



À VENDRE - 6073896

Rue du beau vallon 20 4800 - Ensival

195 000 €



69 m²



2 chambres



PEB /

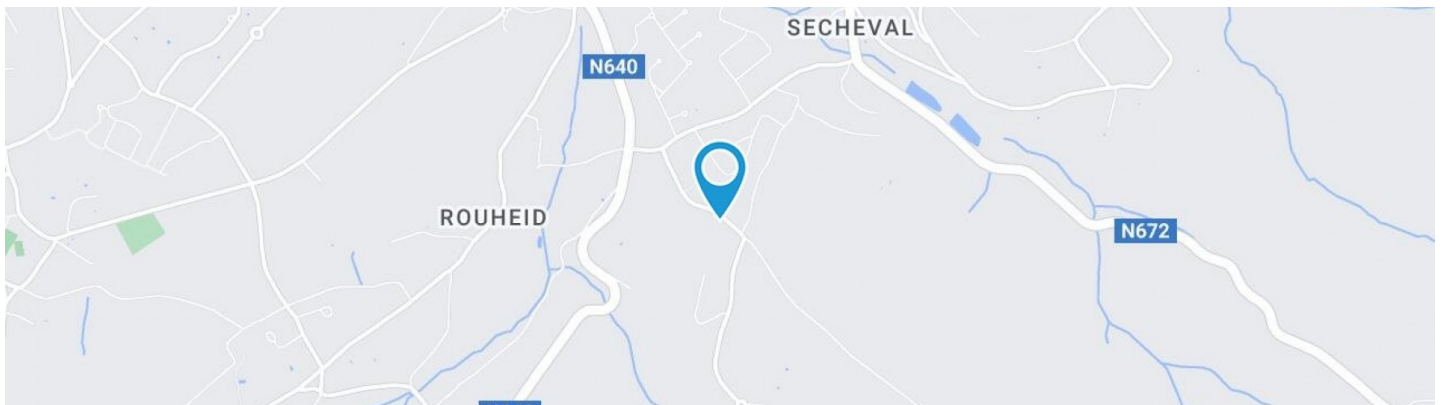


Marine
We Invest

IPI : 515966

+32 495 20 82 53

marine.riga@weinvest.be

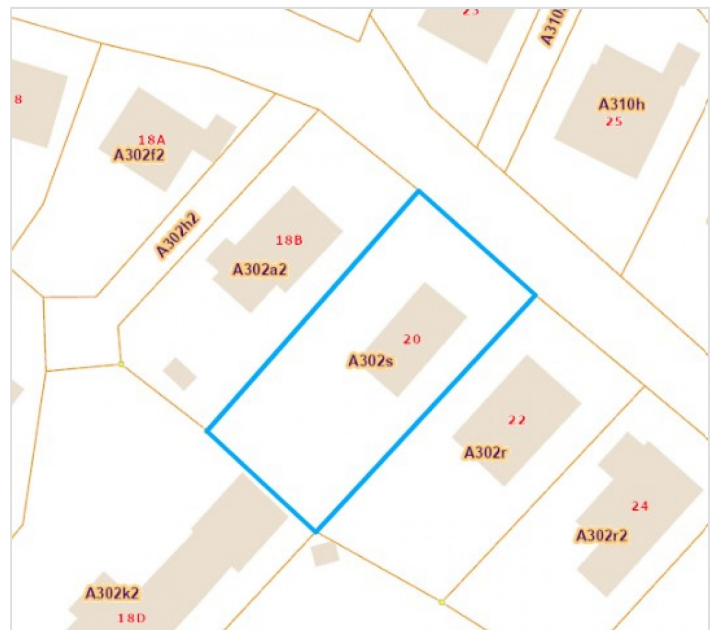


Adresse du bien

Rue du beau vallon 20
4800 Ensival

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	6.00 m
Profondeur de la parcelle	39 m
Surface de la parcelle	703.00 m²
Largeur de la parcelle	19.00 m
Orientation	Nord-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@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	Bon
Surface habitable	69 m²
Surface totale	146 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	8
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@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

Jardin (terrain droit)

Fermé

À aménager

Nord-ouest

Plat

Jardin (terrain gauche)

Fermé

Aménagé pelouse

Jardin (terrain gauche)

Sud-est

Plat

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Fermé

Sud-ouest

Plat

Terrasse (terrain arrière)

24 m²



Marine

+32 495 20 82 53
 marine.riga@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 **69 m²**

**Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de
bains, bureau, wc, hall, escalier**

Sous-sol **77 m²**

Garage



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@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.



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 - Séjour - 26.52 m²

 Longueur : **6.00 m** - Largeur : **5.99 m**

Accès	Terrasse, jardin
Porte	Type coulissante, matière bois, vitrage double, volets type électrique
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets type manuel
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,4 m

Éclairage	Au plafond
Chauffage	Radiateur(s), poêle à bois
Air conditionné	1
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui


Marine

 +32 495 20 82 53
 marine.riga@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 - 6.71 m²

 Longueur : **2.94 m** - Largeur : **2.28 m**

Hauteur sous-plafond	2,4 m
Prise(s) électrique(s)	4
Type	Semi-équipée
Accès	Terrasse
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque Gorenje

Hotte	Type hotte sous-encastree
	Évacuation extérieure
Four	De la marque Gorenje
Porte	Matière pvc vitrée
	Vitrage double
	Volets type électrique
Sol	Vinyle
Éclairage	Point lumineux au plafond


Marine

 +32 495 20 82 53
 marine.riga@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 1 - 8.60 m²

 Longueur : **2.95 m** - Largeur : **2.91 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets type électrique
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,4 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Marine

 +32 495 20 82 53
 marine.riga@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 2 - 12.02 m²

 Longueur : **4.11 m** - Largeur : **2.92 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets type électrique
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,4 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3


Marine

 +32 495 20 82 53
 marine.riga@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 - Salle de bains - 3.43 m²

 Longueur : **2.02 m** - Largeur : **1.69 m**

Hauteur sous-plafond	2,35 m
Prise(s) électrique(s)	1
Type	Douche dans le bain
Baignoire	Avec paroi de douche
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple

Éclairage	Point lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle


Marine

 +32 495 20 82 53
 marine.riga@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 - Bureau - 5.94 m²

 Longueur : **2.97 m** - Largeur : **2.00 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2,4 m

Éclairage	Au plafond
Placard	Portes coulissantes
Prise(s) électrique(s)	2


Marine

 +32 495 20 82 53
 marine.riga@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 - 1.03 m²Longueur : **1.20 m** - Largeur : **0.85 m**

WC	Classique
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Mural

**Marine**+32 495 20 82 53
marine.riga@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 - Hall - 3.58 m²

Longueur : **2.98 m** - Largeur : **1.75 m**

Hauteur sous-plafond	2,35 m
Éclairage	Au plafond
Sol	Tapis plain



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@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.

Sous-sol - Garage - 77.45 m²

Longueur : **12.21 m** - Largeur : **6.33 m**

Nombre de voitures	2
Porte	
	Sectionnelle
	Pvc
Fenêtre	
	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,25 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	6
Escalier	
	Métallique
	Droit



Marine

+32 495 20 82 53
 marine.riga@weininvest.be

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.56 m²

Longueur : **1.99 m** - Largeur : **0.78 m**



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Séjour	6.00 m	5.99 m	26.52 m ²
Cuisine	2.94 m	2.28 m	6.71 m ²
Chambre 1	2.95 m	2.91 m	8.60 m ²
Chambre 2	4.11 m	2.92 m	12.02 m ²
Salle de bains	2.02 m	1.69 m	3.43 m ²
Bureau	2.97 m	2.00 m	5.94 m ²
Wc	1.20 m	0.85 m	1.03 m ²
Hall	2.98 m	1.75 m	3.58 m ²
Escalier	1.99 m	0.78 m	1.56 m ²

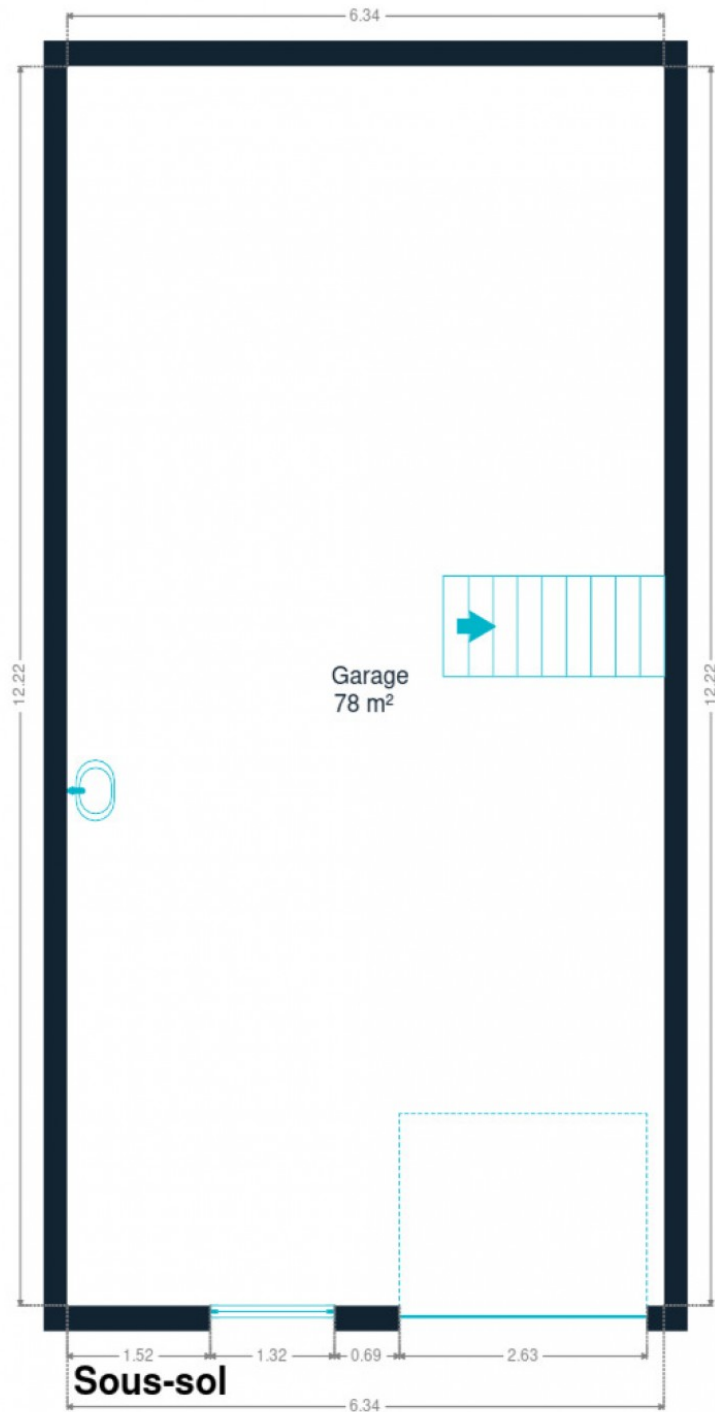
Sous-sol

Garage	12.21 m	6.33 m	77.45 m ²
--------	---------	--------	----------------------



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@weinvest.be

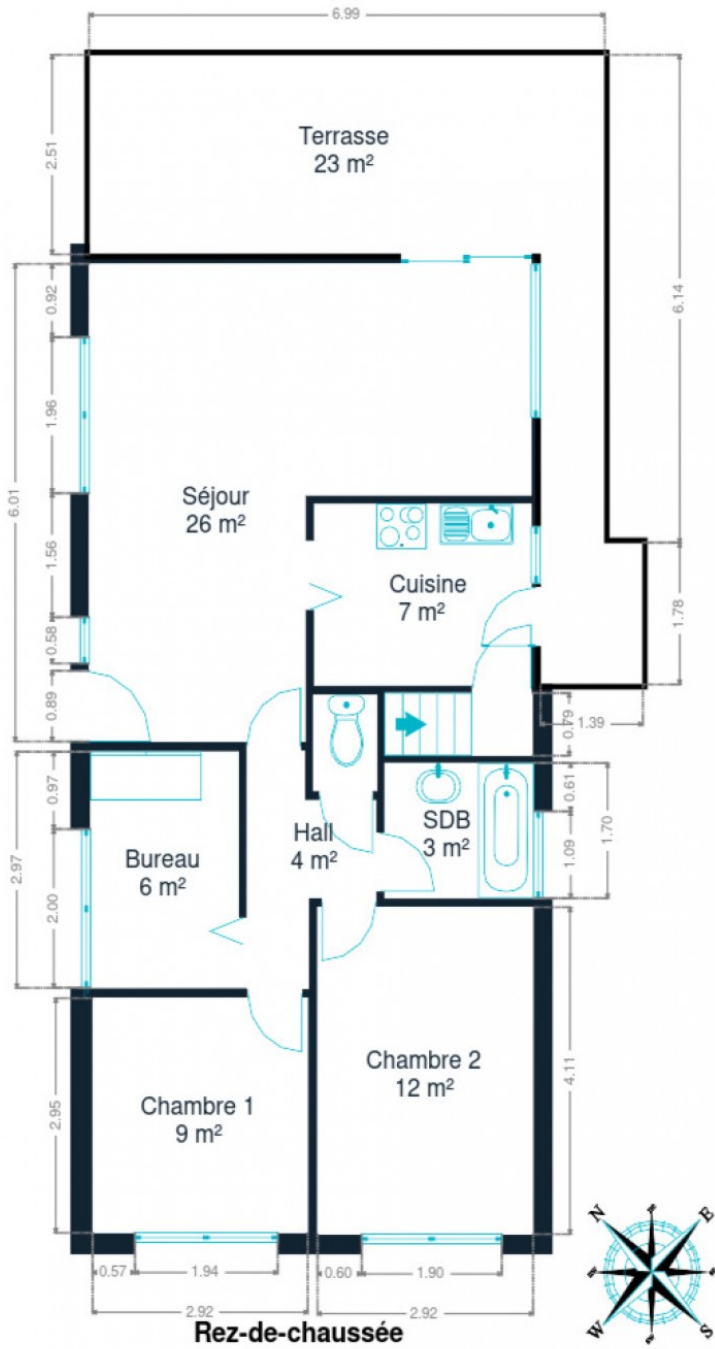


Sous-sol



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@weinvest.be

Technique

Toiture

Zingueries	Zinc
Couverture	Tuiles

Façade

Matériaux façade	Bardage eternit
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Type manuel
	Double
	Matière bois
	Gris

Installation

Climatisation	Oui
Compteur gaz	Oui
Panneaux solaires	Nombre de panneaux 10
	Photovoltaïque
	Mono-horaire
Compteur électrique	Central
Chauffage	Gaz de ville
	Radiateur(s)
	À ventouse
	Vaillant
	Année 2008
	Type à ventouse
Compt. d'eau	Individuel
TV	Prise tv



Marine

+32 495 20 82 53
 marine.riga@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	300 m
Accès ferroviaire	5000 m
Accès autoroutier	5500 m

Écoles

Athénée Royal Verdi	664 m
Ecole Communale Des Linaigrettes	1659 m
Ecole Saint - Nicolas asbl	1785 m



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@weinvest.be

Points d'intérêts

Supermarché	Colruyt	1317 m
Hébergement	Du côté de chez Jeanne	1745 m
Restaurant	La Croustade	1891 m
Hébergement	B&B Chatelet Cremers	2021 m
Banque	BNP Paribas Fortis Verviers	2135 m
Magasin de meubles	Père Dodo	2135 m
Magasin de livre	Chafa	2145 m
Magasin d'électronique	ESI Informatique	2278 m
Hôpital	Clinique CHC Heusy	2330 m
Médecin	Dr Libens Nicolas	2345 m
Hôpital	CHR Verviers	2649 m
Gare	Verviers-Palais	2730 m
Hôpital	SYNLAB Verviers (Palais) - Prises de sang	2782 m
Restaurant	Au Clair Obscur	2800 m
Restaurant	Des Goûts et des Couleurs	2814 m



Marine

+32 495 20 82 53
marine.riga@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.](#)