



À VENDRE - FERDINAND NICOLAY 693

Rue Ferdinand Nicolay 693 4420 - Saint-nicolas

99 000 €



182 m²



2 chambres



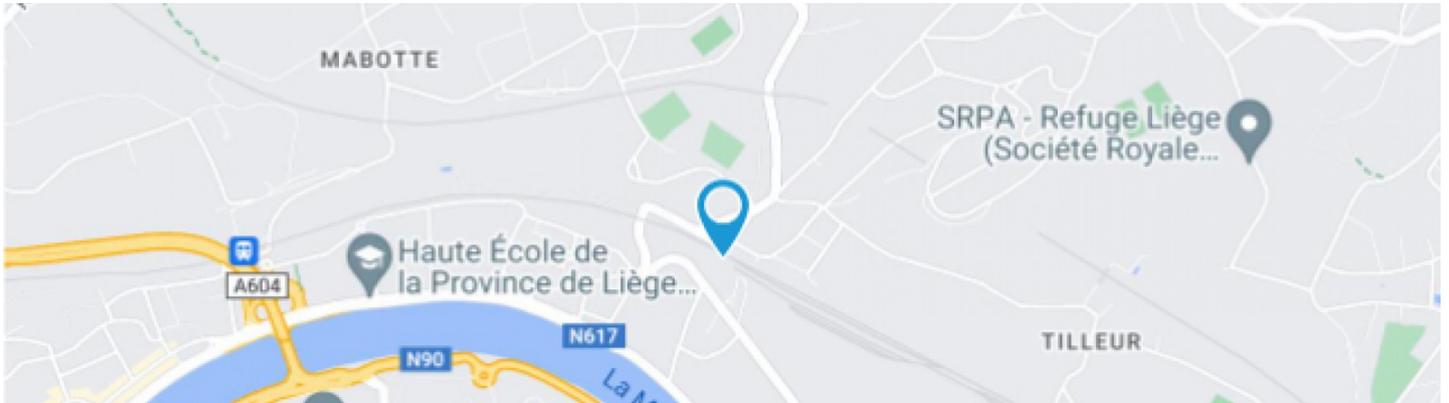
PEB F



Sébastien
 We Invest

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weininvest.be



Adresse du bien

Rue Ferdinand Nicolay 693
4420 Saint-nicolas

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	4.00 m
Profondeur de la parcelle	21 m
Surface de la parcelle	100.00 m²
Largeur de la parcelle	4.00 m
Orientation	Nord



*Informations provenant du site du cadastre

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



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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	Petits travaux
Surface habitable	182 m²
Surface totale	216 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	21
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Sebastien
 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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

Rez-de-chaussée **79 m²**

Rez commercial 1, rez commercial 2, cuisine 1, wc, hall 1, hall 2, hall, surface 1, surface 2, surface 3

1er étage **65 m²**

Séjour, cuisine 2, salle de douche, pièce 1, pièce 2, pièce 3, pièce 4, escalier, escalier

2ème étage **36 m²**

Chambre 1, chambre 2, escalier

Sous-sol **36 m²**

Cave 1, cave 2, cave 3, escalier



Sebastien

+32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Rez commercial 1 - 18.88 m²

Longueur : **5.02 m** - Largeur : **4.00 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type sans ouverture
Sol	Granit
Porte	Battante
	Pvc
	Double
	Type électrique
	Anti-effraction

Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	3 m
Prise(s) électrique(s)	4



Sebastien

+32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Rez commercial 2 - 18.86 m²

Longueur : **5.77 m** - Largeur : **3.26 m**

Fenêtre	Type de fenêtre bloc de verre
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,30 m
Prise(s) électrique(s)	6



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Cuisine 1 - 13.29 m²

 Longueur : **3.89 m** - Largeur : **3.70 m**

Hauteur sous-plafond	3 m
Prise(s) électrique(s)	4
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Inox

Type de plafond	Puits de lumière
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Convecteur



Sebastien
 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Wc - 1.39 m²

Longueur : **1.51 m** - Largeur : **0.96 m**

WC	Classique	Éclairage	Mural
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Hauteur sous-plafond	3 m		



Sebastien

+32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Hall 1 - 7.49 m²Longueur : **4.29 m** - Largeur : **3.94 m**

Hauteur sous-plafond	3 m
Sol	Vinyle
Prise téléphone	Oui
Prise réseau	Oui

*Sebastien*

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Hall 2 - 2.65 m²

Longueur : 2.36 m - Largeur : 1.12 m

Hauteur sous-plafond

2,20 m



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Chambre froide 1 - 6.63 m²

Longueur : **3.55 m** - Largeur : **1.87 m**

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,20 m



Sebastien

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Chambre froide 2 - 2.31 m²Longueur : **1.78 m** - Largeur : **1.30 m**

Éclairage

Mural

Hauteur sous-plafond

2,20 m*Sebastien*

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@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.

Rez-de-chaussée - Chambre froide 3 - 5.50 m²

Longueur : **2.57 m** - Largeur : **2.14 m**

Éclairage

Mural

Hauteur sous-plafond

2,20 m



Sebastien

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@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 - Séjour - 19.15 m²

 Longueur : **4.90 m** - Largeur : **3.90 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Prise(s) électrique(s)	5
Sol	Vinyle	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2,90 m	Prise téléphone	Oui
Éclairage	Mural		


Sebastien

 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@weininvest.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 - Cuisine 2 - 9.93 m²

Longueur : **2.43 m** - Largeur : **3.03 m**



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Hauteur sous-plafond	2,85 m
Prise(s) électrique(s)	8
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Inox
Hotte	Hotte murale
	Extérieure
	Autre

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Vinyle
Éclairage	Au plafond



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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 douche - 1.80 m²

 Longueur : **1.52 m** - Largeur : **1.24 m**

Douche	Cabine	Éclairage	Mural
Lavabo	Simple	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,60 m		


Sebastien

 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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 - Pièce 1 - 6.45 m²

Longueur : **2.81 m** - Largeur : **2.41 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,30 m



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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 - Pièce 2 - 9.18 m²

Longueur : **3.26 m** - Largeur : **2.81 m**

Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Sol	Béton

Éclairage	Au plafond
	3 m
Prise(s) électrique(s)	1



Sebastien
 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@weininvest.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 - Pièce 3 - 8.38 m²

Longueur : **3.14 m** - Largeur : **2.67 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,30 m
Prise(s) électrique(s)	4



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@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 - Pièce 4 - 6.76 m²

Longueur : **2.67 m** - Largeur : **2.53 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière métallique

Vitrage simple

Éclairage

Hauteur sous-plafond

Prise(s) électrique(s)

Au plafond

3 m

1



Sebastien

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weininvest.be



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

2ème étage - Chambre 1 - 19.60 m²

 Longueur : **4.90 m** - Largeur : **4.00 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Éclairage	Au plafond
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2,80 m	Prise télédistribution	Oui


Sebastien

 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@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.

2ème étage - Chambre 2 - 14.07 m²

 Longueur : **4.34 m** - Largeur : **4.00 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,80 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1



Sebastien
 +32 491 34 85 05
 sebastien.sebille@weininvest.be

Rez-de-chaussée - Hall - 1.60 m²Longueur : **1.65 m** - Largeur : **0.97 m****1er étage - Escalier - 0.95 m²**Longueur : **1.19 m** - Largeur : **0.79 m****1er étage - Escalier - 2.34 m²**Longueur : **2.75 m** - Largeur : **1.20 m****2ème étage - Escalier - 2.76 m²**Longueur : **3.48 m** - Largeur : **1.05 m****Sous-sol - Cave 1 - 14.36 m²**Longueur : **4.17 m** - Largeur : **3.97 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Au plafond

Sous-sol - Cave 2 - 17.57 m²Longueur : **5.20 m** - Largeur : **3.96 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

*Sebastien*+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Sous-sol - Cave 3 - 2.66 m²Longueur : **1.96 m** - Largeur : **1.35 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2 m**Sous-sol - Escalier - 1.80 m²**Longueur : **2.17 m** - Largeur : **0.83 m***Sebastien*

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Rez commercial 1	5.02 m	4.00 m	18.88 m ²
Rez commercial 2	5.77 m	3.26 m	18.86 m ²
Cuisine 1	3.89 m	3.70 m	13.29 m ²
Wc	1.51 m	0.96 m	1.39 m ²
Hall	1.65 m	0.97 m	1.60 m ²
Hall 1	4.29 m	3.94 m	7.49 m ²
Hall 2	2.36 m	1.12 m	2.65 m ²
Chambre froide 1	3.55 m	1.87 m	6.63 m ²
Chambre froide 2	1.78 m	1.30 m	2.31 m ²
Chambre froide 3	2.57 m	2.14 m	5.50 m ²
1er étage			
Séjour	4.90 m	3.90 m	19.15 m ²
Cuisine 2	2.43 m	3.03 m	9.93 m ²
Salle de douche	1.52 m	1.24 m	1.80 m ²
Pièce 1	2.81 m	2.41 m	6.45 m ²
Pièce 2	3.26 m	2.81 m	9.18 m ²
Pièce 3	3.14 m	2.67 m	8.38 m ²
Pièce 4	2.67 m	2.53 m	6.76 m ²
Escalier	1.19 m	0.79 m	0.95 m ²
Escalier	2.75 m	1.20 m	2.34 m ²
2ème étage			
Chambre 1	4.90 m	4.00 m	19.60 m ²
Chambre 2	4.34 m	4.00 m	14.07 m ²
Escalier	3.48 m	1.05 m	2.76 m ²


Sebastien

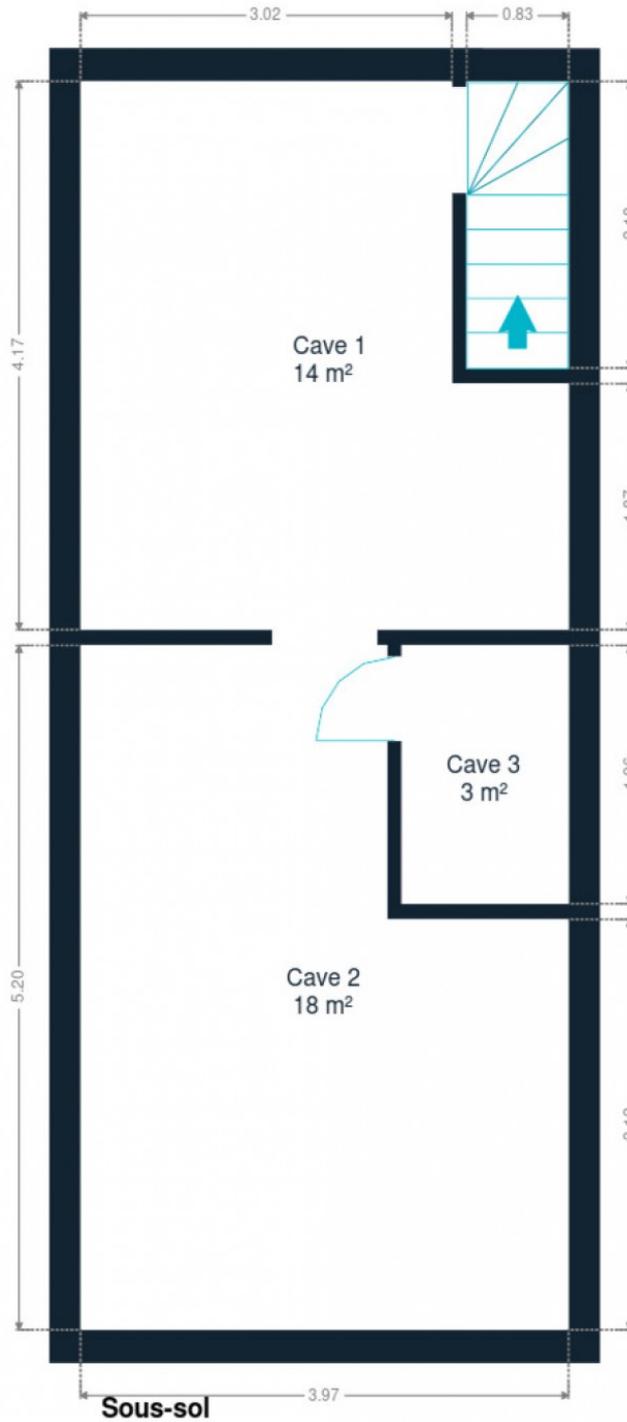
 +32 491 34 85 05
 sebastien.seville@weinvest.be

Sous-sol

Cave 1	4.17 m	3.97 m	14.36 m²
Cave 2	5.20 m	3.96 m	17.57 m²
Cave 3	1.96 m	1.35 m	2.66 m²
Escalier	2.17 m	0.83 m	1.80 m²

*Sebastien*

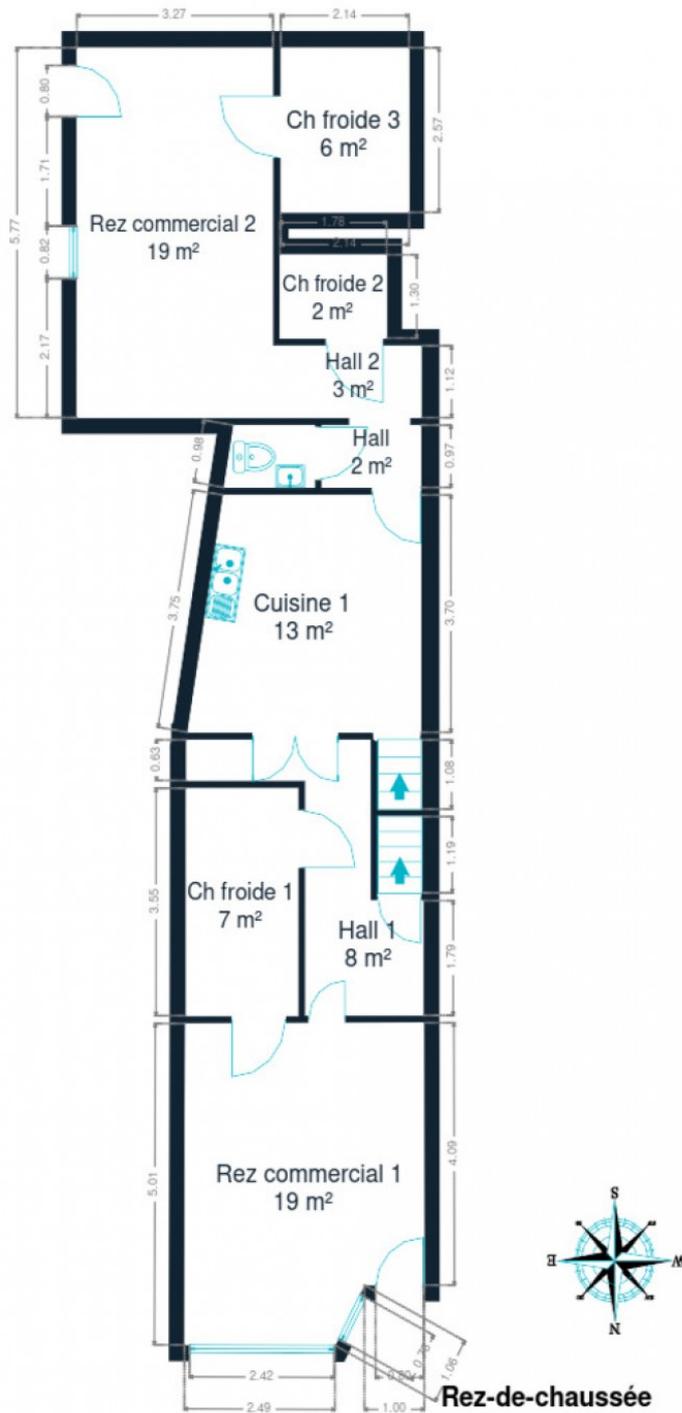
+32 491 34 85 05
sebastien.seville@weinvest.be



Sous-sol



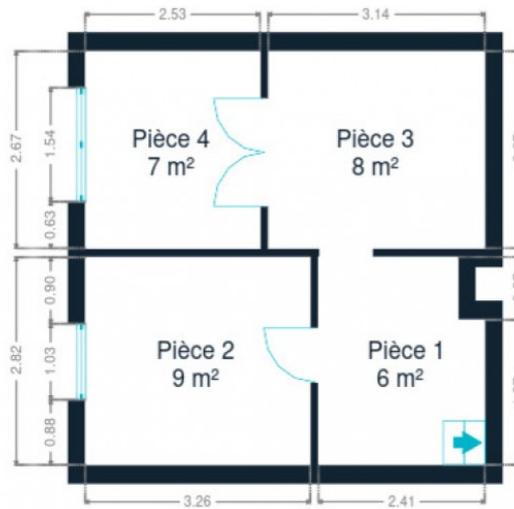
Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weininvest.be



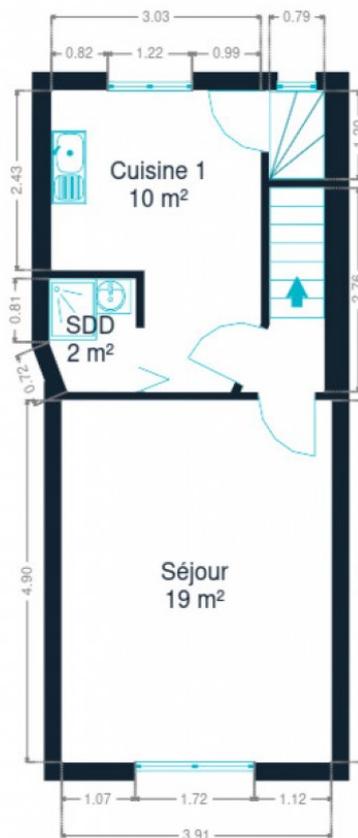
Rez-de-chaussée



Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weininvest.be



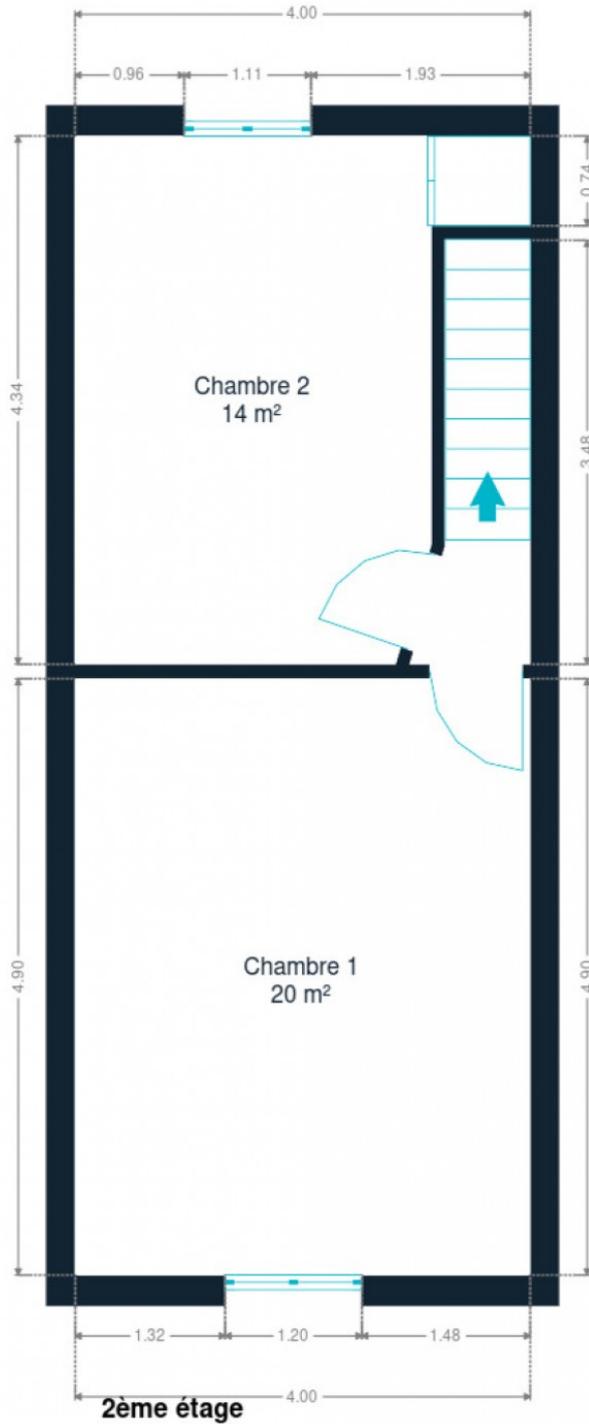
1er étage



1er étage



Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weininvest.be



2ème étage



Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weininvest.be

Technique

PEB

Classe énergétique

F

Toiture

Zingeries

Zinc

État

Moyen

Couverture

**Tuiles terre cuite
Plateforme roofing**

Façade

Matériaux façade

Brique rouge

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Blanc**Double****Pvc**

Installation

Compteur gaz

Oui

Certificat d'électricité

Oui, non conforme

Compteur électrique

Bi-horaire**Certificat d'électricité oui, non conforme**

Chauffage

Gaz de ville**Convecteur**

Compt. d'eau

Nombre 1**Sebastien**

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@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	70 m
Accès ferroviaire	1300 m
Accès autoroutier	6300 m

Écoles

Ecole Primaire	492 m
Ecole Fondamentale Communale De Mabotte	951 m
Institut Sainte-Marie de Seraing (ISM-Seraing)	1590 m



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weininvest.be

Points d'intérêts

Université	Batiment Carmes HEPL	836 m
Université	Locaux Montesquieu HEPL	910 m
Comptable	Deco-consult	1004 m
Station de transit	Pont-de-Seraing	1293 m
Point d'intérêt	Royal Standard de Liège	1550 m
Magasin de vêtements	Madame sa	1559 m
Gare	Seraing	1687 m
Gare	Ougrée	1790 m
Bureau local du gouvernement	CPAS de Seraing	1818 m
Point d'intérêt	Le Cortil - Parcours	1827 m
Magasin d'électronique	SMART PHONE	1858 m
Animalerie	Aveve Seraing	1864 m
Concessionnaire	Groupe BOUNAMEAUX - Opel Bounameaux Liège	2037 m
Médecin	Collectif Contraception Seraing	2130 m
Hébergement	Gîte Au26 côté jardin-côté cour	2241 m



Sebastien

+32 491 34 85 05
sebastien.seville@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.](#)