



## À VENDRE - DE L'OBSERVATOIRE 158

Avenue de l'Observatoire 158 4000 - Liège

**280 000 €**

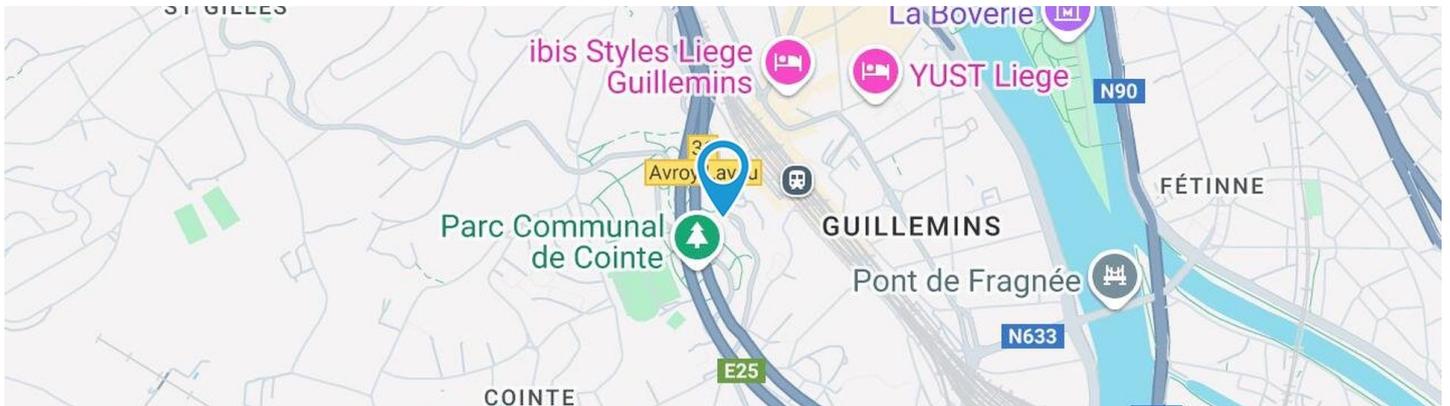


Sébastien  
 We Invest

IPI : 517856

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be



### Adresse du bien

Avenue de l'Observatoire 158  
4000 Liège

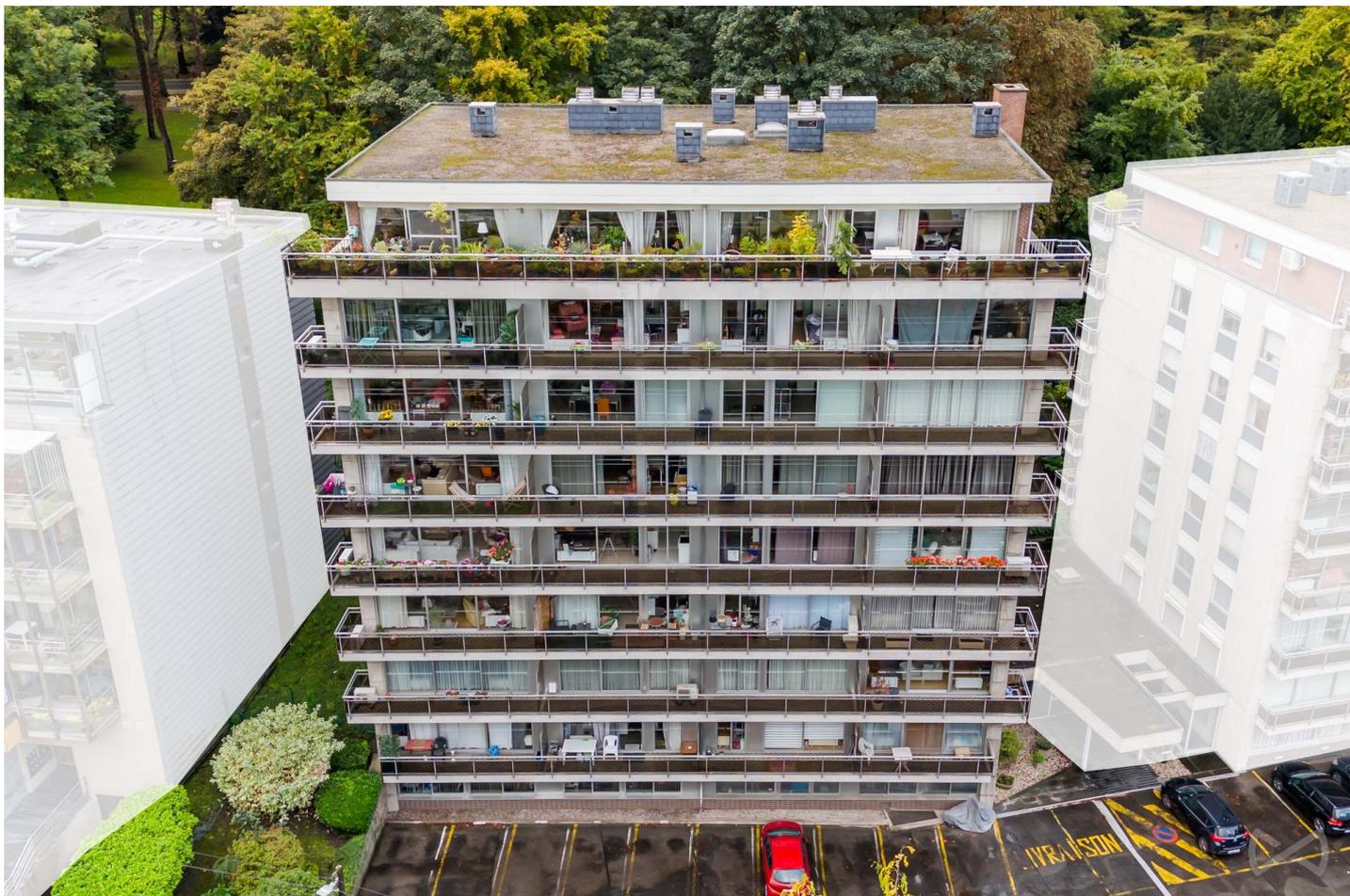
\* L'orientation de la façade est prise par rapport à la rue.



\*Informations provenant du site du cadastre



**Sebastien**  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Etage	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>8</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>

**Appartement**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be

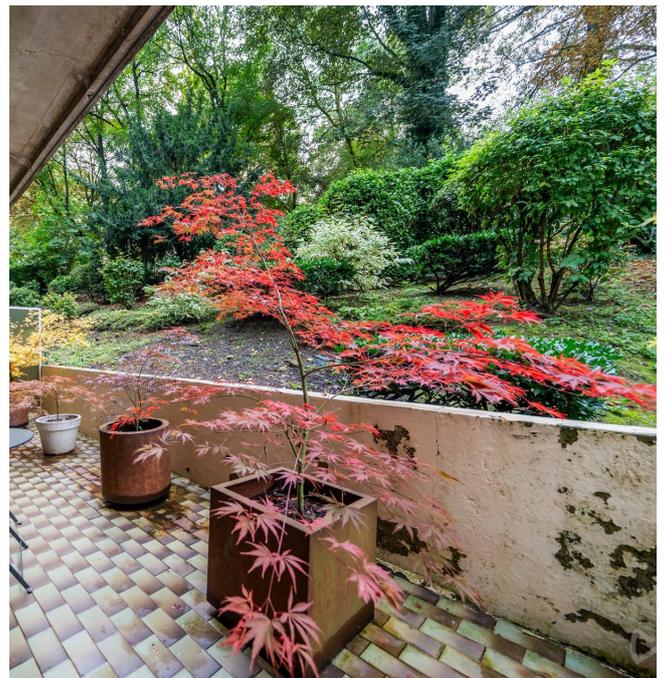


## Extérieur

Terrasse (terrain arrière)

17 m<sup>2</sup>

Sol carrelage



*Sebastien*

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weininvest.be



## Intérieur

1er étage **4 m<sup>2</sup>**

**Cave**

2ème étage **85 m<sup>2</sup>**

**Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de  
douche, wc, hall**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be


**2ème étage - Séjour - 28.86 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.96 m** - Largeur : **5.48 m**

Accès	<b>Balcon</b>	Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type coulissants</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
Sol	<b>Parquet</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.59 m</b>	Prise télédistribution	<b>Oui</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be


**2ème étage - Cuisine - 7.72 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.96 m** - Largeur : **1.95 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>One half</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque AEG</b>

Frigo	<b>Type encastré combi</b>
Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
Four	<b>Type multifonction</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage</b>
	<b>type basculante</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be

**2ème étage - Chambre 1 - 14.97 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.75 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type coulissants volets type électrique matière pvc</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.58 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
Air conditionné	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Sebastien**+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be


**2ème étage - Chambre 2 - 15.54 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.42 m** - Largeur : **2.87 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage volets type électrique matière pvc type coulissants</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>

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


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be


**2ème étage - Salle de douche - 4.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.78 m** - Largeur : **1.57 m**

	<b>Carrelage + porte</b>	<b>Éclairage</b>	<b>Point lumineux mural</b>
Douche			
Lavabo	<b>Simple</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>	Mobiliers	<b>Oui</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Sèche-serviettes	<b>Oui</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>	Décharge machine à laver	<b>Oui</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be

**1er étage - Cave - 3.67 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.15 m** - Largeur : **1.71 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.59 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>

**2ème étage - Wc - 1.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.73 m** - Largeur : **0.87 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Murs	<b>Carrelés à mi-hauteur</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type basculante</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>

**2ème étage - Hall - 11.57 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.60 m** - Largeur : **3.07 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.59 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Placard	<b>Portes coulissantes</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Parlophone	<b>Oui</b>
Prise réseau	<b>Oui</b>

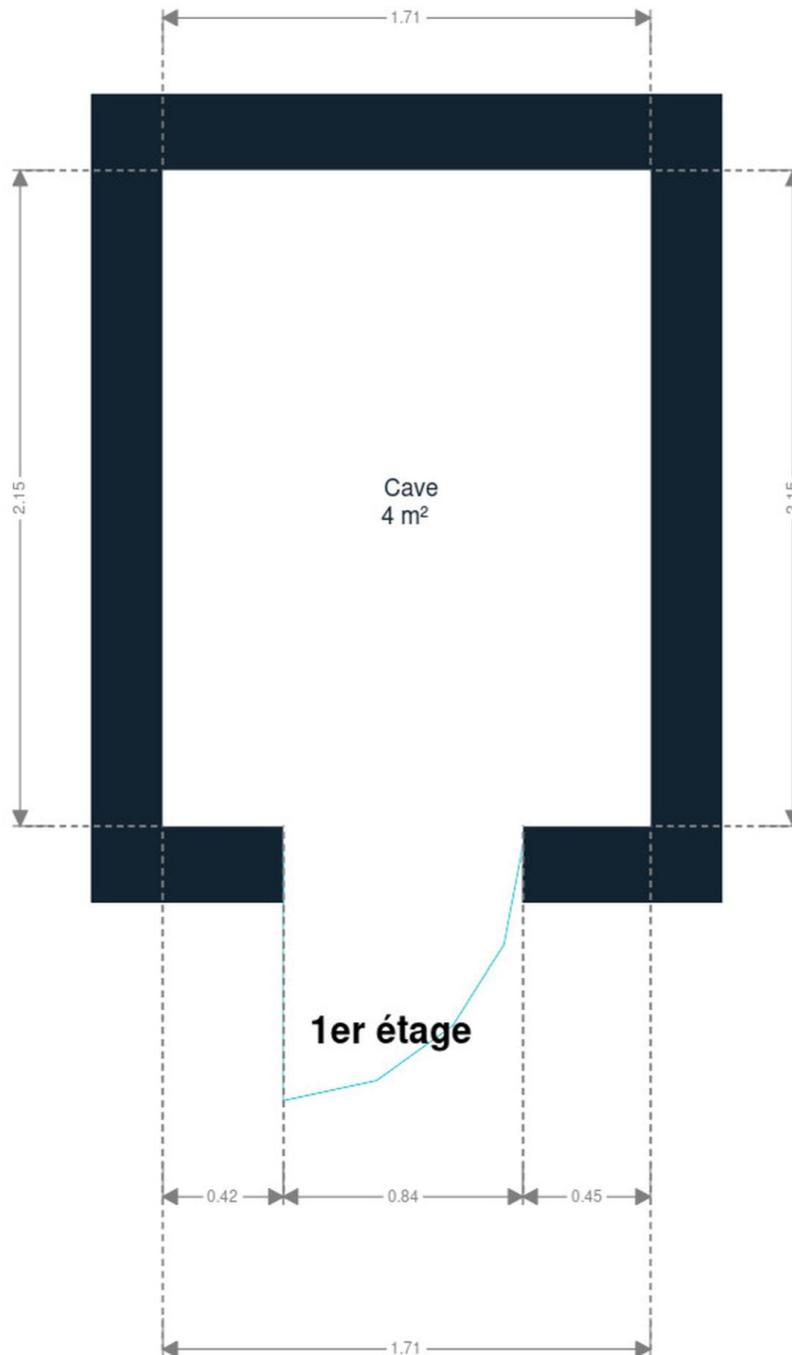
*Sebastien*+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>1er étage</b>			
Cave	2.15 m	1.71 m	3.67 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Séjour	5.96 m	5.48 m	28.86 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.96 m	1.95 m	7.72 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.98 m	3.75 m	14.97 m <sup>2</sup>
Chambre 2	5.42 m	2.87 m	15.54 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.78 m	1.57 m	4.39 m <sup>2</sup>
Wc	1.73 m	0.87 m	1.50 m <sup>2</sup>
Hall	5.60 m	3.07 m	11.57 m <sup>2</sup>

*Sebastien*

+32 491 34 85 05

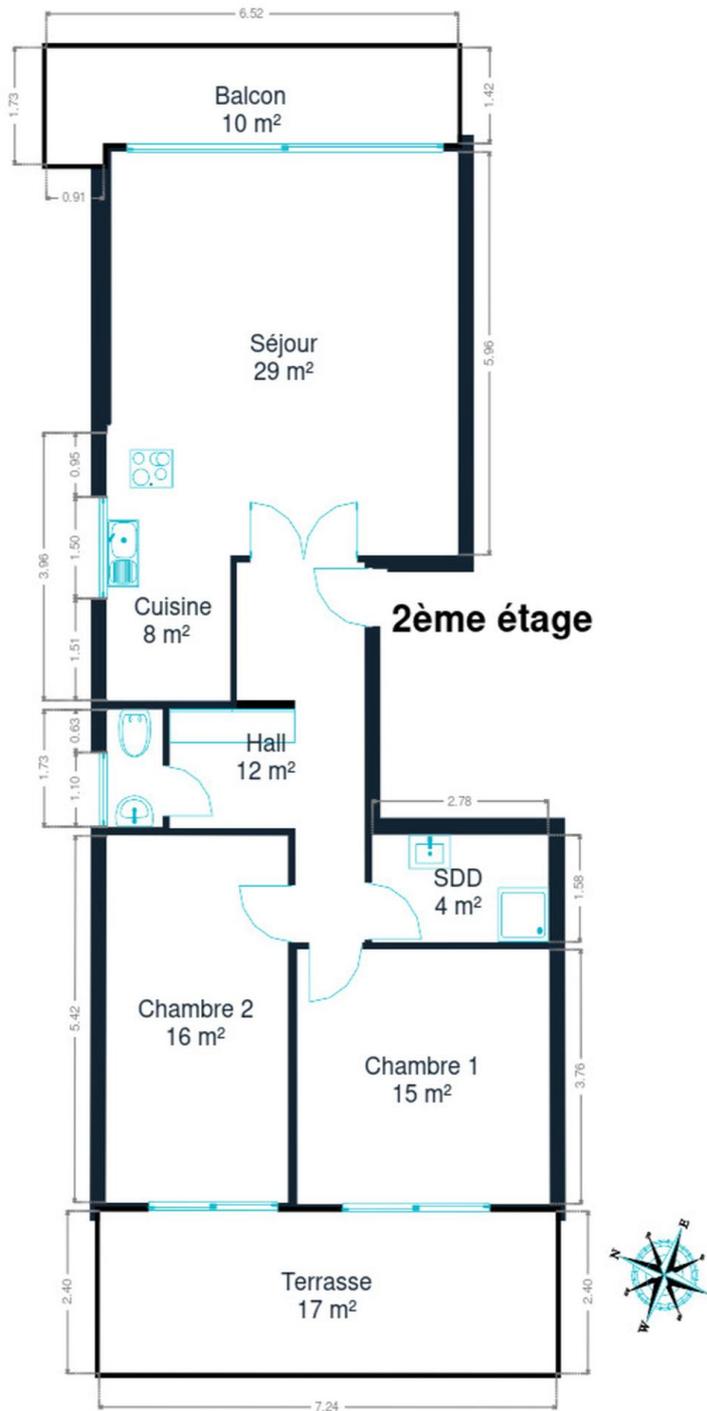
sebastien.sebille@weinvest.be



1er étage



*Sebastien*  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be



**2ème étage**



*Sebastien*  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

## Technique

**PEB** 

### PEB

Emission co2	<b>52</b>
Conso. théorique	<b>25473</b>
Conso. spécifique	<b>283</b>
Code unique	<b>20170227009848</b>
Classe énergétique	<b>D</b>

### Toiture

Couverture	<b>1</b>
------------	----------

### Façade

Matériaux façade	<b>Béton</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Type électrique</b>
	<b>Matière aluminium</b>
	<b>Double</b>

**Sebastien**+32 491 34 85 05  
sebastien.seville@weinvest.be

## Installation

Compteur gaz	<b>Oui</b>
Local vélos	<b>Oui</b>
Parlophone	<b>Oui</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>Central</b>
	<b>Gaz</b>
	<b>Avec calorimètre</b>
Compt. d'eau	<b>Individuel</b>
Ascenseur	<b>Oui</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Local poubelles	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>

## Frais et finances

Revenu cadastral	<b>1003</b>
------------------	-------------



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	280 m
Accès ferroviaire	200 m
Accès autoroutier	650 m

## Écoles

Ecole fondamentale communale de Cointe	236 m
Athénée Royal de Fragnée	617 m
École ICADI - Institut de la Construction des Arts Décoratifs et de l'Infographie	622 m



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

## Points d'intérêts

Station de transit	Liège-Guillemins	<b>225 m</b>
Hébergement	Hotel De La Couronne	<b>327 m</b>
Hébergement	Hôtel & Brasserie Univers	<b>387 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Goffin	<b>400 m</b>
Coiffeur	Sine Qua Non	<b>500 m</b>
Fitness	Fit à la maison	<b>1000 m</b>
Parking	Van der Valk Hotel Congrès Liège	<b>1178 m</b>
Hébergement	Le Cygne d'Argent: Hôtel Restaurant	<b>1340 m</b>
Supermarche	Carrefour Express	<b>1400 m</b>
Hébergement	Eurotel	<b>1402 m</b>
Station de transit	Sclessin	<b>1494 m</b>
Centre commercial	Médiacité	<b>1508 m</b>
Station de transit	Liège-Carré	<b>1973 m</b>
Hébergement	Hôtel Les Acteurs	<b>2013 m</b>
Restaurant	Le cecil	<b>2078 m</b>



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.seville@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

**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.](#)