



À VENDRE - 6191400

Chemin du Pré Leftay 32 4900 - Spa

595 000 €



214 m²



4 chambres



PEB D



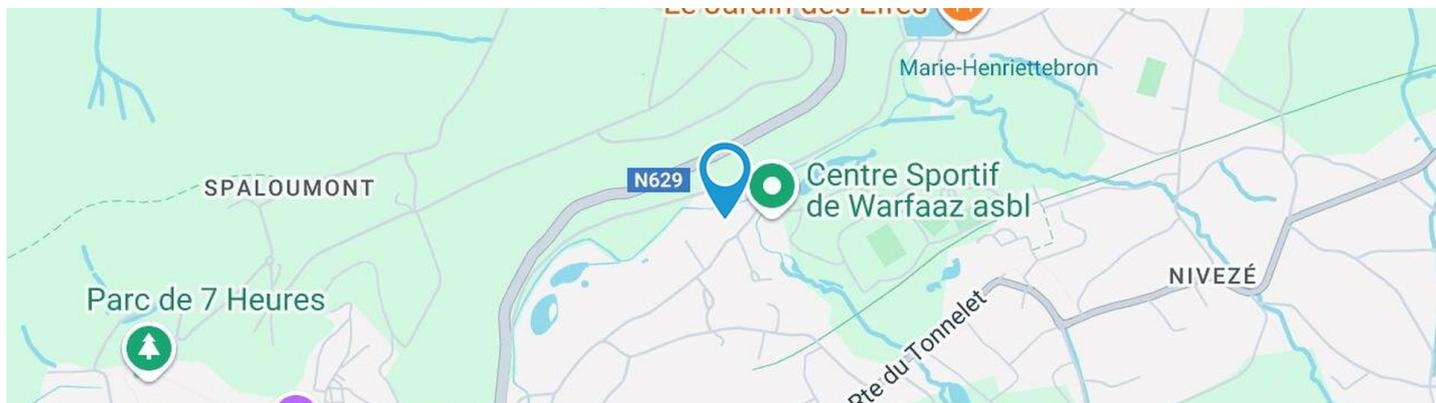
Amandine



IPI : 514840

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be



Adresse du bien

Chemin du Pré Leftay 32
4900 Spa

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	8.00 m
Profondeur de la parcelle	51 m
Surface de la parcelle	3094.00 m²
Largeur de la parcelle	60.00 m
Orientation	Nord-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



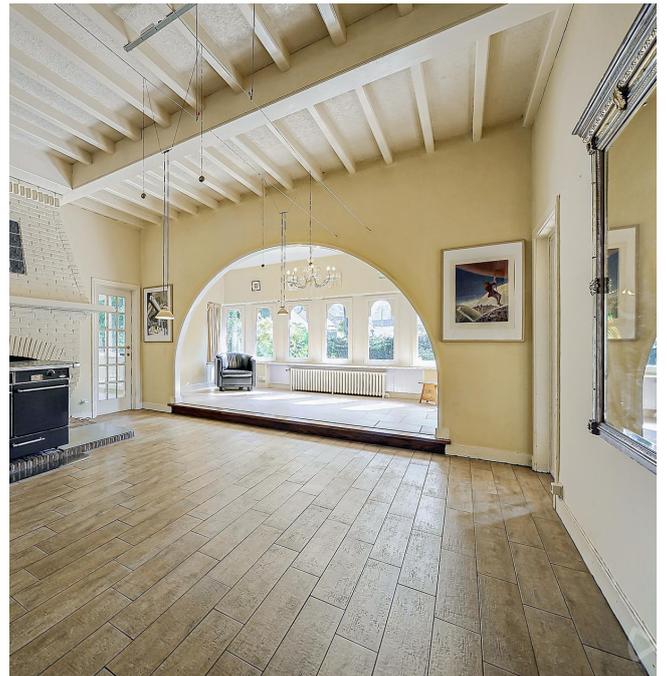
Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	214 m²
Surface totale	365 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	27
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de douches	2
	Maison



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé haies

Aménagé pelouse

Sud-ouest

Plat

Jardin (terrain avant)

Fermé haies

Balançoire

Jardin (terrain avant)

Aménagé potager pelouse

Nord-est

Plat

Jardin (terrain droit)

Aménagé pelouse

Fermé

Nord-ouest

Plat



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **112 m²**

Hall d'entrée, salon 1, salon 2, salle à manger, séjour, cuisine, salle de douche 1, wc 1, hall, remise, escalier

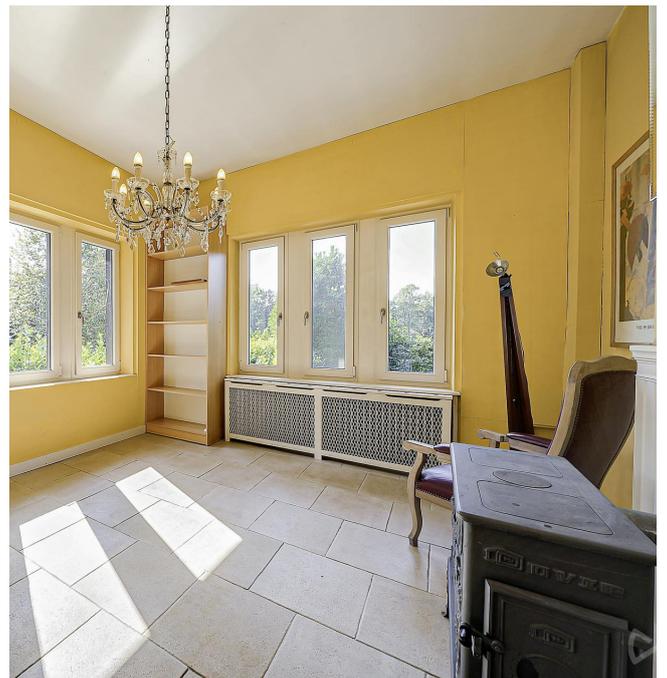
1er étage **102 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de douche 2, dressing, wc 2, débarras

2ème étage **57 m²**

Grenier

Sous-sol **94 m²**



Amandine

+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 18.65 m²

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **5.56 m**

Accès	Jardin	Hauteur sous-plafond	3,0 m
Porte		Éclairage	Au plafond
	Pvc	Prise(s) électrique(s)	1
	Double	Placard	Portes battantes
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salon 1 - 12.29 m²

 Longueur : **4.95 m** - Largeur : **2.47 m**

Ouvert sur	Séjour
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,8 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	4


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon 2 - 14.64 m²

 Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.68 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	5
Sol	Carrelage	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	3,0 m	Prise téléphone	Oui
Éclairage	Point lumineux au plafond	Prise réseau	Oui
Chauffage	Radiateur(s)		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 16.16 m²**Longueur : **4.95 m** - Largeur : **3.26 m**

Hauteur sous-plafond	3,1 m
Prise(s) électrique(s)	7
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

**Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 27.37 m²

 Longueur : **5.52 m** - Largeur : **4.95 m**

Ouvert sur	Salon	Chauffage	
Sol	Carrelage		Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	3,4 m		Poêle à bois
Éclairage	Point lumineux au plafond	Prise(s) électrique(s)	3


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 10.23 m²

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **2.56 m**

Hauteur sous-plafond	3,0 m
Prise(s) électrique(s)	6
Type	Semi-équipée
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Matière résine
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque Siemens

Hotte	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
	De la marque Siemens
Four	Type à air pulsé
	De la marque Siemens
Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche 1 - 2.56 m²

 Longueur : **2.72 m** - Largeur : **0.94 m**

Douche	Italienne	Éclairage	Spots encastrés
Lavabo	Simple	Chauffage	
Murs	Totalement carrelés		Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		Radiateur électrique
Sol	Carrelage	Sèche-serviettes	Oui
Hauteur sous-plafond	2,5 m		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 14.99 m²

 Longueur : **4.00 m** - Largeur : **3.74 m**

Avec évier	Oui	Éclairage	Point lumineux mural
Sol	Parquet	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	2,6 m	Prise(s) électrique(s)	2
Type de plafond	Plafond mansardé		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


1er étage - Chambre 2 - 29.70 m²

 Longueur : **5.17 m** - Largeur : **5.82 m**

Avec coin bain	Baignoire ovale
Avec évier	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,6 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 16.37 m²

 Longueur : **4.55 m** - Largeur : **4.01 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Éclairage	Point lumineux mural
Sol	Parquet	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	2,6 m	Prise(s) électrique(s)	3
Type de plafond	Plafond mansardé	Avec dressing	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Chambre 4 - 9.77 m²

 Longueur : **4.02 m** - Largeur : **2.43 m**

Avec évier	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,6 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Salle de douche 2 - 11.48 m²

 Longueur : **3.51 m** - Largeur : **3.27 m**

Douche	Cabine	Chauffage	
Lavabo	Simple		Radiateur électrique
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Extracteur d'air	Oui
Hauteur sous-plafond	2,5 m	Prise(s) électrique(s)	5
Type de plafond	Plafond mansardé	Décharge machine à laver	Oui
Éclairage	Au plafond		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.44 m²

 Longueur : **1.53 m** - Largeur : **0.94 m**

WC	Classique
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,1 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Hall - 12.77 m²

 Longueur : **4.37 m** - Largeur : **2.92 m**

Hauteur sous-plafond	3,0 m
Prise(s) électrique(s)	1
Éclairage	Spots encastrés
	Point lumineux mural
Accès	Terrasse
	Jardin
Chauffage	Radiateur(s)
Porte	Type double
	Matière pvc vitrée
	Vitrage double
Escalier	Matériaux bois
	Type avec palier 2/4 tournant
Sol	Carrelage


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be

Rez-de-chaussée - Remise - 1.26 m²Longueur : **1.73 m** - Largeur : **0.72 m**

Fenêtre

Châssis matière bois

Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Éclairage

Point lumineux mural

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.31 m²Longueur : **1.63 m** - Largeur : **0.80 m****1er étage - Hall de nuit - 10.80 m²**Longueur : **4.97 m** - Largeur : **2.17 m**

Sol

Parquet

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Point lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

1

1er étage - Dressing - 5.72 m²Longueur : **4.02 m** - Largeur : **1.71 m**

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Sol

Parquet

Éclairage

Point lumineux au plafond

*Amandine*

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weininvest.be

1er étage - Wc 2 - 1.44 m²Longueur : **1.42 m** - Largeur : **1.01 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,2 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Spots encastrés
Extracteur d'air	Oui

1er étage - Débarras - 5.54 m²Longueur : **3.50 m** - Largeur : **1.58 m**

Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural

2ème étage - Grenier - 57.47 m²Longueur : **11.64 m** - Largeur : **4.93 m**

Type de grenier	Seulement rangement
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	3,25 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit

*Amandine*+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

Sous-sol - Garage - 54.63 m²Longueur : **11.51 m** - Largeur : **4.74 m**

Accès	Jardin
Nombre de voitures	2
Porte	
	Type ouverture manuelle à ouverture électrique
	Matière bois vitrée
	Vitrage simple
Sol	Pavés
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Sous-sol - Cave - 7.79 m²Longueur : **3.52 m** - Largeur : **2.21 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,0 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Sous-sol - Wc 3 - 0.96 m²Longueur : **1.37 m** - Largeur : **0.70 m**

WC	Classique
Fenêtre	
	Châssis matière bois
	Vitrage simple
Sol	Béton lissé
Hauteur sous-plafond	2,0 m
Éclairage	Point lumineux mural

*Amandine*+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Sous-sol - Hall de cave - 4.90 m²Longueur : **3.65 m** - Largeur : **1.68 m**

Fenêtre

Châssis matière bois

Vitrage simple

Sol

Béton lissé

Hauteur sous-plafond

2,0 m

Éclairage

Point lumineux mural

Escalier

Matériaux bois

Type 1/4 tournant avec palier

Sous-sol - Cave à vin - 7.80 m²Longueur : **3.52 m** - Largeur : **2.21 m**

Fenêtre

Châssis matière bois

Vitrage simple

Sol

Béton lissé

Éclairage

Point lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2,0 m

Prise(s) électrique(s)

1

Sous-sol - Chaufferie - 17.96 m²Longueur : **4.47 m** - Largeur : **4.01 m**

Sol

Béton lissé

Hauteur sous-plafond

2,0 m

Éclairage

Point lumineux mural

*Amandine*

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weininvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	3.98 m	5.56 m	18.65 m ²
Salon 1	4.95 m	2.47 m	12.29 m ²
Salon 2	3.97 m	3.68 m	14.64 m ²
Salle à manger	4.95 m	3.26 m	16.16 m ²
Séjour	5.52 m	4.95 m	27.37 m ²
Cuisine	3.98 m	2.56 m	10.23 m ²
Salle de douche 1	2.72 m	0.94 m	2.56 m ²
Wc 1	1.53 m	0.94 m	1.44 m ²
Hall	4.37 m	2.92 m	12.77 m ²
Remise	1.73 m	0.72 m	1.26 m ²
Escalier	1.63 m	0.80 m	1.31 m ²

1er étage

Hall de nuit	4.97 m	2.17 m	10.80 m ²
Chambre 1	4.00 m	3.74 m	14.99 m ²
Chambre 2	5.17 m	5.82 m	29.70 m ²
Chambre 3	4.55 m	4.01 m	16.37 m ²
Chambre 4	4.02 m	2.43 m	9.77 m ²
Salle de douche 2	3.51 m	3.27 m	11.48 m ²
Dressing	4.02 m	1.71 m	5.72 m ²
Wc 2	1.42 m	1.01 m	1.44 m ²
Débarras	3.50 m	1.58 m	5.54 m ²

2ème étage

Grenier	11.64 m	4.93 m	57.47 m ²
---------	---------	--------	----------------------



Amandine

+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be

Sous-sol

Garage	11.51 m	4.74 m	54.63 m²
Cave	3.52 m	2.21 m	7.79 m²
Hall de cave	3.65 m	1.68 m	4.90 m²
Wc 3	1.37 m	0.70 m	0.96 m²
Cave à vin	3.52 m	2.21 m	7.80 m²
Chaufferie	4.47 m	4.01 m	17.96 m²

*Amandine*

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Sous-sol



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



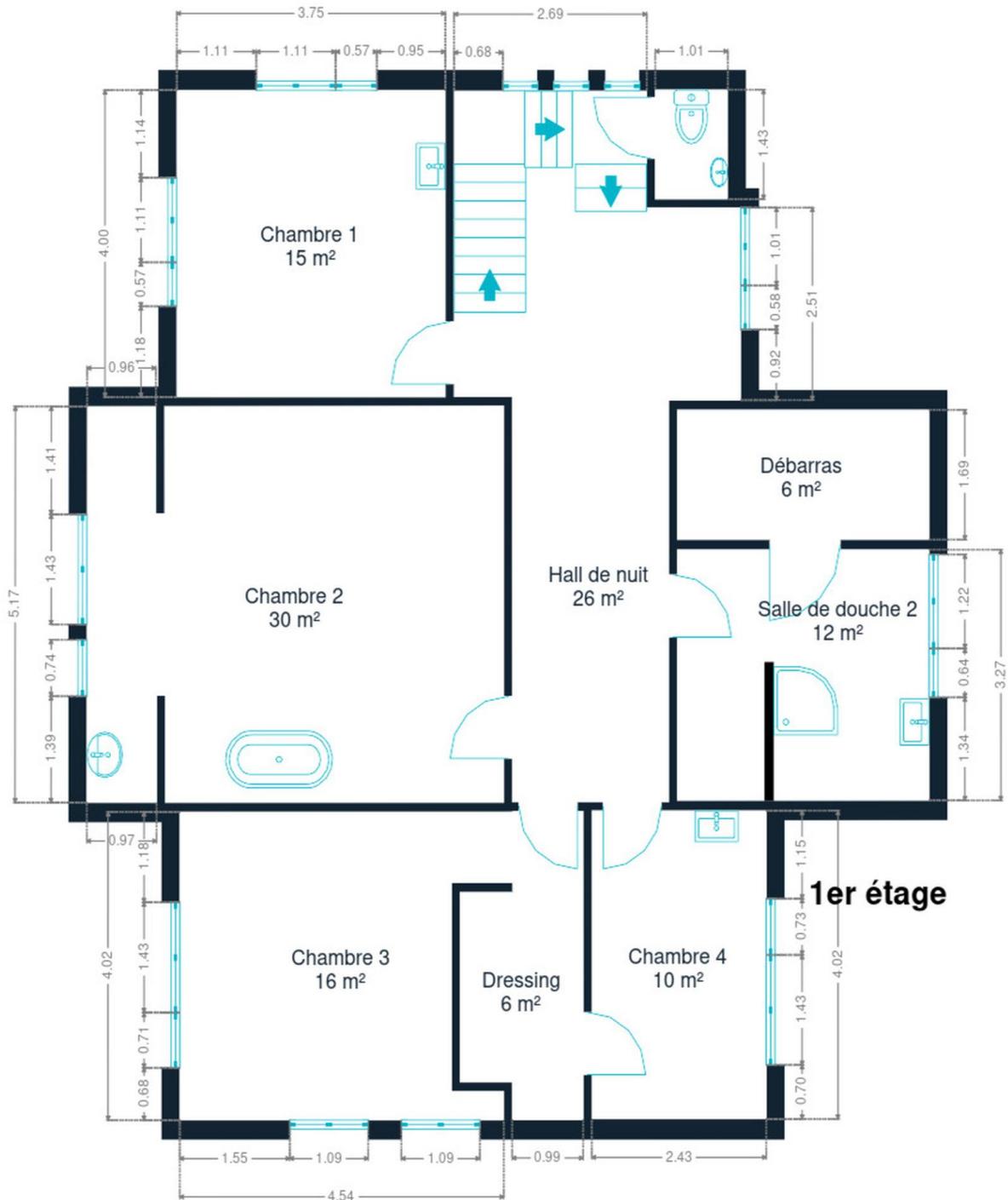
Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

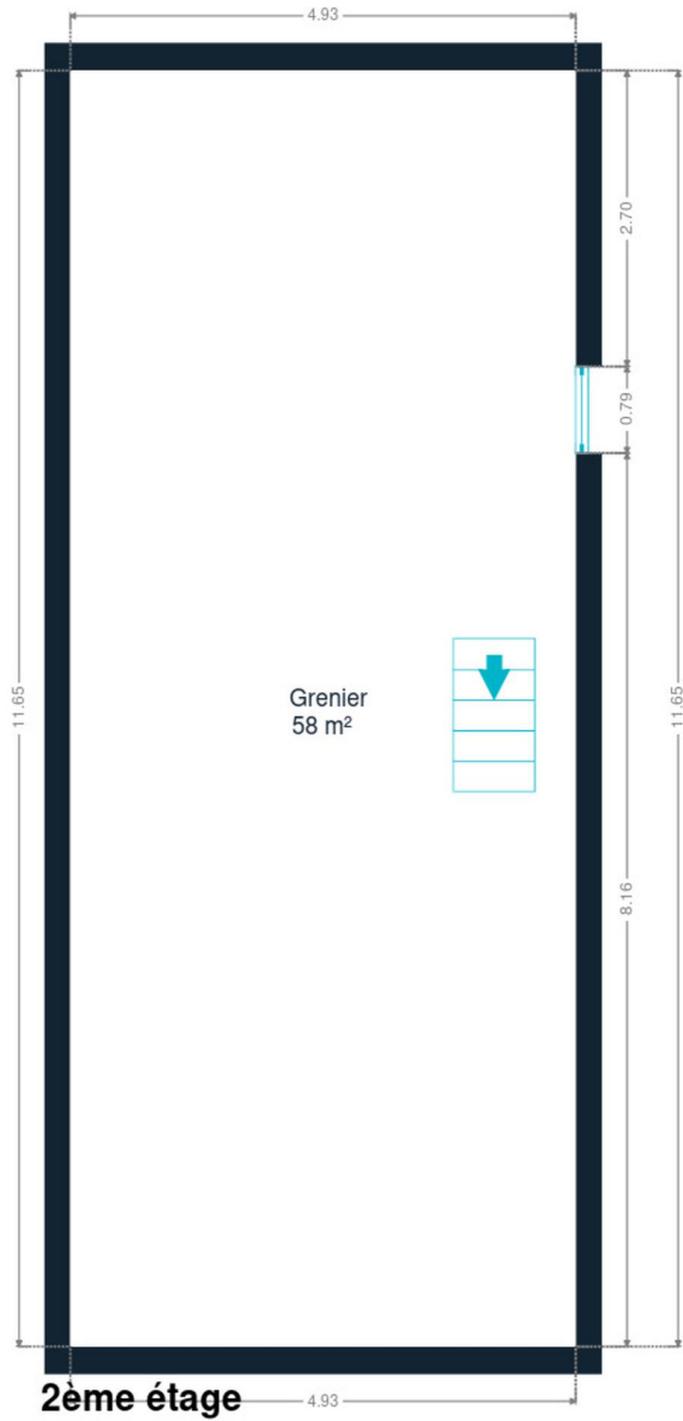


1er étage



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



2ème étage



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

Technique

PEB D

PEB

Emission co2	11
Conso. théorique	90398 kwh/an
Conso. spécifique	316 kwh/m ² .an
Code unique	20230418018637
Classe énergétique	D

Toiture

Zingueries	État bon
	Matériaux zinc pvc
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Pierre de taille
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Matière pvc bois
	Couleur blanc
	Vitrage simple et double

*Amandine*

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

Installation

Certificat d'électricité

Oui, non conforme

Chauffe-eau

Nombre de litres 200

Compteur électrique

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

Chauffage

Type central foyers**Nature bois mazout****Radiateur(s) cassette à bois poêle****Wolf****Thermostat d'ambiance**

Compt. d'eau

Nombre 1

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble

Citerne mazout

Apparente**Capacité 1500 L**

Vides ventilés

1**Amandine**

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	200 m
Accès ferroviaire	2500 m
Accès autoroutier	5600 m

Écoles

Centre Psycho Medico Social De La Cf	1363 m
Athénée Royal et École d'Hôtellerie de Spa	1408 m
Enseignement secondaire spécial libre Saint-Edouard asbl	1783 m



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Points d'intérêts

Hébergement	Le studio de la Villa Madeleine	444 m
Hébergement	Radisson Blu Balmoral Hotel, Spa	641 m
Hébergement	La Villa d'Olné	675 m
Hébergement	Silva Hôtel Spa-Balmoral	913 m
Hébergement	Entre Deux Pays Apartments	1184 m
Hébergement	Le Petit Maur	1192 m
Hébergement	B&B Les Nénuphars	1199 m
Hébergement	La Cabane Du Bois Dormant	1203 m
Gym	Van der Valk Hotel Spa	1404 m
Station de transit	Spa-Geronstère	1435 m
Hébergement	La Tonnellerie	1474 m
Station de transit	Gare de Spa	2041 m
Aéroport	Aérodrome de Spa-La Sauvenière	2924 m



Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weininvest.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.](#)