



## À VENDRE - Branche 24

Voie du Condroz 24 4170 - Comblain-au-pont

**549 000 €**



216 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB B

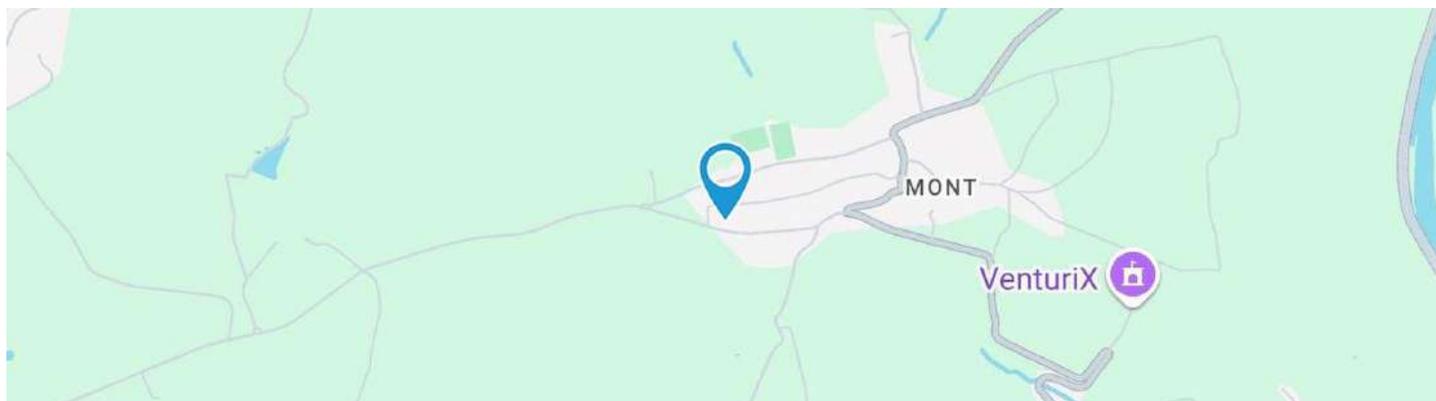


Arthur  
We Invest

IPI : 509697

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be



## Adresse du bien

Voie du Condroz 24  
4170 Comblain-au-pont

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>15.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>59 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1845.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>29.00 m</b>
Orientation	<b>Sud</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



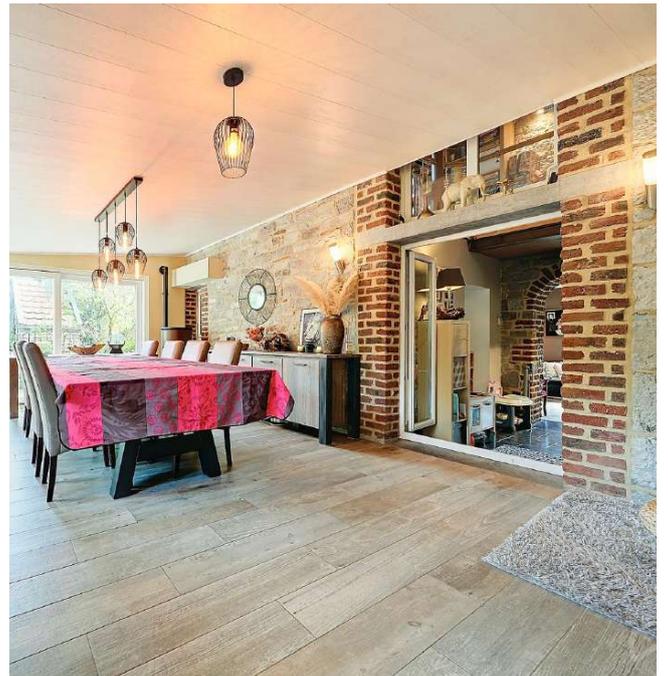
**Arthur**

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>216 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>297 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>
Garage	<b>1</b>



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain droit)

**Fermé haies**

**Aménagé**

Carport (terrain avant)

**Nombre de  
voitures 1**

Piscine

**Enterrée**

**Pompe à chaleur**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 2**



*Arthur*

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **161 m<sup>2</sup>**

**Salle à manger, séjour, cuisine, chambre 1, garage, wc, buanderie, hall, hall, remise, escalier**

1er étage **71 m<sup>2</sup>**

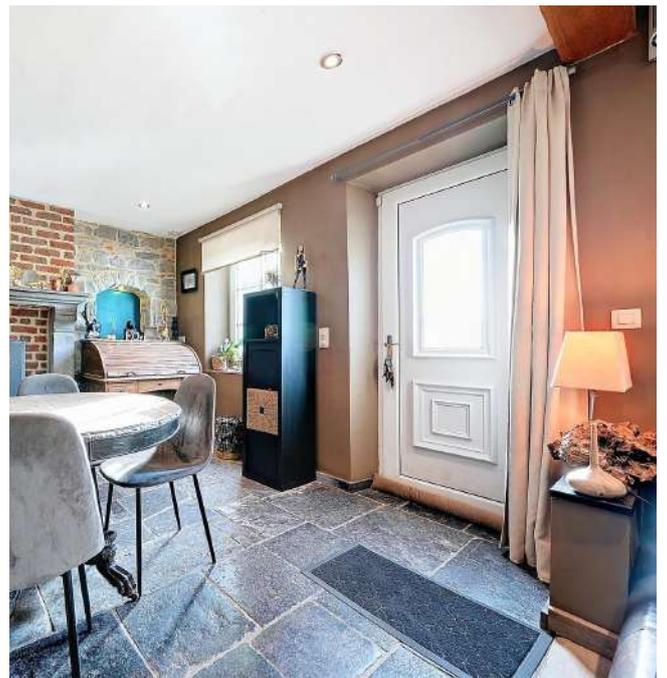
**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, salle de bains, dressing, escalier, escalier**

2ème étage **48 m<sup>2</sup>**

**Chambre 4, grenier**

Sous-sol **17 m<sup>2</sup>**

**Cave à vin**



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 30.61 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.07 m** - Largeur : **4.33 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Accès	<b>Jardin</b>
Porte	<b>Coulissante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Chauffage	<b>Poêle à pellet</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 29.98 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.04 m** - Largeur : **4.46 m**

Porte	<b>Battante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>
	<b>Anti-effraction</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Poêle à pellet</b>
	<b>Poêle à bois</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.20 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.82 m** - Largeur : **2.93 m**

Accès	<b>Jardin</b>
Évier	<b>One half</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Résine</b>
Plaque de cuisson	<b>Induction</b>
Hotte	<b>Hotte murale</b>
	<b>Extérieure</b>
	<b>Whirlpool</b>
Frigo	<b>Externe</b>
	<b>Whirlpool</b>

Lave-vaisselle	<b>Full-intégré</b>
	<b>Siemens</b>
Four	<b>À air pulsé</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>
	<b>Anti-effraction</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type oscillo-battants battants</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Convecteur</b>


**Arthur**

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weininvest.be


**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 13.35 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.61 m** - Largeur : **2.89 m**

Porte	
	<b>Coulissante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Double</b>
	<b>Anti-effraction</b>

Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>


**Arthur**

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Garage - 49.78 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **9.63 m** - Largeur : **5.17 m**

Nombre de voitures	<b>2</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Béton</b>

Hauteur sous-plafond	<b>3,90 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Hall - 5.41 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.07 m - Largeur : 1.76 m



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be


**1er étage - Hall de nuit - 15.75 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.25 m** - Largeur : **3.02 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 13.93 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.52 m** - Largeur : **3.56 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,10 m</b>

Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Prise réseau	<b>Oui</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 15.98 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **3.56 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,10 m</b>

Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**1er étage - Salle de bains - 11.03 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.85 m** - Largeur : **3.44 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Baignoire	<b>Ovale</b>
	<b>Semi-enterrée</b>

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Chauffage	<b>Convecteur</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


**Arthur**

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be


**1er étage - Dressing - 12.14 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.56 m** - Largeur : **2.85 m**

 Hauteur sous-plafond **2,30 m**

 Sol **Tapis plain**

 Prise(s) électrique(s) **2**

 Éclairage **Spots encastrés**

 Fenêtre **Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants  
battants**

**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 4 - 34.26 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.29 m** - Largeur : **4.70 m**

Fenêtre	
	<b>Fenêtre 2 châssis type oscillo-battants battants matière pvc vitrage double</b>
	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>


**Arthur**

 +32 478 07 75 97  
 arthur.paquet@weinvest.be

**Sous-sol - Cave à vin - 17.28 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.40 m** - Largeur : **3.62 m**

Hauteur sous-plafond	<b>1,70 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>

**Arthur**

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.73 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.43 m** - Largeur : **1.21 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 7.12 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.91 m** - Largeur : **2.43 m**

Évier	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**Rez-de-chaussée - Hall - 1.54 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.27 m** - Largeur : **1.22 m**

Hauteur sous-plafond	<b>4,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Éclairage	<b>Mural</b>

**Arthur**+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Remise - 9.44 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.62 m** - Largeur : **2.61 m**

Accès	<b>Jardin</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Anti-effraction</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants battants</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 0.80 m<sup>2</sup>**Longueur : **0.94 m** - Largeur : **0.84 m****1er étage - Escalier - 0.70 m<sup>2</sup>**Longueur : **0.92 m** - Largeur : **0.76 m****1er étage - Escalier - 0.99 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.27 m** - Largeur : **0.77 m****Arthur**

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be

**2ème étage - Grenier - 13.99 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.70 m** - Largeur : **2.97 m**

Type de grenier	<b>Seulement rangement</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,80 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Escalier	<b>1</b>

**Arthur**

+32 478 07 75 97

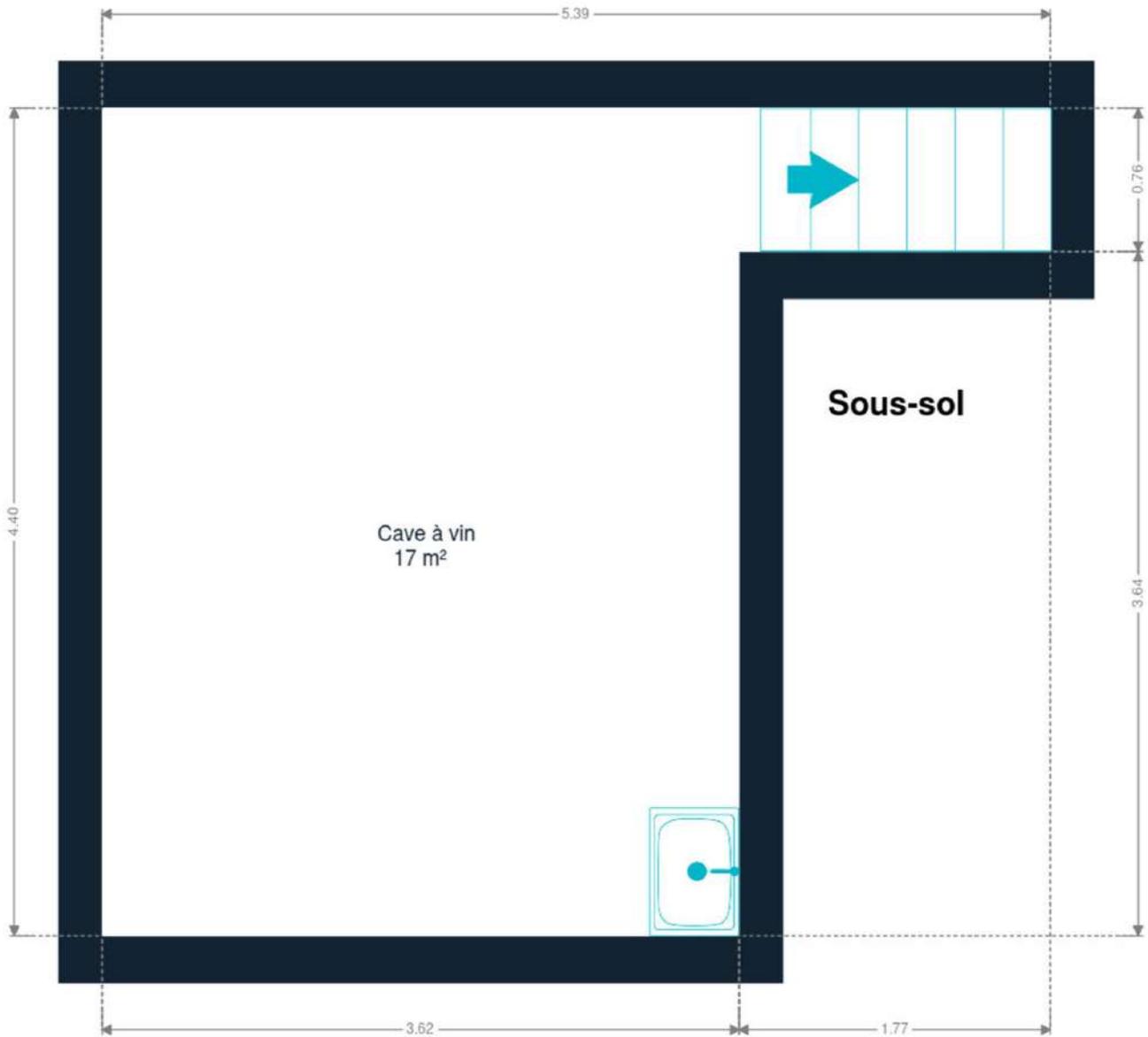
arthur.paquet@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Salle à manger	7.07 m	4.33 m	30.61 m <sup>2</sup>
Séjour	7.04 m	4.46 m	29.98 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.82 m	2.93 m	11.20 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.61 m	2.89 m	13.35 m <sup>2</sup>
Garage	9.63 m	5.17 m	49.78 m <sup>2</sup>
Wc	1.43 m	1.21 m	1.73 m <sup>2</sup>
Buanderie	2.91 m	2.43 m	7.12 m <sup>2</sup>
Hall	1.27 m	1.22 m	1.54 m <sup>2</sup>
Hall	3.07 m	1.76 m	5.41 m <sup>2</sup>
Remise	3.62 m	2.61 m	9.44 m <sup>2</sup>
Escalier	0.94 m	0.84 m	0.80 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>			
Hall de nuit	6.25 m	3.02 m	15.75 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.52 m	3.56 m	13.93 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.49 m	3.56 m	15.98 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.85 m	3.44 m	11.03 m <sup>2</sup>
Dressing	4.56 m	2.85 m	12.14 m <sup>2</sup>
Escalier	0.92 m	0.76 m	0.70 m <sup>2</sup>
Escalier	1.27 m	0.77 m	0.99 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Chambre 4	7.29 m	4.70 m	34.26 m <sup>2</sup>
Grenier	4.70 m	2.97 m	13.99 m <sup>2</sup>
<b>Sous-sol</b>			
Cave à vin	4.40 m	3.62 m	17.28 m <sup>2</sup>


**Arthur**

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be

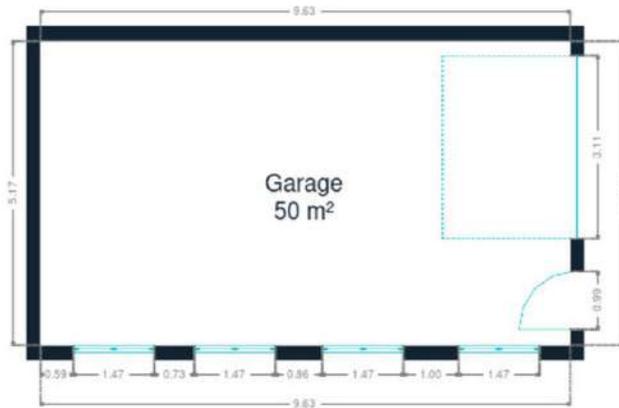


Sous-sol

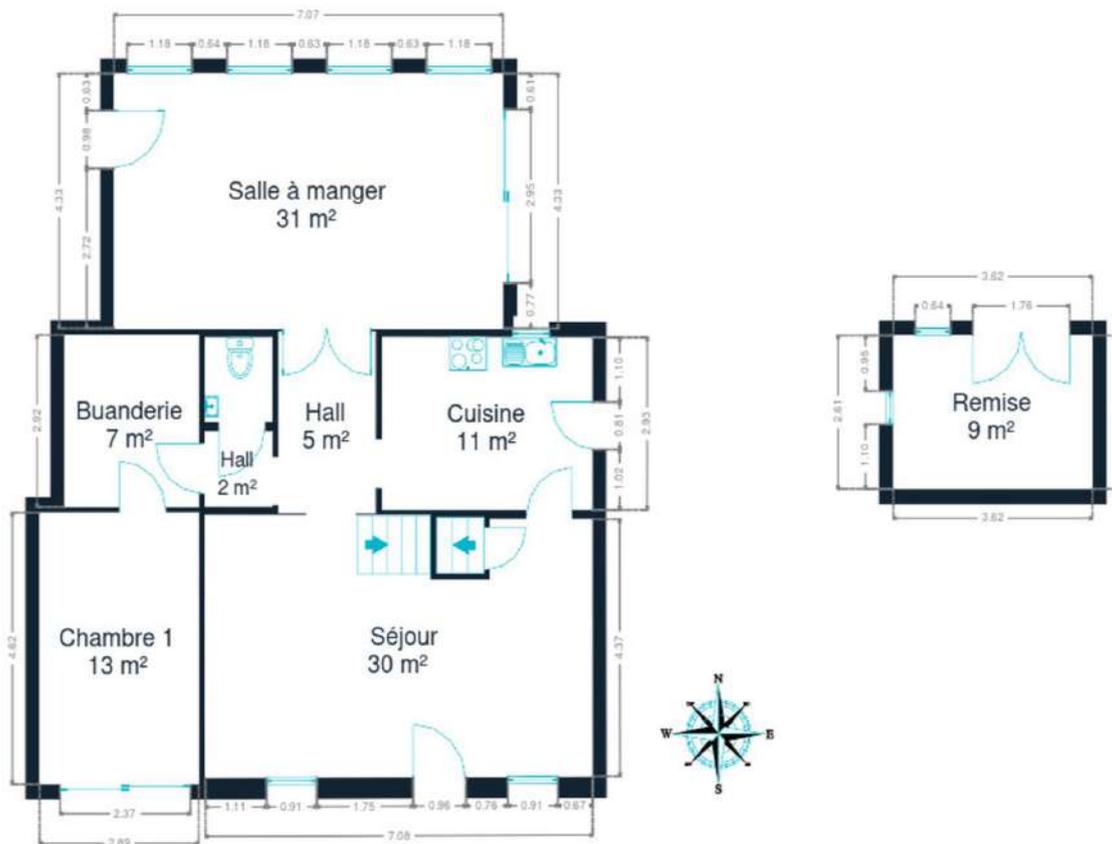


*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be



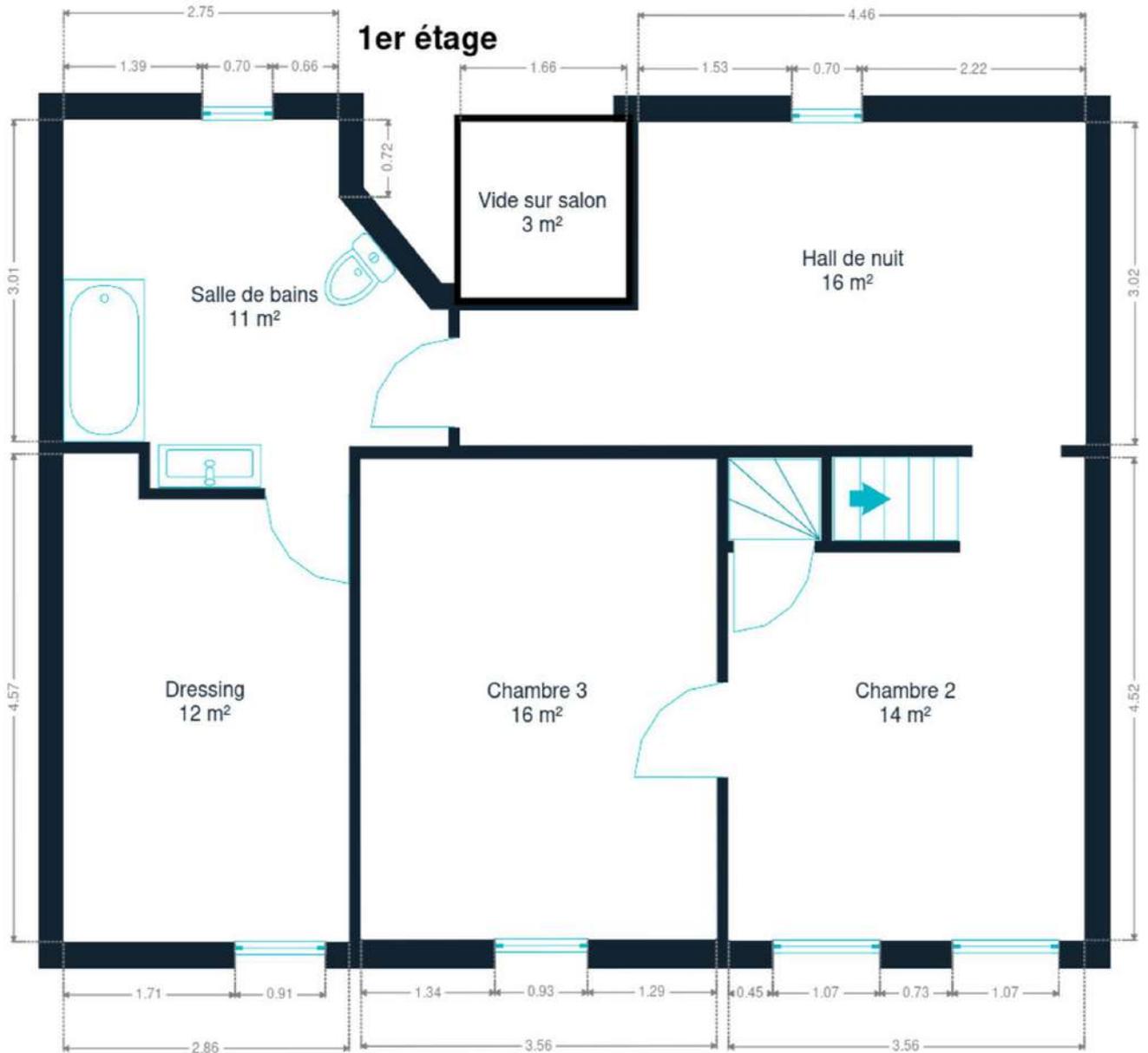
**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Arthur**  
+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be

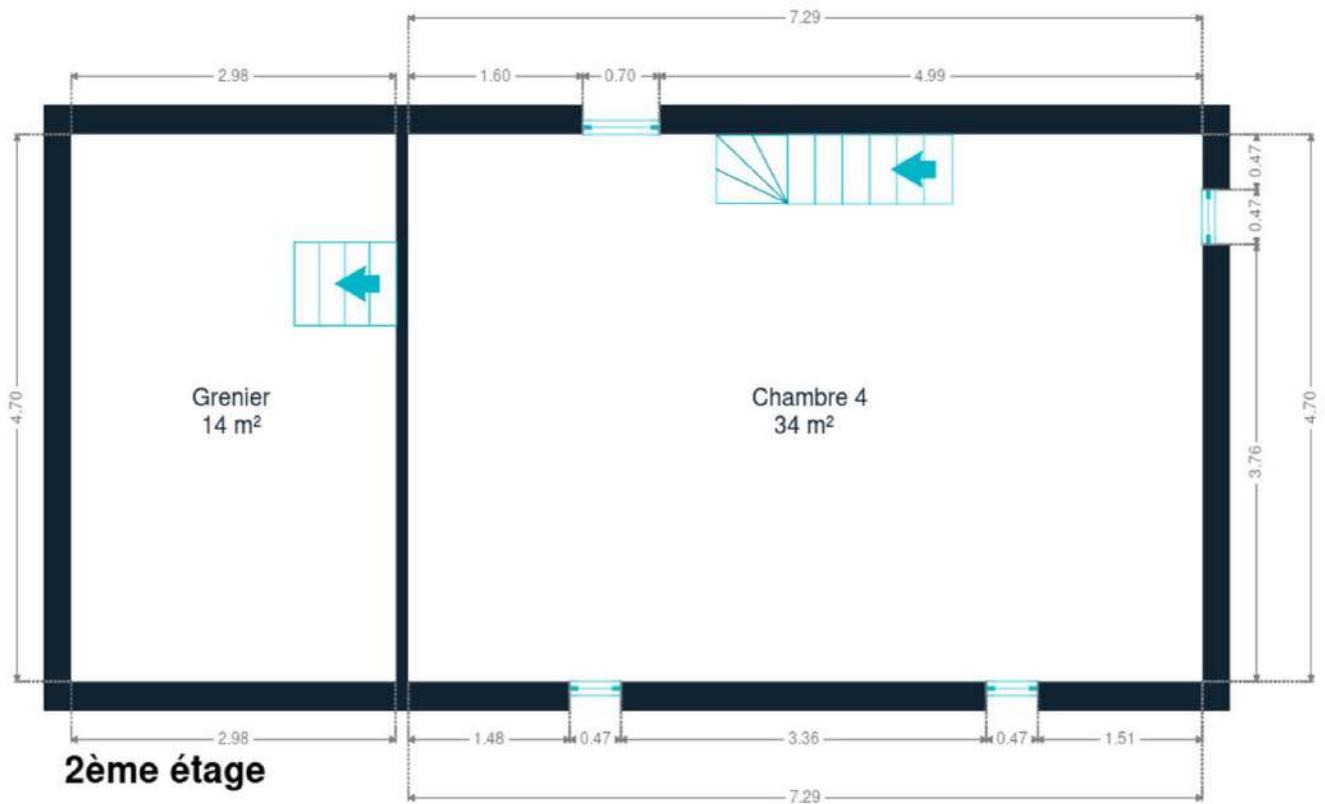


1er étage



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be



**2ème étage**

2ème étage



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be

## Technique



### PEB

Conso. théorique	<b>43 923 kWh/an</b>
Conso. spécifique	<b>156 kWh/m².an</b>
Code unique	<b>20240807003961</b>
Classe énergétique	<b>B</b>

### Année

Année de construction	<b>1850</b>
-----------------------	-------------

### Isolation

Isolation	<b>Murs isoles</b>
	<b>Toit et murs isoles</b>
	<b>Laine de roche</b>

### Toiture

Zingueries	<b>Zinc</b>
État	<b>Bon</b>
Couverture	<b>Tuiles terre cuite</b>
	<b>Ardoises naturelles</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique rouge</b>
	<b>Pierre du pays</b>
Etat	<b>Bon</b>



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be

## Châssis

Châssis

**Double**  
**Pvc**  
**Blanc**

## Installation

Climatisation

**Oui**

Certificat d'électricité

**Oui, conforme**

Chauffe-eau

**Nombre de litres 200**

**Atlantic**

Panneaux solaires

**Photovoltaïque**

**Nombre de panneaux 24**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

**Certificat d'électricité oui, conforme**

Chauffage

**Pellet**

**À accumulation**

Compt. d'eau

**Nombre 1**



*Arthur*

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	1800 m
Accès ferroviaire	2100 m
Accès autoroutier	16000 m

## Écoles

Ecole d'enseignement spécial primaire	1312 m
Ecole Saint-Joseph Comblain	1385 m



*Arthur*

+32 478 07 75 97  
arthur.paquet@weinvest.be

## Points d'intérêts

Entrepreneur général	Couturier / Eric	<b>722 m</b>
Santé	A.B Consult	<b>1326 m</b>
Dentiste	Varlet / Daniel	<b>1449 m</b>
Bureau de poste	BPOST	<b>1658 m</b>
Hébergement	GÎTE DU BAC	<b>1881 m</b>
Station de transit	Rivage	<b>2044 m</b>
Gare	Comblain-au-Pont	<b>2459 m</b>
Local	Esneux	<b>5449 m</b>



*Arthur*

+32 478 07 75 97

arthur.paquet@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

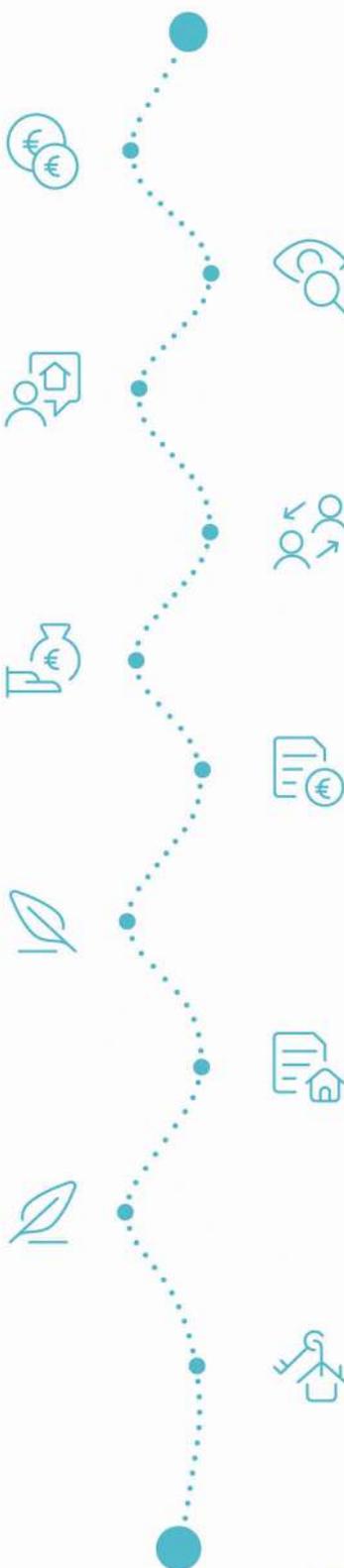
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)