



À VENDRE - Ramkin 89

Rue Ramkin 89 4360 - Lens-sur-geer

225 000 €



278 m²



6 chambres



PEB E



Félicien



+32 499 19 26 45

felicien.ponzoda@weinvest.be



Adresse du bien

Rue Ramkin 89
4360 Lens-sur-geer

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	17.00 m
Profondeur de la parcelle	15 m
Surface de la parcelle	368.00m²
Largeur de la parcelle	32.00 m
Orientation	Nord-ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



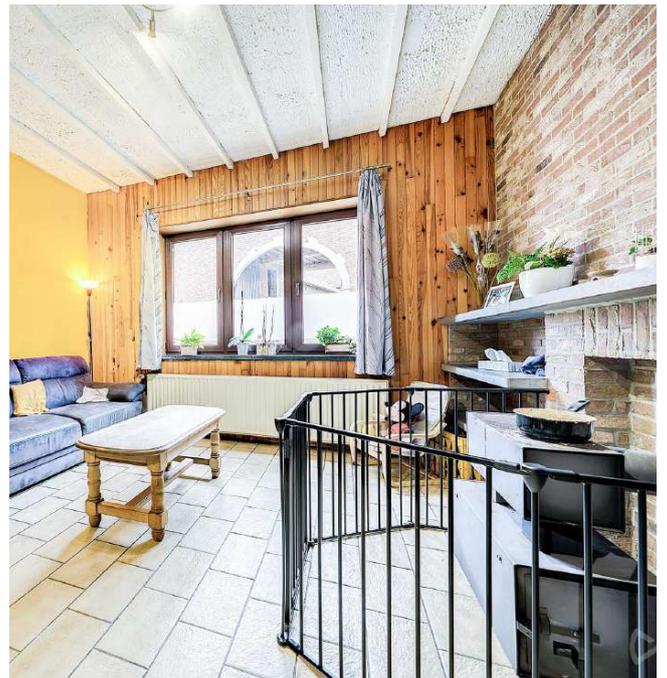
Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Petits travaux
Surface habitable	278 m²
Surface totale	278 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1



Félicien

+32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be



Extérieur

Terrasse (terrain gauche)

104 m²

Sol pavés

Orientation nord-est



Félicien

+32 499 19 26 45

felicien.ponzoda@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **151 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,
véranda, salle de bains, wc, hall**

1er étage **76 m²**

**Cuisine 2, hall de nuit 1, chambre 1, chambre 2,
chambre 3, salle de douche, bureau**

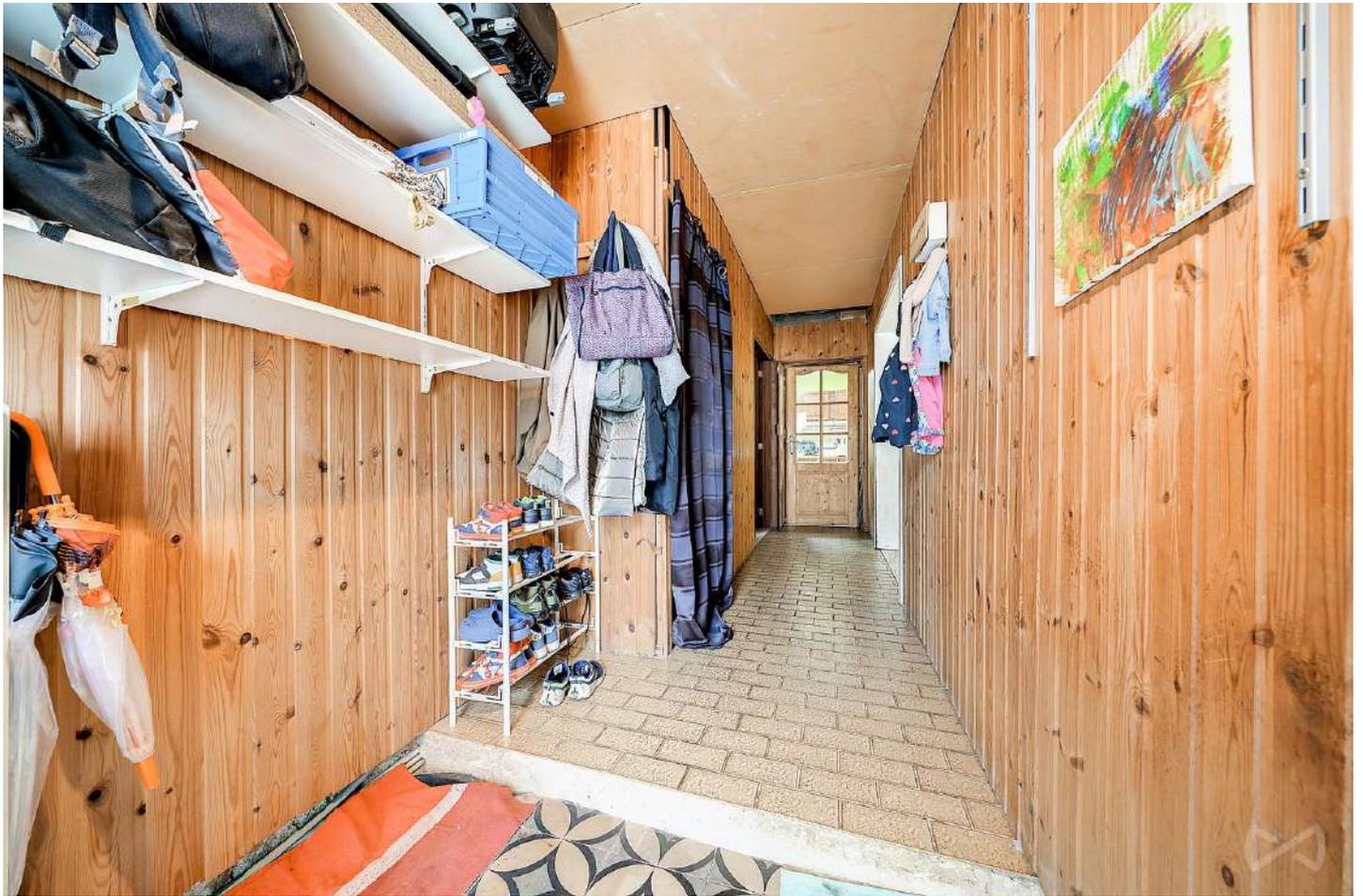
2ème étage **51 m²**

Hall de nuit 2, chambre 4, chambre 5, chambre 6



Félicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 8.96 m²

 Longueur : **6.56 m** - Largeur : **1.67 m**

Porte

Type battante
Matière pvc vitrée
Vitrage double
Anti-effraction

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Carrelage
2,40 m
Point lumineux au plafond

Félicien

+32 499 19 26 45

felicien.ponzoda@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 28.61 m²

 Longueur : **6.57 m** - Largeur : **4.60 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Prise(s) électrique(s)	11
Sol	Carrelage	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2,80 m		
Éclairage	Point lumineux au plafond		
Chauffage	Radiateur(s)		
	Poêle à bois		


Félicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 34.64 m²

 Longueur : **6.58 m** - Largeur : **5.26 m**

Hauteur sous-plafond	2,80 m
Prise(s) électrique(s)	2
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Carrelage

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Escalier	1


Félicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 27.48 m²

 Longueur : **9.00 m** - Largeur : **3.48 m**

Hauteur sous-plafond	2,40 m
Prise(s) électrique(s)	6
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Matière résine
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique

Frigo	Type externe
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond
Dôme d'éclairage	Oui
Chauffage	Radiateur(s)


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Véranda - 38.27 m²

Longueur : 10.64 m - Largeur : 3.67 m

Accès	Terrasse	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Porte	Type battante	Sol	Carrelage
	Matière pvc vitrée	Hauteur sous-plafond	2,90 m
	Vitrage double	Éclairage	Point lumineux mural au plafond
	Anti-effraction	Prise(s) électrique(s)	4


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 9.81 m²

 Longueur : **3.48 m** - Largeur : **3.13 m**

Hauteur sous-plafond	2,40 m
Prise(s) électrique(s)	3
Baignoire	Ovale
	Semi-enterrée

WC	Suspendu
Lavabo	Double
Décharge machine à laver	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Éclairage	Mural


Félicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


1er étage - Cuisine 2 - 7.66 m²

 Longueur : **2.78 m** - Largeur : **2.75 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	6
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type gaz
	De la marque Frigibel
Hotte	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
	De la marque Friac

Four	Type gaz
	De la marque Frigibel
Porte	Type battante
	Matière bois vitrée
	Vitrage simple
	Anti-effraction
Sol	Vinyle
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 15.48 m²

 Longueur : **3.99 m** - Largeur : **3.88 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,50 m

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


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 13.75 m²

 Longueur : **3.94 m** - Largeur : **3.49 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Quick-Step	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,50 m	Prise télédistribution	Oui
Éclairage	Point lumineux au plafond		


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 15.58 m²

 Longueur : **4.03 m** - Largeur : **3.86 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Quick-Step	Prise(s) électrique(s)	4
Hauteur sous-plafond	2,50 m	Prise télédistribution	Oui
Éclairage	Point lumineux au plafond		


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weininvest.be


1er étage - Salle de douche - 2.08 m²

 Longueur : **1.53 m** - Largeur : **1.36 m**

Douche	Carrelage + rideau	Éclairage	Mural
WC	Classique	Prise(s) électrique(s)	2
Sol	Vinyle	Décharge machine à laver	Oui
Hauteur sous-plafond	2,50 m		


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weininvest.be


1er étage - Bureau - 8.43 m²

 Longueur : **2.92 m** - Largeur : **2.88 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Quick-Step	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2,50 m	Prise télédistribution	Oui
Éclairage	Point lumineux au plafond		


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


2ème étage - Chambre 4 - 14.93 m²

 Longueur : **3.92 m** - Largeur : **3.81 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	1.90 m

Éclairage	Point lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Félicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


2ème étage - Chambre 5 - 13.42 m²

 Longueur : **3.89 m** - Largeur : **3.45 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	1.90 m

Éclairage	Point lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Félicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be


2ème étage - Chambre 6 - 15.17 m²

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

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	1.90 m
Éclairage	Point lumineux mural

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	4
Prise télédistribution	Oui


Felicien

 +32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc - 1.78 m²Longueur : **1.49 m** - Largeur : **1.20 m**

WC	Suspendu
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Hall - 1.17 m²Longueur : **1.20 m** - Largeur : **0.98 m****1er étage - Hall de nuit 1 - 13.45 m²**Longueur : **5.58 m** - Largeur : **2.86 m**

Escalier	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

2ème étage - Hall de nuit 2 - 7.23 m²Longueur : **7.87 m** - Largeur : **0.92 m**

Escalier	1
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,20 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Prise(s) électrique(s)	1

**Felicien**+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	6.56 m	1.67 m	8.96 m ²
Salon	6.57 m	4.60 m	28.61 m ²
Salle à manger	6.58 m	5.26 m	34.64 m ²
Cuisine	9.00 m	3.48 m	27.48 m ²
Véranda	10.64 m	3.67 m	38.27 m ²
Salle de bains	3.48 m	3.13 m	9.81 m ²
Wc	1.49 m	1.20 m	1.78 m ²
Hall	1.20 m	0.98 m	1.17 m ²

1er étage

Cuisine 2	2.78 m	2.75 m	7.66 m ²
Hall de nuit 1	5.58 m	2.86 m	13.45 m ²
Chambre 1	3.99 m	3.88 m	15.48 m ²
Chambre 2	3.94 m	3.49 m	13.75 m ²
Chambre 3	4.03 m	3.86 m	15.58 m ²
Salle de douche	1.53 m	1.36 m	2.08 m ²
Bureau	2.92 m	2.88 m	8.43 m ²

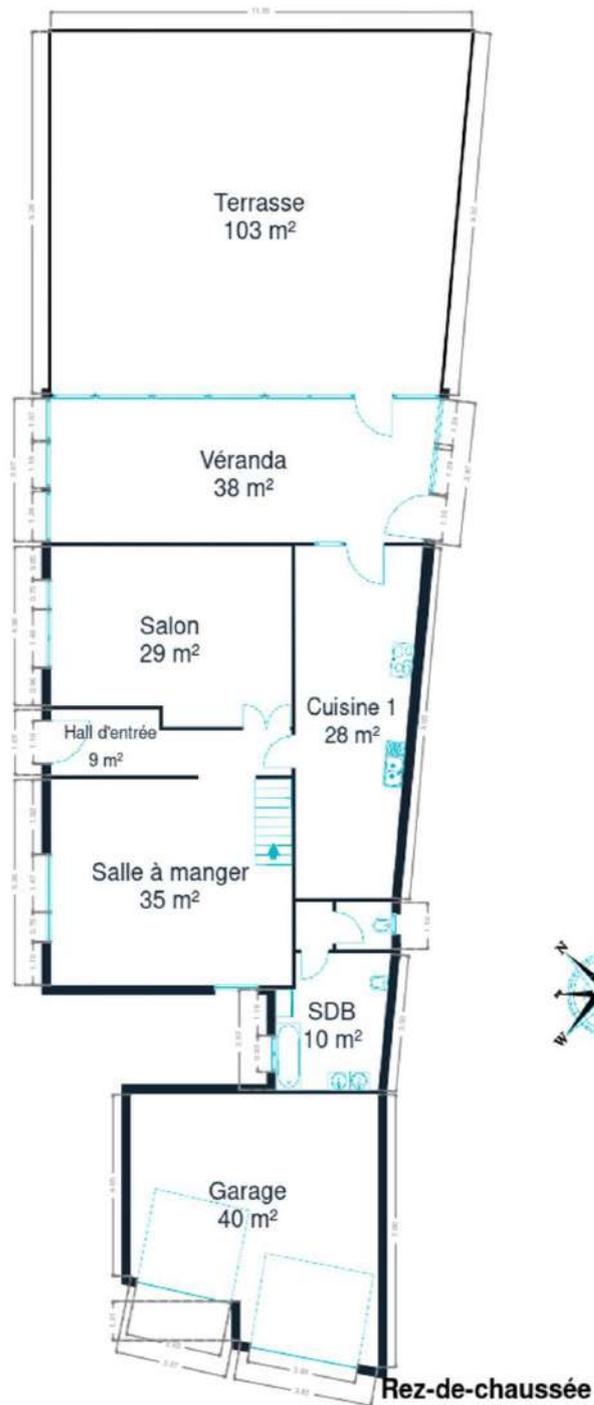
2ème étage

Hall de nuit 2	7.87 m	0.92 m	7.23 m ²
Chambre 4	3.92 m	3.81 m	14.93 m ²
Chambre 5	3.89 m	3.45 m	13.42 m ²
Chambre 6	3.89 m	3.89 m	15.17 m ²



Felicien

+32 499 19 26 45
 felicien.ponzoda@weinvest.be

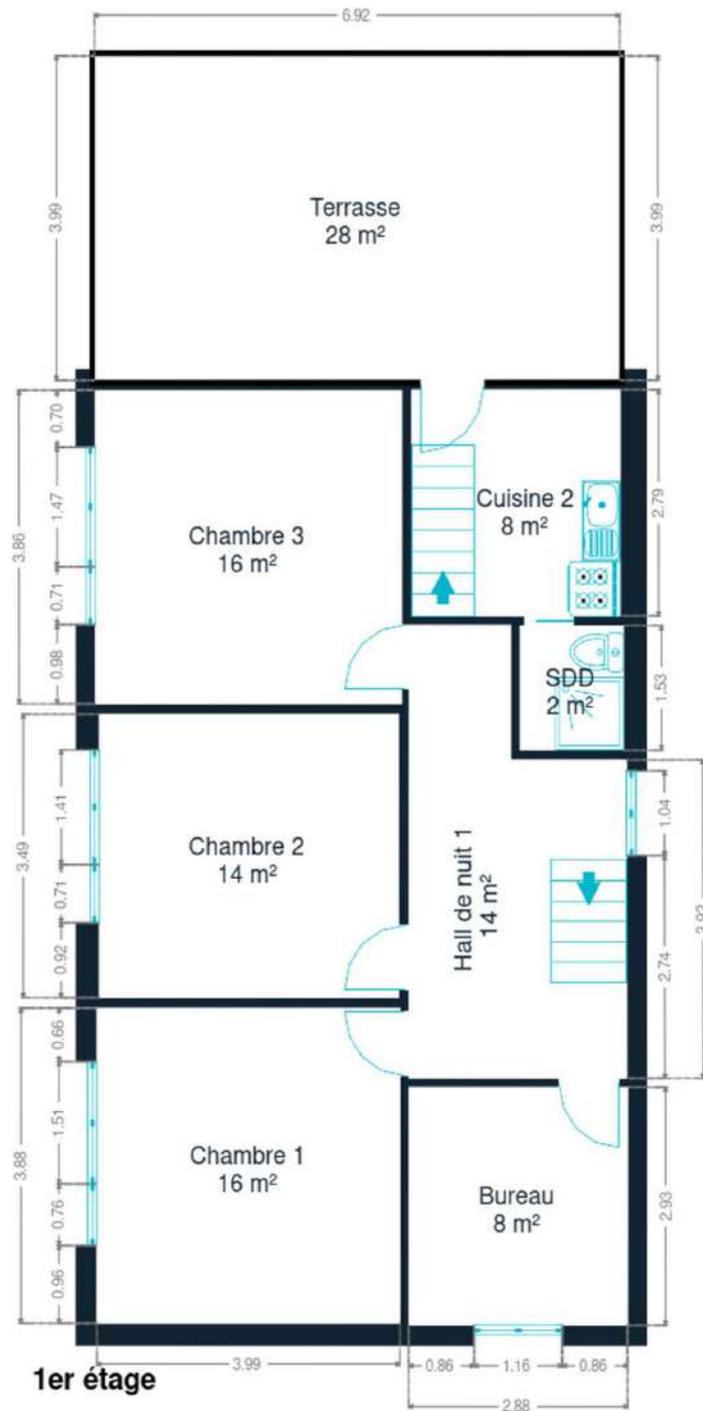


Rez-de-chaussée



Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be

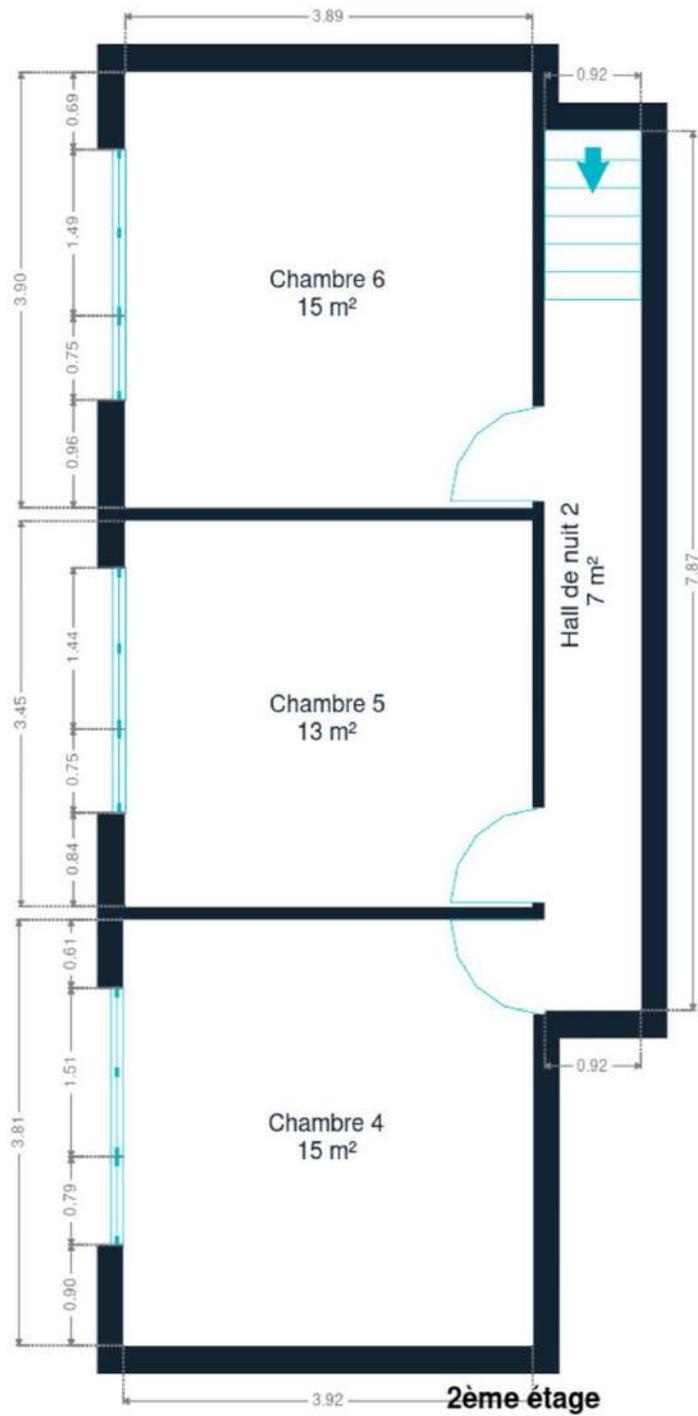


1er étage



Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be



2ème étage



Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be

Technique

Toiture

Zingueries	Zinc
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Imitation bois
	Année 2008
	Double
	Pvc

Installation

Certificat d'électricité	Oui, non conforme
Compteur électrique	Bi-horaire
	Certificat d'électricité oui, non conforme
Chauffage	Central
	Mazout
	Radiateur(s)
	Année 2010
Compt. d'eau	Nombre 1
Citerne mazout	Apparente
	Capacité 1200 L



Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	30 m
Accès ferroviaire	5300 m
Accès autoroutier	5200 m

Écoles

Ecole Communale	1188 m
-----------------	--------



Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@weinvest.be

Points d'intérêts

Avocat	Michel Saint-Remi	390 m
Santé	L'envol du papillon	478 m
Cafe	L'Escale	596 m
Restaurant	Au Palais des Saveurs	675 m
Police	Poste de police Oreye	725 m
Station d'essence	STATION WELCOME	801 m
Soins vétérinaires	Leys Marc	853 m
Supermarché	Carrefour market OREYE	964 m
Réparation de voiture	Garage Filippini & Fils	1179 m
Articles pour la maison	LIBOTTE ETS S.R.L.	1202 m
Entrepreneur général	Full Sun	1518 m
Médecin	Dr Bleser Xavier	1681 m
Réparation de voiture	ACE automobiles anciennement Garage Ledouble	1714 m



Felicien

+32 499 19 26 45
felicien.ponzoda@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.



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

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.](#)