécaires et fiscales auprès des administrations concernées. Une fois toutes les informations collectées, la date de signature peut être fixée.

## 10. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Votre notaire transmet l'acte signé au bureau des hypothèques pour y être enregistré. Quelques semaines plus tard, il recevra le titre de propriété portant les cachets de l'administration fiscale, conservera l'original et vous transmettra une copie.



# Quels sont les frais « cachés » à l'achat d'un bien immobilier ?

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes, appelés **«frais d'achat» et qui s'élèvent en moyenne à 15% du prix de vente** (sauf si vous bénéficiez d'un taux réduit ou d'un abattement). C'est votre notaire qui va les collecter, mais celui-ci va ensuite les redistribuer aux différentes administrations.

## Exemple :



**Prix d'achat**  
en Régions wallonne et bruxelloise  
(sous réserve des éventuelles réductions  
de frais et abattements).

**200.000 €**

**Total des frais d'achat**

**+ 29.175 €**

**Total de l'achat** ▶

**229.175 €**

**25.000 €** Droits d'enregistrement

**2.160 €** Honoraires du notaire (soumis à la TVA\*)

**1.100 €** Frais administratifs (soumis à la TVA\*)

**685 €** TVA

**230 €** Transcription hypothécaire



Si votre achat est financé grâce à un crédit hypothécaire, il faudra ajouter les frais liés à un second acte notarié ; l'acte de crédit, qui va entraîner des frais supplémentaire dûs à la banque et au notaire. Renseignez-vous auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

## Nos services

Chez We Invest, nous sommes persuadés qu'un bon agent immobilier n'est pas nécessairement un secrétaire redoutable, un photographe hors-pair, un marketeur ingénieux ou un informaticien passionné. Nous avons donc décidé de former une agence immobilière avec une véritable équipe de professionnels pour entourer cet agent.

▼ **Votre agent We Invest est plus qu'un ouvreur de porte:** c'est un véritable conseiller, passionné. Il ou elle vous guidera et vous encadrera dans l'une des transactions la plus importante de votre vie. Grâce à sa certification IPI, vous êtes assurés que nos agents sont formés aux aspects techniques, juridiques, fiscaux et administratifs d'un achat et d'une vente.

▼ **L'équipe de marketing:** votre agent immobilier est soutenu par une équipe marketing professionnelle (photographes, vidéastes, publicitaires, graphistes, spécialistes du marketing digital, etc.) Grâce à nos supports, tels que les plans, les visites virtuelles, les vidéos ou le livret comme celui-ci, vous gagnez du temps en ne visitant que les propriétés qui vous correspondent vraiment !

▼ **L'équipe technologique:** Notre objectif est d'utiliser la technologie pour humaniser les transactions immobilières. Contradictoire? Pas du tout: entourés d'outils et de services tech', le travail de nos agents immobiliers est considérablement allégé. Cela leur permet de se concentrer sur leur plus grande force: des conseils personnalisés pour que vous puissiez trouver la maison de vos rêves ou vendre la vôtre au meilleur prix.



## Vous songez à vendre ?

Notre équipe est disponible pour vous soutenir dans chacun de vos projets de vente ou de mise en location. Faites évaluer votre propriété objectivement, gratuitement, et sans engagement. [Contactez votre agent immobilier We Invest et découvrez autour d'une tasse de café ce que nous pouvons faire pour vous.](#)