



**À VENDRE - 6073896**

Rue du beau vallon 20 4800 - Ensival

**195 000 €**



69 m<sup>2</sup>



2 chambres



PEB /

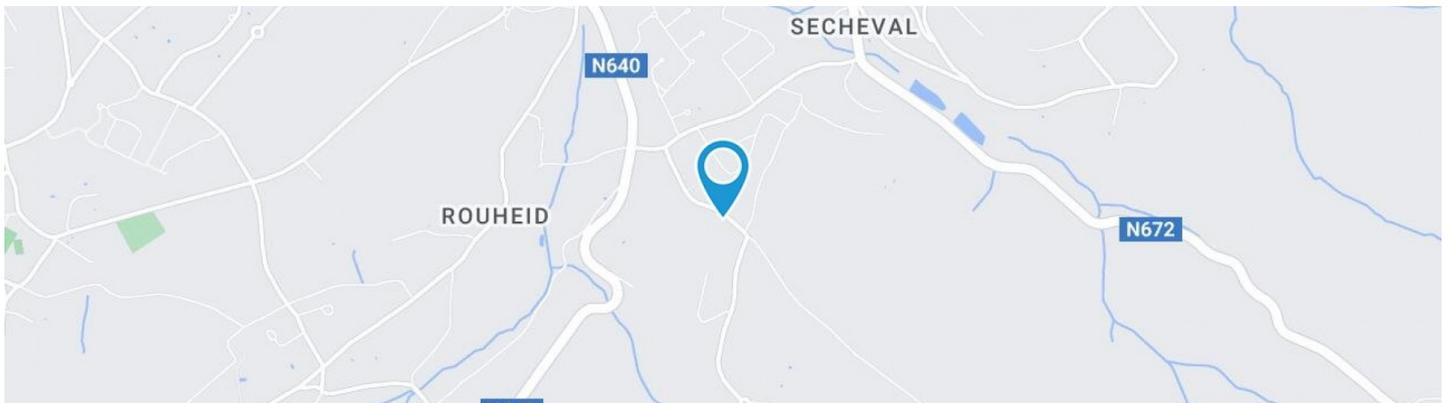


**Marine**  
We Invest

IPI : 515966

+32 495 20 82 53

marine.riga@weinvest.be

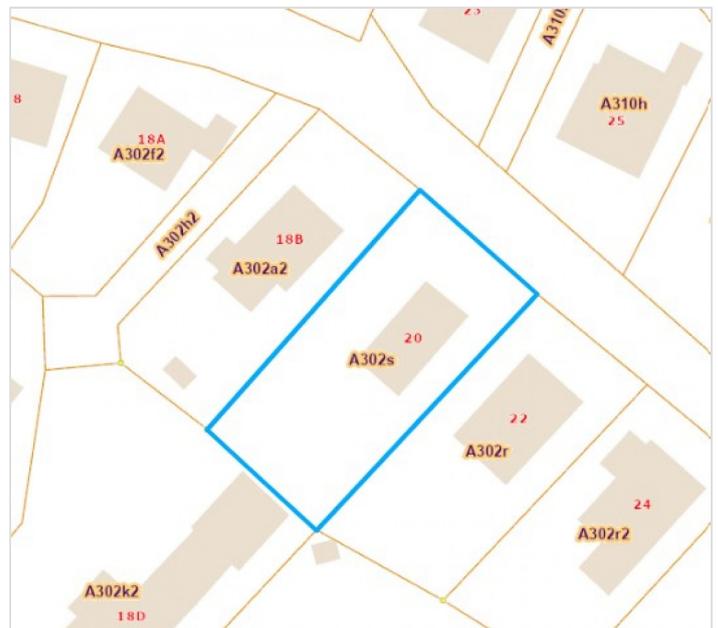


## Adresse du bien

Rue du beau vallon 20  
4800 Ensival

## Dimensions parcelle

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Largeur de la façade      | <b>6.00 m</b>               |
| Profondeur de la parcelle | <b>39 m</b>                 |
| Surface de la parcelle    | <b>703.00 m<sup>2</sup></b> |
| Largeur de la parcelle    | <b>19.00 m</b>              |
| Orientation               | <b>Nord-est</b>             |



\*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             | <b>Bon</b>               |
| Surface habitable        | <b>69 m<sup>2</sup></b>  |
| Surface totale           | <b>146 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre de façades        | <b>4</b>                 |
| Nombre d'étages          | <b>1</b>                 |
| Nombre de pièces         | <b>8</b>                 |
| Nombre de chambre(s)     | <b>2</b>                 |
| Nombre de salle de bains | <b>1</b>                 |
|                          | <b>Maison</b>            |



*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 m<sup>2</sup>**



*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 m<sup>2</sup>**

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

Sous-sol **77 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

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

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

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Éclairage              | <b>Au plafond</b>                 |
| Chauffage              | <b>Radiateur(s), poêle à bois</b> |
| Air conditionné        | <b>1</b>                          |
| Prise(s) électrique(s) | <b>6</b>                          |
| Prise télédistribution | <b>Oui</b>                        |


**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 m<sup>2</sup>**

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

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

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


**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 m<sup>2</sup>**

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants volets<br/>type électrique</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,4 m</b>  |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>              |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                         |


**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 m<sup>2</sup>**

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants volets<br/>type électrique</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,4 m</b>  |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>              |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>                         |


**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 m<sup>2</sup>**

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

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

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Éclairage | <b>Point lumineux mural</b> |
| Chauffage | <b>Radiateur(s)</b>         |
| Sol       | <b>Vinyle</b>               |


**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 m<sup>2</sup>**

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type battants volets type<br/>manuel</b> |
| Sol                  | <b>Tapis plain</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,4 m</b>  |

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Éclairage              | <b>Au plafond</b>          |
| Placard                | <b>Portes coulissantes</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                   |


**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 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.20 m** - Largeur : **0.85 m**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| WC                   | <b>Classique</b> |
| Sol                  | <b>Vinyle</b>    |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,4 m</b>     |
| Éclairage            | <b>Mural</b>     |

**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 m<sup>2</sup>

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

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Hauteur sous-plafond | <b>2,35 m</b>      |
| Éclairage            | <b>Au plafond</b>  |
| Sol                  | <b>Tapis plain</b> |



*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 m<sup>2</sup>

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| Nombre de voitures | <b>2</b>                                  |
| Porte              |   |
|                    | <b>Sectionnelle</b>                       |
|                    | <b>Pvc</b>                                |
| Fenêtre            |   |
|                    | <b>Châssis type battants matière bois</b> |
|                    | <b>Vitrage simple</b>                     |

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



*Marine*

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

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.56 m<sup>2</sup>**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 <sup>2</sup> |
| Cuisine        | 2.94 m | 2.28 m | 6.71 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 1      | 2.95 m | 2.91 m | 8.60 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 2      | 4.11 m | 2.92 m | 12.02 m <sup>2</sup> |
| Salle de bains | 2.02 m | 1.69 m | 3.43 m <sup>2</sup>  |
| Bureau         | 2.97 m | 2.00 m | 5.94 m <sup>2</sup>  |
| Wc             | 1.20 m | 0.85 m | 1.03 m <sup>2</sup>  |
| Hall           | 2.98 m | 1.75 m | 3.58 m <sup>2</sup>  |
| Escalier       | 1.99 m | 0.78 m | 1.56 m <sup>2</sup>  |

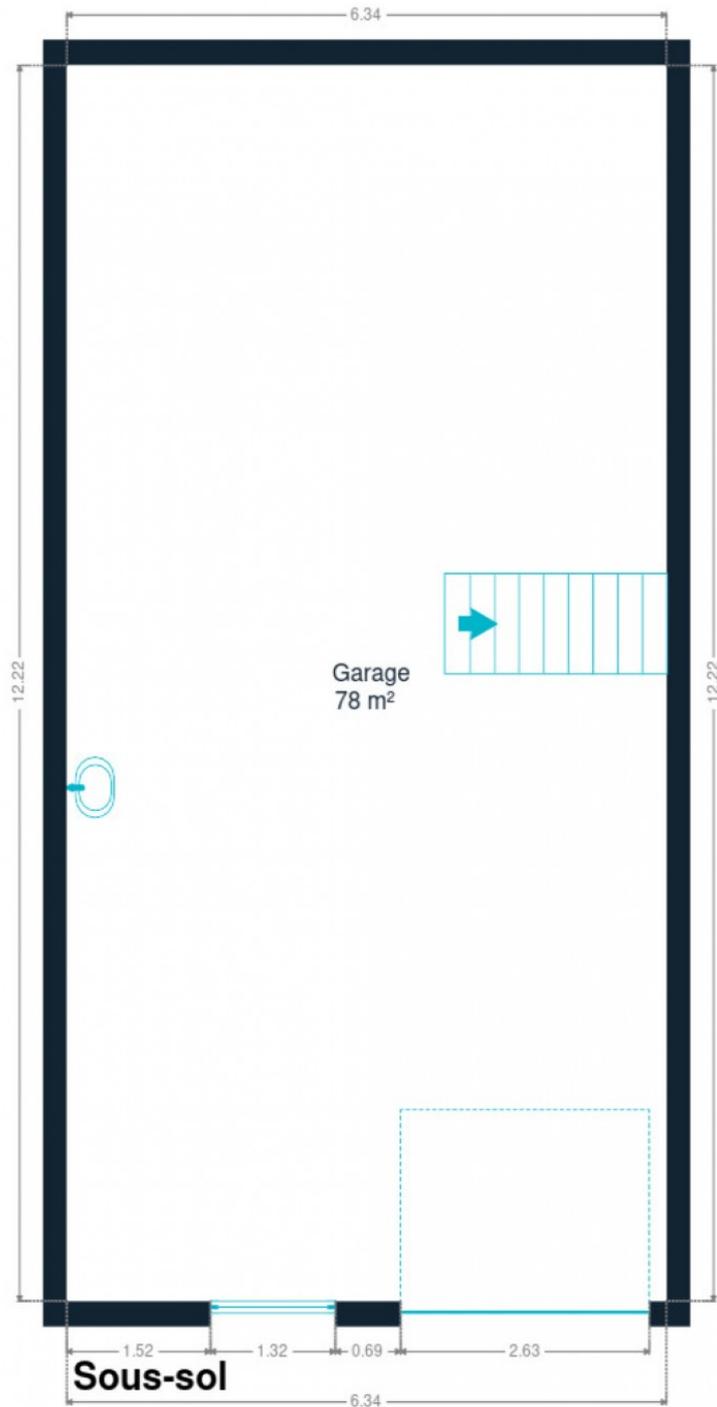
### Sous-sol

|        |         |        |                      |
|--------|---------|--------|----------------------|
| Garage | 12.21 m | 6.33 m | 77.45 m <sup>2</sup> |
|--------|---------|--------|----------------------|



*Marine*

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

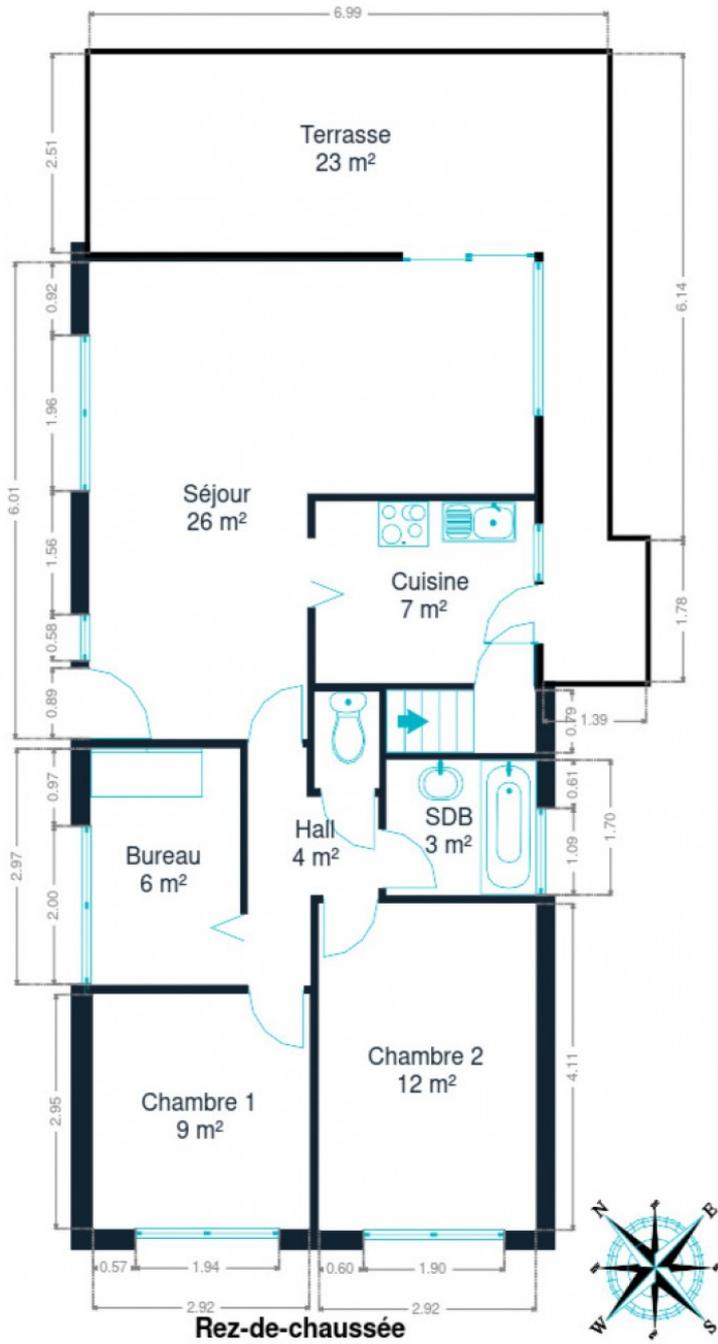


Sous-sol



*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 | <b>Zinc</b>   |
| Couverture | <b>Tuiles</b> |

### Façade

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Matériaux façade | <b>Bardage eternit</b> |
| Etat             | <b>Bon</b>             |

### Châssis

|         |                     |
|---------|---------------------|
| Châssis | <b>Type manuel</b>  |
|         | <b>Double</b>       |
|         | <b>Matière bois</b> |
|         | <b>Gris</b>         |

### Installation

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



*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      | <b>300 m</b>  |
| Accès ferroviaire | <b>5000 m</b> |
| Accès autoroutier | <b>5500 m</b> |

## Écoles

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Athénée Royal Verdi              | <b>664 m</b>  |
| Ecole Communale Des Linaigrettes | <b>1659 m</b> |
| Ecole Saint - Nicolas asbl       | <b>1785 m</b> |



*Marine*

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

## Points d'intérêts

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



*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.



Acheté!



# 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



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.](#)