

À VENDRE

# Maison



PRIX DEMANDÉ

## 585 000 €



Chemin du Pré Leftay 32  
4900 Spa



4 façades



Surface habitable de 214 m<sup>2</sup>



Terrain de 3 094 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB D



Retrouvez le bien sur  
notre site !



Votre conseiller We Invest vous accompagne de A à Z dans tous vos projets immobiliers. Collaborer avec une agence immobilière We Invest c'est vous assurer la garantie d'un accompagnement personnalisé et professionnel dans l'achat et/ou dans la vente de votre bien.

**Des questions sur votre projet immobilier ? Nous avons les réponses !**

**We Invest**  
*Malmedy*



0499 66 71 45



amandine.bauwens@weinvest.be  
malmedy@weinvest.be



Place Albert 1er 15  
4960 Malmedy

*Amandine*

Directrice d'Agence  
Courtier IPI 514840

# Caractéristiques

Cette superbe maison de maître séduit par son charme unique, sa situation idéale, et sa magnifique façade. Elle vous offre de vastes espaces de vie baignés de lumière, créant un cadre de vie confortable et chaleureux. Les extérieurs, tout aussi attrayants, incluent une piscine en parfait état et un grand jardin. De plus, une partie du terrain est constructible, vous offrant la possibilité d'agrandir l'habitation selon vos besoins et envies. Un bien d'exception qui allie caractère et potentiel d'évolution !

Composition : Sous-sol : Caves, garage, chaufferie et cave à vin. REZ : Vaste hall d'entrée avec placards, une cuisine semi-équipée, une grande pièce divisée en trois espaces servant de salon, salle à manger et bureau, un hall menant à l'arrière de la maison, ainsi qu'une salle d'eau avec toilettes. 1er étage : Hall de nuit desservant 4 chambres à coucher, dont une avec baignoire intégrée et une autre avec dressing. Également une salle de bain. 2ème étage : Grenier de plus de 50 m<sup>2</sup>.

TECHNIQUE : Châssis double vitrage mixte entre PVC et bois, chauffage mixte via chaudière au mazout et bois, système de chauffage par radiateurs + 2 poêles à bois, parquet sur l'ensemble de l'étage, électricité conforme, fosse sceptique, piscine (coque) en bon état, revenu cadastral = 1.762 €. PEB = D (316 kWh/m<sup>2</sup>.an - 90.398 kWh/an -réf n°20230418018637).

N'hésitez plus et contactez- nous au 0499/66.71.45 ou via [malmedy@weinvest.be](mailto:malmedy@weinvest.be)

## Informations générales

Type de propriété	Maison
Année de construction	1937
État du bâtiment	Bon
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1

## Intérieur

Nombre de pièces	27
Surface habitable	214 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	4
Nombre de salles de bain	3
Nombre de salles de douche	2
Nombre de toilettes	3
Nombre de cuisines	1
Nombre de salles à manger	1
Nombre de salons	1
Nombre de greniers	1
Nombre de caves	2

## Extérieur


Superficie du terrain	3 094 m <sup>2</sup>
Superficie du jardin	2 908 m <sup>2</sup>

Orientation du jardin	Sud-ouest
Surface de la terrasse	18 m <sup>2</sup>
Nombre de garages	1
Nombre de parkings intérieurs	1
Nombre de parkings extérieurs	4
Nombre de parkings	6

## Installations

Piscine	✓
Raccordement à l'électricité	✓
Ligne TV	✓
Ligne téléphonique	✓
Raccordement à l'eau	✓
Raccordement aux égouts	✓
Cuisine semi-équipée	✓
Citerne à mazout (L)	✓

## Énergie

Numéro du rapport PEB	20230418018637
Classe énergétique	
Consommation d'énergie primaire	316 kWh/m <sup>2</sup> .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	90398 kWh/an
Émissions CO2	11 kg

# Caractéristiques

## Énergie

Châssis en bois



Double vitrage



## Prescriptions urbanistiques

Permis d'urbanisme

Oui

Type de zone inonable

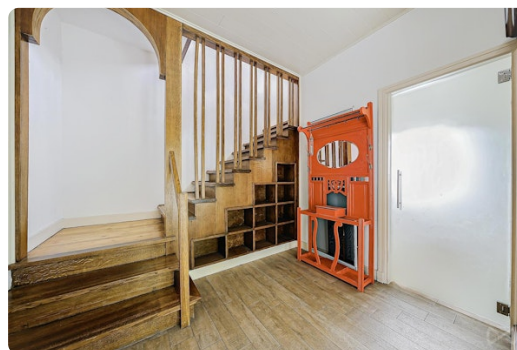
Zone inondable potentielle

## Finances

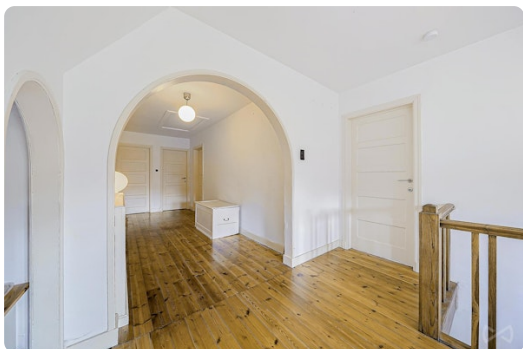
Soumis à la TVA

Non

# Photos

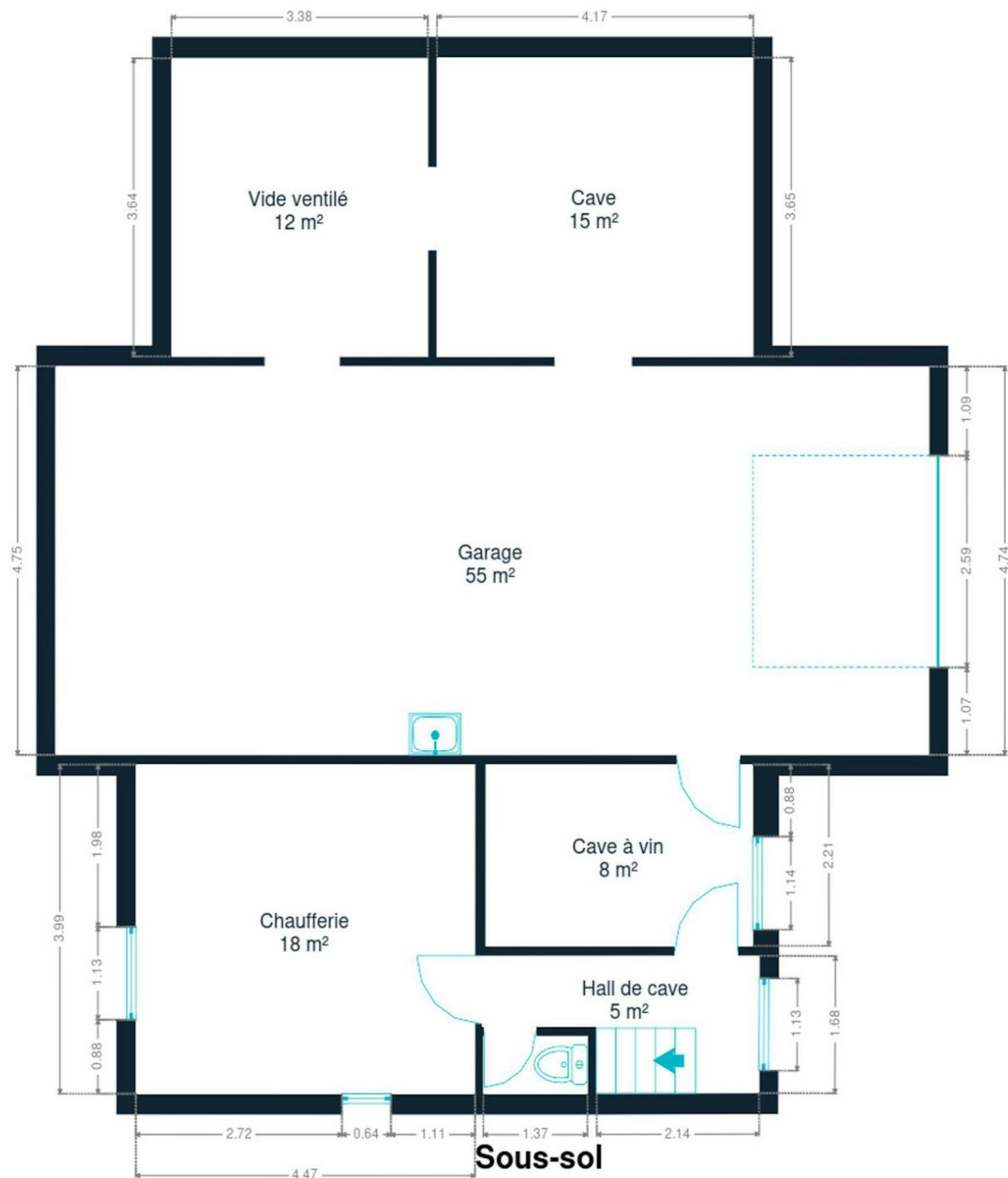


# Photos



Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

# Plan



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

# Plan



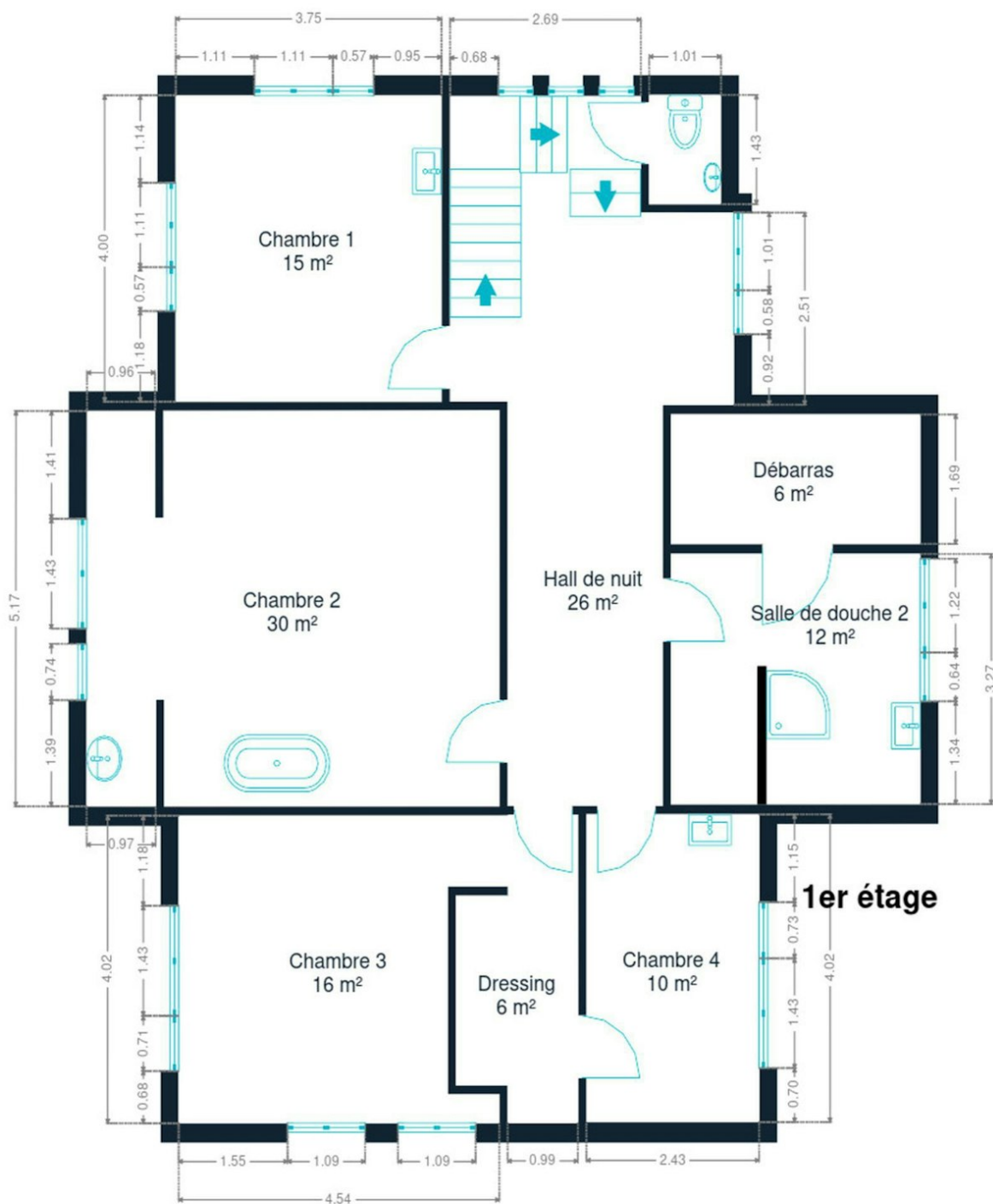
## Rez-de-chaussée



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

# Plan

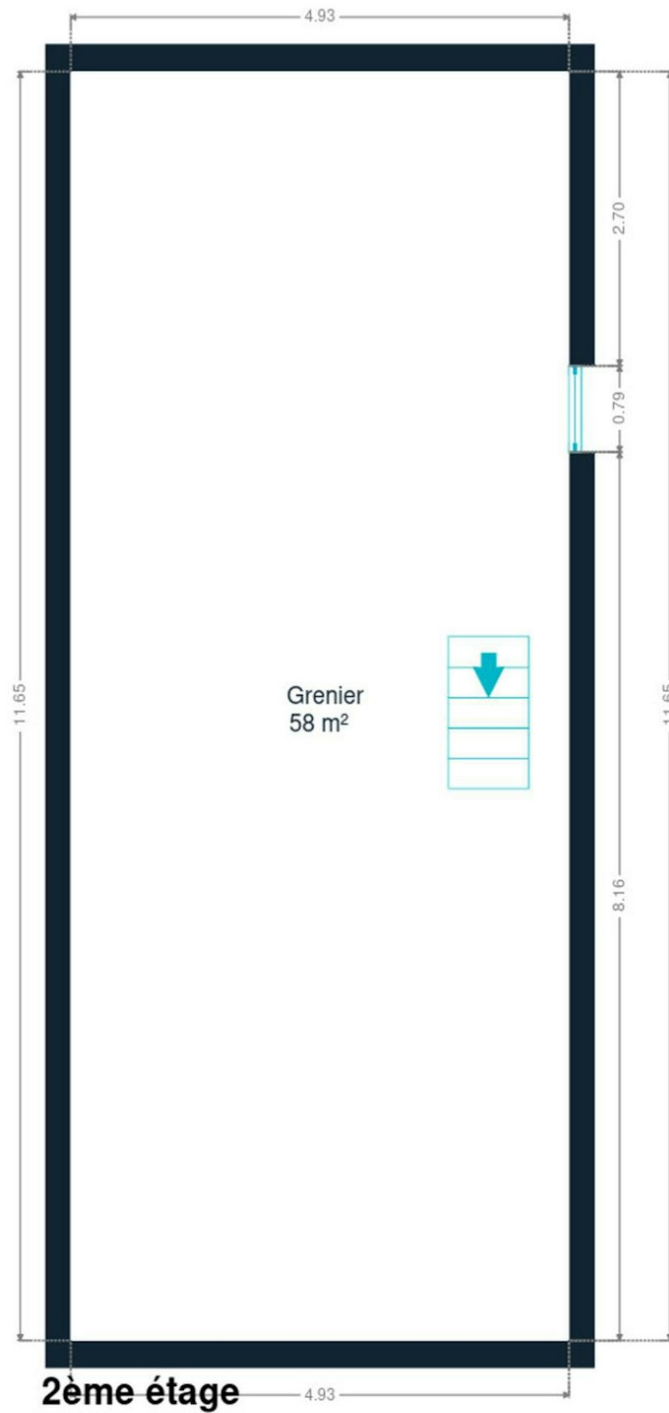


Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !



# Plan



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

# Nos conseils pour une visite réussie

## AVANT LA VISITE



Parcourez attentivement cette **brochure** explicative du bien, vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous assurer que vos critères essentiels sont bien cochés. Il est également fortement conseillé de déjà prendre vos dispositions auprès votre banquier afin de connaître votre capacité d'emprunt afin d'être, si nécessaire, réactif.



## ENVIRONNEMENT

Le jour J, rendez-vous un peu plus tôt sur place pour vous **familiariser avec le quartier**. Contrôlez la proximité des commerces, transports et services, si c'est important pour vous. N'hésitez pas à **interroger les voisins**, qui n'ont aucun intérêt à vous survendre le quartier et pourront honnêtement répondre à vos questions.

## STRUCTURE DU BÂTIMENT



Depuis l'extérieur, vérifiez l'état de la façade, du toit, des châssis et vitrages. À l'intérieur, contrôlez l'état des murs porteurs. Notez qu'une petite fissure n'est pas inquiétante car tous les bâtiments bougent avec les années. En cas d'humidité, veillez à faire la distinction entre celle due à une mauvaise aération et l'humidité structurelle.



## AMÉNAGEMENT

Assurez-vous que la taille et l'agencement des pièces soit en adéquation avec vos besoins. Repérez les espaces dédiés rangement et pensez aux **possibilités d'aménagement du sous-sol et du grenier** mais aussi aux équipements disponibles pour votre voiture/vélo.

## COMMODITÉS



Lors de la visite, pensez à vérifier la pression de l'eau ainsi que la conformité du système électrique. Contrôlez également la présence suffisante de prises électriques, d'arrivées d'eau (notamment pour la machine à laver) et de connexions internet/téléphone/télévision. Finalement, vérifiez l'isolation acoustique ainsi que la qualité du système de ventilation.



## CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Prenez connaissances des performances énergétiques et des solutions d'économie d'énergie mises en place. Pour ce faire, **le certificat PEB sera votre meilleur allié !** Il vous fournira une idée claire sur l'état et l'âge des différents systèmes, du toit, de l'isolation ou encore du type de vitrage. Vous y trouverez aussi de précieuses recommandations.

## DOCUMENTATION



Il peut être utile d'avoir accès à une série de documents qui vous donneront une idée sur l'historique du bâtiment, comme le **Dossier d'Intervention Ultérieur** qui reprend l'ensemble des travaux effectués par le propriétaire. Un passage par la commune vous permettra de récolter toutes les informations utiles !



## POUR LES COPROPRIÉTÉS


Si le bien fait partie d'un immeuble à appartements, on parle de copropriété. Il y alors des **charges communes** à payer (fonds de roulement et de réserve). Renseignez-vous sur les frais inclus dans ces charges : uniquement l'entretien des communs ou également certaines provisions pour vos consommations personnelles ? Pour un achat éclairé, demandez les PV des précédentes AG afin de savoir quels travaux sont prévus/à prévoir.



## Calculer les frais de votre achat

### EN PLUS DU PRIX D'ACHAT

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, **le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes**, appelés "frais d'achat". Les frais sont composés des droits d'enregistrement, frais de dossier et des frais de notaire liés à l'achat. Il faudra ajouter des frais de notaire liés au crédit hypothécaire si vous financé votre achat avec un crédit.

 Le site [notaire.be](https://notaire.be) propose un estimateur de frais en ligne, mais vous devrez toujours vous renseigner auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

Scannez-moi



### Plus d'informations sur l'achat ?

Notre blog, rédigé par des experts de l'immobilier, vous aidera à démarrer votre premier achat immobilier du bon pied.

[weinvest.be](https://weinvest.be) *Le blog!*

# 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

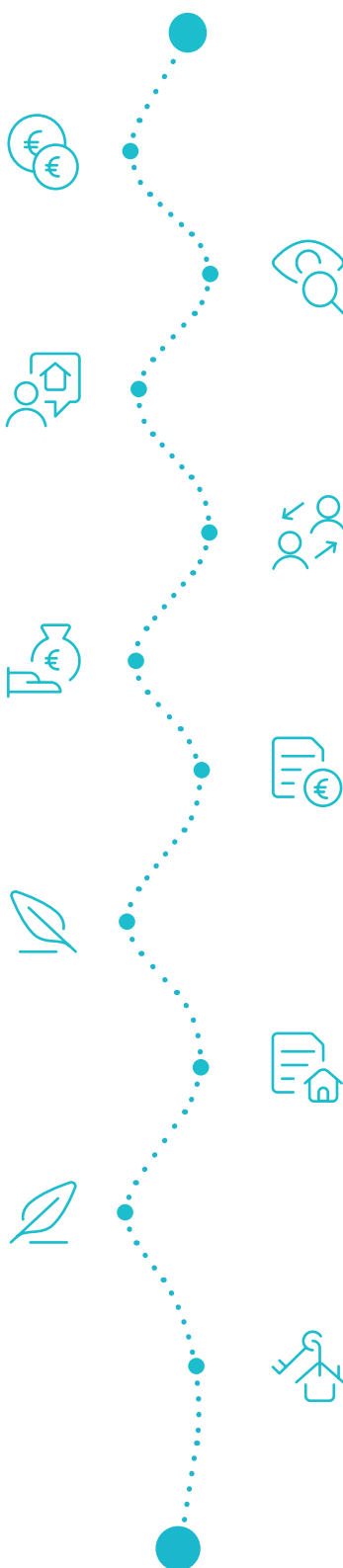
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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!

