



À VENDRE - Gramme 81

Rue Zénobe Gramme 81 4280 - Hannut

269 000 €



162 m²



2 chambres



PEB C



Jonas
We Invest

IPI : 511514

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be



Adresse du bien

Rue Zénobe Gramme 81
4280 Hannut

Dimensions parcelle

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Largeur de la façade | 7.00 m |
| Profondeur de la parcelle | 18 m |
| Surface de la parcelle | 110.00 m² |
| Largeur de la parcelle | 11.00 m |
| Orientation | Nord-ouest |



*Informations provenant du site du cadastre

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



Jonas
+32 498 54 83 15
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Composition du bien

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Etat général | Bon |
| Surface habitable | 162 m² |
| Surface totale | 190 m² |
| Nombre d'étages | 2 |
| Nombre de pièces | 17 |
| Nombre de chambre(s) | 2 |
| Nombre de salle de douches | 1 |

**Immeuble de
rapport**



Jonas
+32 498 54 83 15
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Extérieur



Jonas
+32 498 54 83 15
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **61 m²**

Hall d'entrée, escalier, rez commercial, cuisine, wc, remise, local technique, pièce, hall d'entrée

1er étage **54 m²**

Salon, cuisine, wc, hall, escalier

2ème étage **50 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de douche, dressing, escalier

Sous-sol **25 m²**

Cave



Jonas

+32 498 54 83 15
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


1er étage - Salon - 15.61 m²

 Longueur : **4.63 m** - Largeur : **3.80 m**

| | |
|----------------------|--|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Vinyle |
| Hauteur sous-plafond | 2,75 m |

| | |
|------------------------|--|
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Chauffage | Radiateur(s) avec calorimètre |
| Prise(s) électrique(s) | 6 |



Jonas
 +32 498 54 83 15
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


1er étage - Cuisine - 22.08 m²

 Longueur : **6.85 m** - Largeur : **3.60 m**

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Hauteur sous-plafond | 2,9 m |
| Prise(s) électrique(s) | 6 |
| Type | Semi-équipée |
| Évier | Simple |
| | Avec égouttoir |
| | Matière inox |
| Plaque de cuisson | Type vitrocéramique |
| | De la marque Whirlpool |
| Hotte | Type hotte sous-encastree |
| | De la marque Ixina |

| | |
|----------------|--|
| Lave-vaisselle | Type full-intégré |
| Four | Type à air pulsé |
| | De la marque Whirlpool |
| Fenêtre | Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants |
| | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Vinyle |
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Chauffage | Radiateur(s) avec calorimètre |




2ème étage - Chambre 1 - 12.89 m²

 Longueur : **3.76 m** - Largeur : **3.42 m**

| | |
|---|----------------|
| Fenêtre | |
| Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants | |
| Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit | |
| Sol | Parquet |
| Hauteur sous-plafond | 3,55 m |

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Type de plafond | Plafond mansardé |
| Éclairage | Point lumineux mural |
| Chauffage | Radiateur(s) avec calorimètre |
| Prise(s) électrique(s) | 3 |



Jonas
 +32 498 54 83 15
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


2ème étage - Chambre 2 - 13.51 m²

 Longueur : **3.92 m** - Largeur : **3.44 m**

| | |
|----------------------|---|
| Fenêtre | |
| | Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants |
| | Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit |
| Sol | Parquet |
| Hauteur sous-plafond | 3,55 m |

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Type de plafond | Plafond mansardé |
| Éclairage | Point lumineux mural |
| Chauffage | Radiateur(s) avec calorimètre |
| Prise(s) électrique(s) | 3 |
| Avec dressing | Oui |




2ème étage - Salle de douche - 7.38 m²

 Longueur : **3.19 m** - Largeur : **2.30 m**

| | | | |
|---------|---|----------------------|--|
| Douche | Cabine | Hauteur sous-plafond | 2,4 m |
| WC | Classique | Type de plafond | Plafond mansardé |
| Lavabo | Simple | Éclairage | Spots encastrés |
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit | Chauffage | Radiateur(s) avec calorimètre |
| Sol | Vinyle | Extracteur d'air | Oui |



Jonas
 +32 498 54 83 15
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Rez commercial - 24.54 m²

 Longueur : **6.74 m** - Largeur : **3.64 m**

| | |
|---------|---|
| Fenêtre | Châssis PVC double vitrage type sans ouverture |
| Sol | Carrelage |
| Porte | Matière pvc vitrée Vitrage double |

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Chauffage | Pompe à chaleur |
| Hauteur sous-plafond | 2,9 m |
| Prise(s) électrique(s) | 6 |



**Rez-de-chaussée - Cuisine - 13.58 m²**Longueur : **4.52 m** - Largeur : **3.88 m**

| | |
|------------------------|---|
| Hauteur sous-plafond | 2,9 m |
| Prise(s) électrique(s) | 6 |
| Fenêtre | Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants |

| | |
|-----------|----------------------------------|
| Sol | Carrelage |
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Chauffage | Pompe à chaleur |

*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.43 m²Longueur : **2.14 m** - Largeur : **2.07 m**

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Porte | Matière bois |
| Sol | Carrelage |
| Hauteur sous-plafond | 3,4 m |
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Escalier | |
| | Matériaux bois |
| | Type tournant |
| Prise(s) électrique(s) | 1 |

Rez-de-chaussée - Escalier - 0.40 m²Longueur : **0.77 m** - Largeur : **0.52 m****1er étage - Wc - 1.95 m²**Longueur : **1.74 m** - Largeur : **1.12 m**

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| WC | Classique |
| Lavabo | Simple |
| Sol | Vinyle |
| Hauteur sous-plafond | 2,75 m |
| Éclairage | Point lumineux mural |
| Extracteur d'air | Oui |

1er étage - Hall - 7.30 m²Longueur : **3.89 m** - Largeur : **2.07 m****1er étage - Escalier - 7.30 m²**Longueur : **3.89 m** - Largeur : **2.07 m***Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

2ème étage - Hall de nuit - 7.91 m²Longueur : **3.18 m** - Largeur : **2.48 m**

| | |
|------------------------|---|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit |
| Sol | Parquet |
| Hauteur sous-plafond | 3,55 m |
| Type de plafond | Plafond mansardé |
| Éclairage | Point lumineux mural |
| Prise(s) électrique(s) | 2 |

2ème étage - Dressing - 2.97 m²Longueur : **2.71 m** - Largeur : **1.09 m**

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Hauteur sous-plafond | 2,0 m |
| Type de plafond | Plafond mansardé |
| Éclairage | Au plafond |

2ème étage - Escalier - 4.86 m²Longueur : **2.62 m** - Largeur : **2.08 m****Sous-sol - Cave - 25.09 m²**Longueur : **6.72 m** - Largeur : **4.64 m**

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Sol | Carrelage |
| Hauteur sous-plafond | 1,85 m |
| Type de plafond | Voussettes |
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Escalier | 1 |

*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 2.00 m²Longueur : **2.13 m** - Largeur : **1.64 m**

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Porte | Matière pvc |
| Sol | Carrelage |
| Hauteur sous-plafond | 2,0 m |
| Éclairage | Point lumineux mural |

*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc - 1.23 m²Longueur : **1.49 m** - Largeur : **0.92 m**

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| WC | Classique |
| Sol | Carrelage |
| Hauteur sous-plafond | 2,4 m |
| Éclairage | Point lumineux mural |

Rez-de-chaussée - Remise - 11.84 m²Longueur : **4.72 m** - Largeur : **3.46 m**

| | |
|------------------------|--|
| Fenêtre | Châssis PVC double vitrage volets type manuel type oscillo-battants |
| Sol | Carrelage |
| Hauteur sous-plafond | 3,1 m |
| Éclairage | Point lumineux au plafond |
| Prise(s) électrique(s) | 6 |

Rez-de-chaussée - Local technique - 3.44 m²Longueur : **2.86 m** - Largeur : **1.24 m**

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Sol | Carrelage |
| Éclairage | Point lumineux mural |
| Hauteur sous-plafond | 2,9 m |

*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Pièce - 25.10 m²Longueur : **6.72 m** - Largeur : **4.64 m**

Fenêtre

Châssis type sans ouverture matière métallique**Vitrage simple**

Sol

Béton

Porte

Bois

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,7 m*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

Récapitulatif des mètres

Longueur

Largeur

Superficie

Appartement

Rez-de-chaussée

| | | | |
|---------------|--------|--------|---------------------|
| Hall d'entrée | 2.14 m | 2.07 m | 4.43 m ² |
| Escalier | 0.77 m | 0.52 m | 0.40 m ² |

1er étage

| | | | |
|----------|--------|--------|----------------------|
| Salon | 4.63 m | 3.80 m | 15.61 m ² |
| Cuisine | 6.85 m | 3.60 m | 22.08 m ² |
| Wc | 1.74 m | 1.12 m | 1.95 m ² |
| Hall | 3.89 m | 2.07 m | 7.30 m ² |
| Escalier | 3.89 m | 2.07 m | 7.30 m ² |

2ème étage

| | | | |
|-----------------|--------|--------|----------------------|
| Hall de nuit | 3.18 m | 2.48 m | 7.91 m ² |
| Chambre 1 | 3.76 m | 3.42 m | 12.89 m ² |
| Chambre 2 | 3.92 m | 3.44 m | 13.51 m ² |
| Salle de douche | 3.19 m | 2.30 m | 7.38 m ² |
| Dressing | 2.71 m | 1.09 m | 2.97 m ² |
| Escalier | 2.62 m | 2.08 m | 4.86 m ² |

Sous-sol

| | | | |
|------|--------|--------|----------------------|
| Cave | 6.72 m | 4.64 m | 25.09 m ² |
|------|--------|--------|----------------------|


Jonas

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

Commun**Rez-de-chaussée**

| | | | |
|---------------|--------|--------|---------------------|
| Hall d'entrée | 2.13 m | 1.64 m | 2.00 m ² |
|---------------|--------|--------|---------------------|

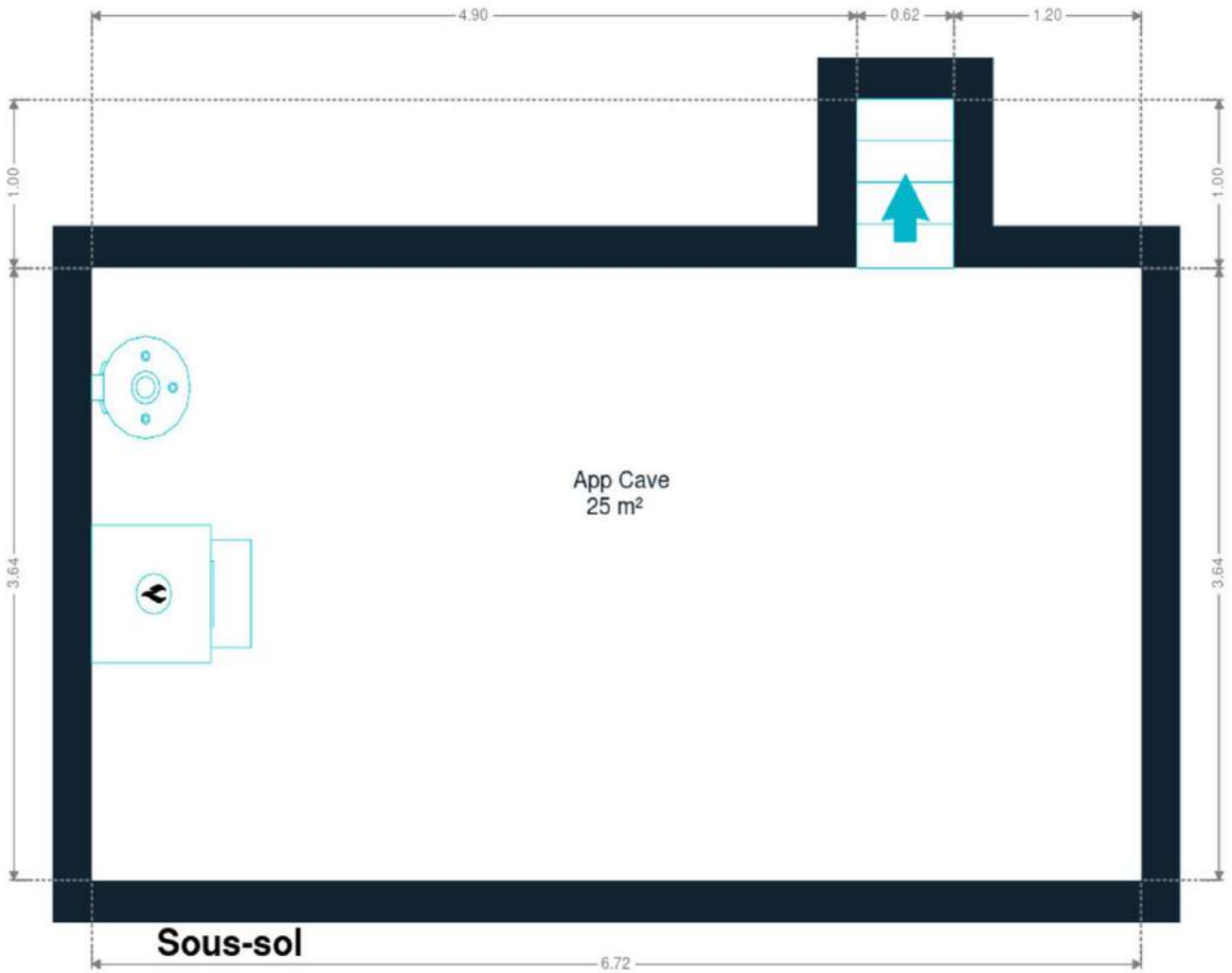
Rdc commercial**Rez-de-chaussée**

| | | | |
|-----------------|--------|--------|----------------------|
| Rez commercial | 6.74 m | 3.64 m | 24.54 m ² |
| Cuisine | 4.52 m | 3.88 m | 13.58 m ² |
| Wc | 1.49 m | 0.92 m | 1.23 m ² |
| Remise | 4.72 m | 3.46 m | 11.84 m ² |
| Local technique | 2.86 m | 1.24 m | 3.44 m ² |
| Pièce | 6.72 m | 4.64 m | 25.10 m ² |

*Jonas*

+32 498 54 83 15

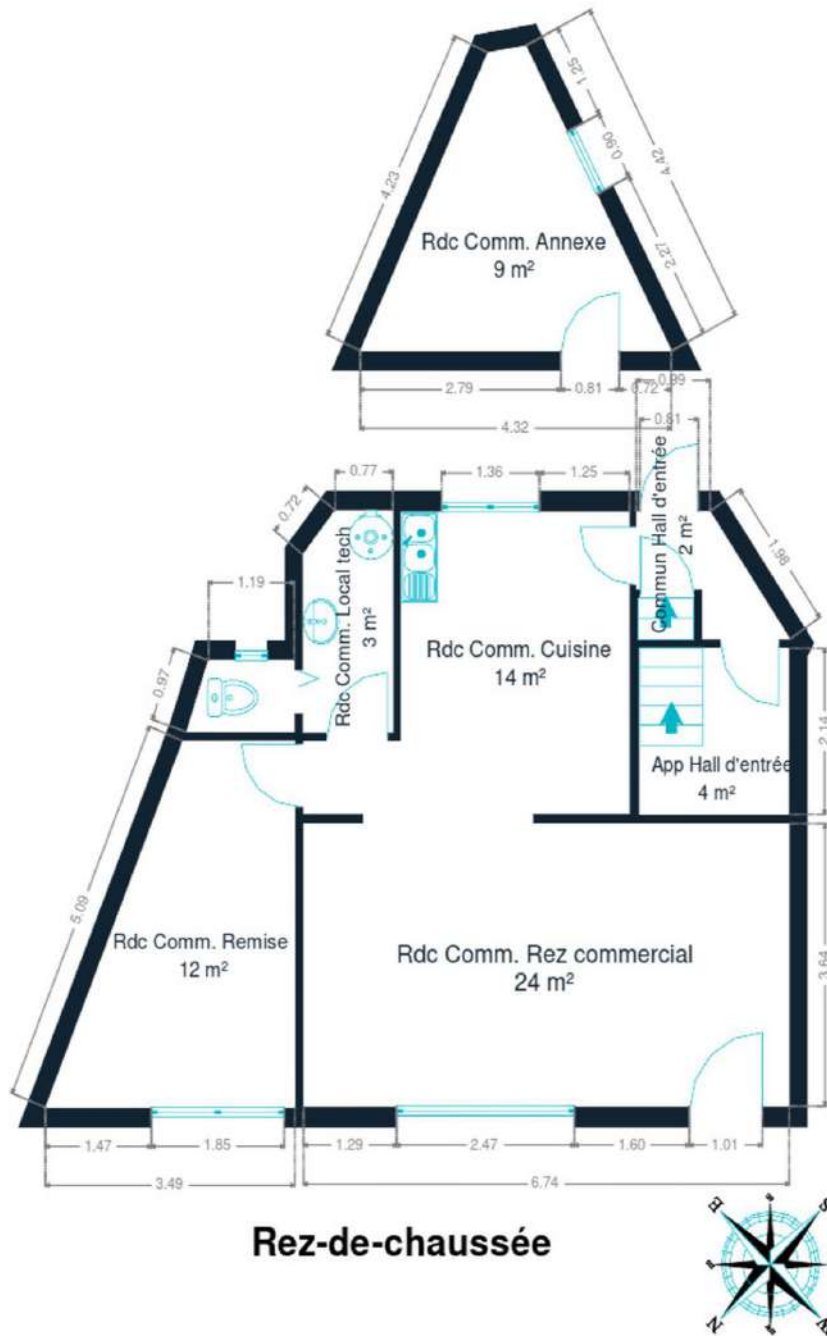
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Sous-sol



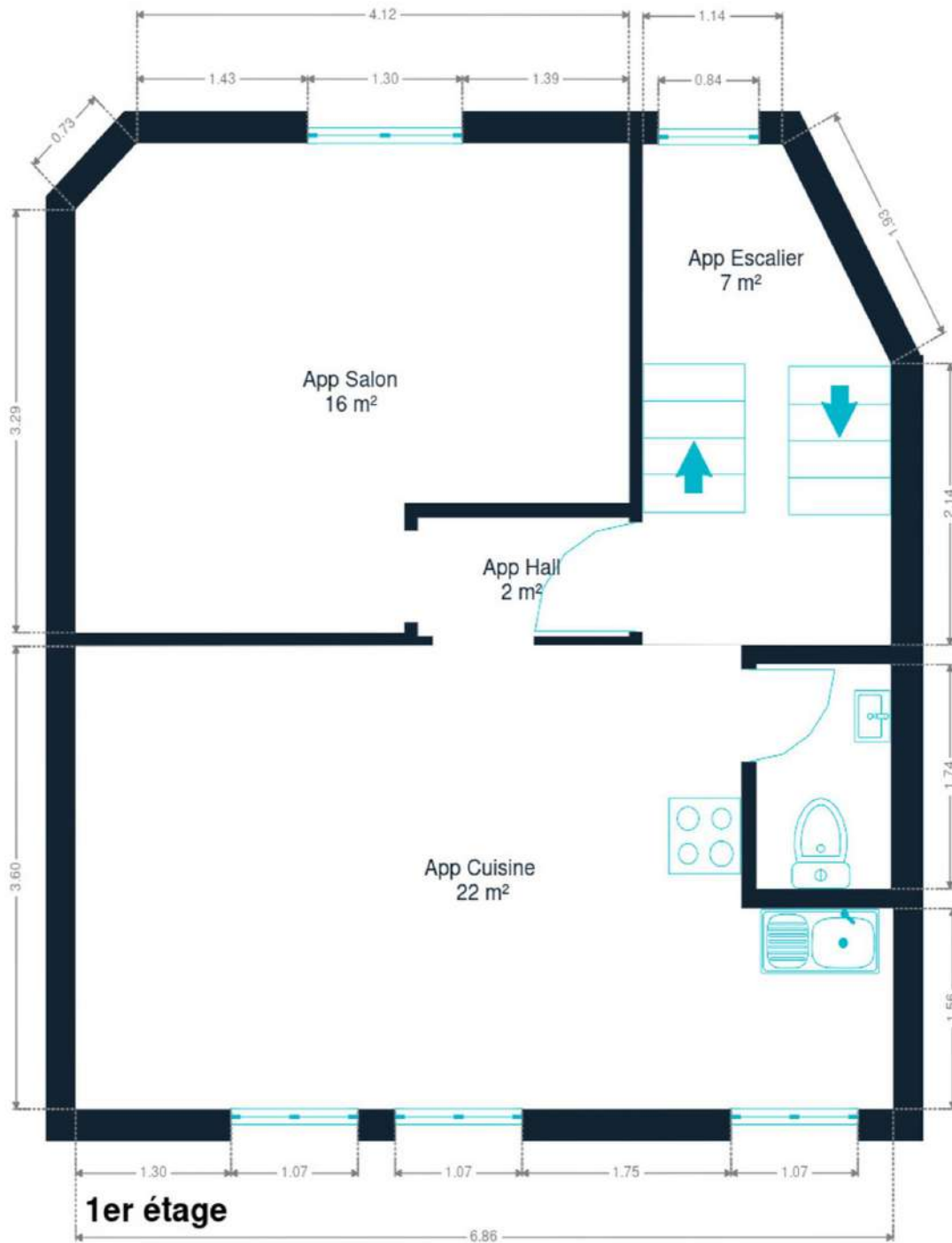
Jonas
+32 498 54 83 15
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée



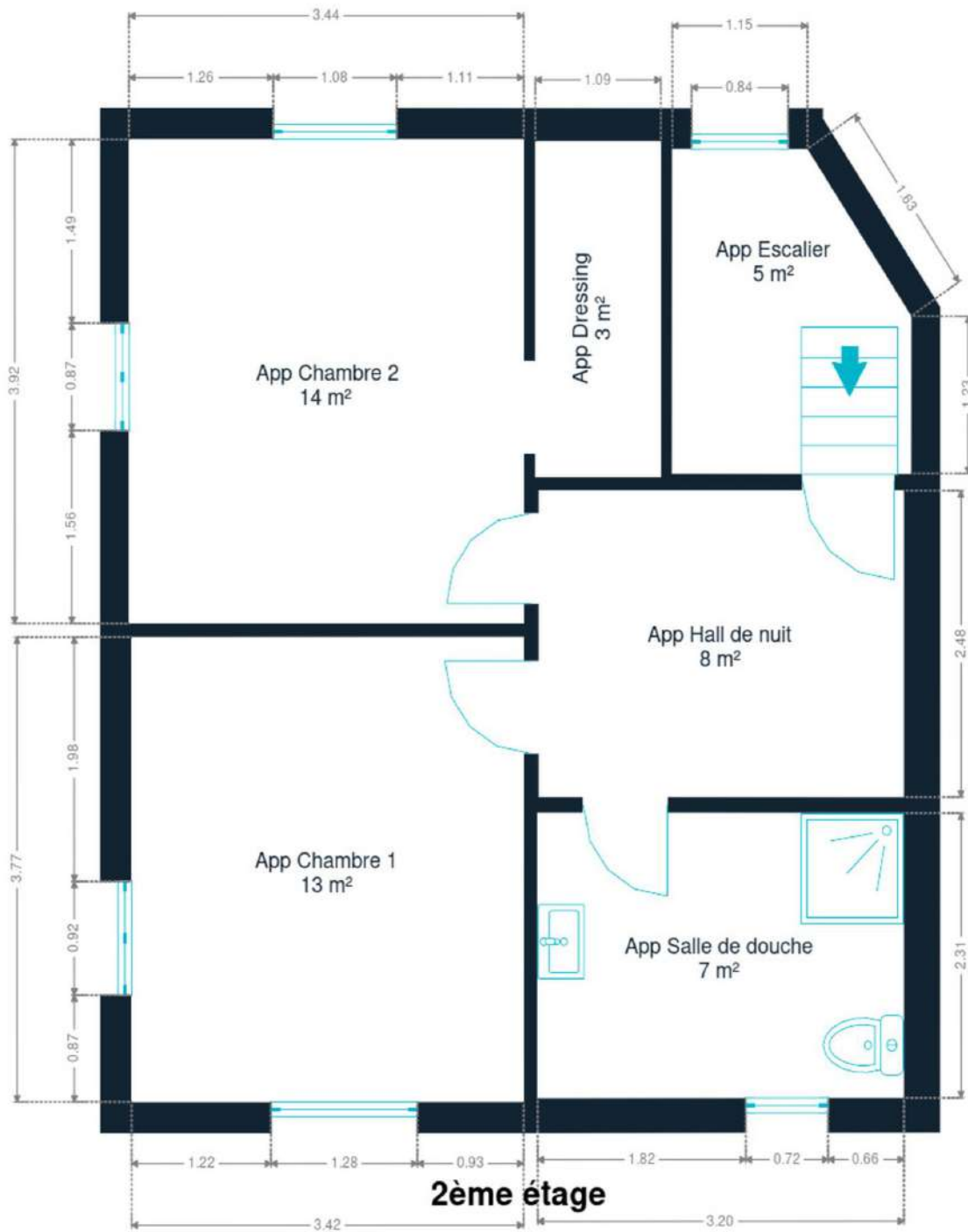


1er étage

1er étage



Jonas
+32 498 54 83 15
jonas.vanderlinden@weinvest.be



2ème étage



Jonas
+32 498 54 83 15
jonas.vanderlinden@weinvest.be

Technique

Toiture

Zingeries

Matériaux zinc

Couverture

Tuiles

Façade

Matériaux façade

Brique

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Matière bois pvc**Vitrage double**

Installation

Compteur gaz

Nombre 2

Compteur électrique

Nombre 2

Chauffage

Type central**Nature gaz****Radiateur(s)****Type à condensation****Viessmann**

Compt. d'eau

Nombre 2

TV

Prise tv**Jonas**

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be



Transports

| | |
|-------------------|---------|
| Arrêt de bus | 150 m |
| Accès ferroviaire | 10000 m |
| Accès autoroutier | 5000 m |

Écoles

| | |
|---------------------------------|-------|
| Lycée Sainte-Croix & Notre-Dame | 191 m |
| Ecole Saint Coeur de Marie | 222 m |



Points d'intérêts

| | | |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Université | Province de Liège | 76 m |
| Santé | Croix-Rouge de Belgique | 272 m |
| Finance | Christophe PIRET-GERARD | 300 m |
| Local | Hannut | 311 m |
| Restaurant | La Brasserie Hannutoise | 355 m |
| Articles pour la maison | Maquet | 456 m |
| Magasin | Smartoy's | 470 m |
| Comptable | Fiduciaire de la Cense & Associés | 643 m |
| Localité | Hannut | 981 m |
| Agence de Voyage | Autobus Peeters | 1281 m |
| Animalerie | Aveve Hannut | 1456 m |
| Station de bus | VILLERS-LE-PEUPLIER Station Aral | 1775 m |
| Entrepreneur général | Côté Jardin - Thisnes sprl | 2085 m |



Jonas

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@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

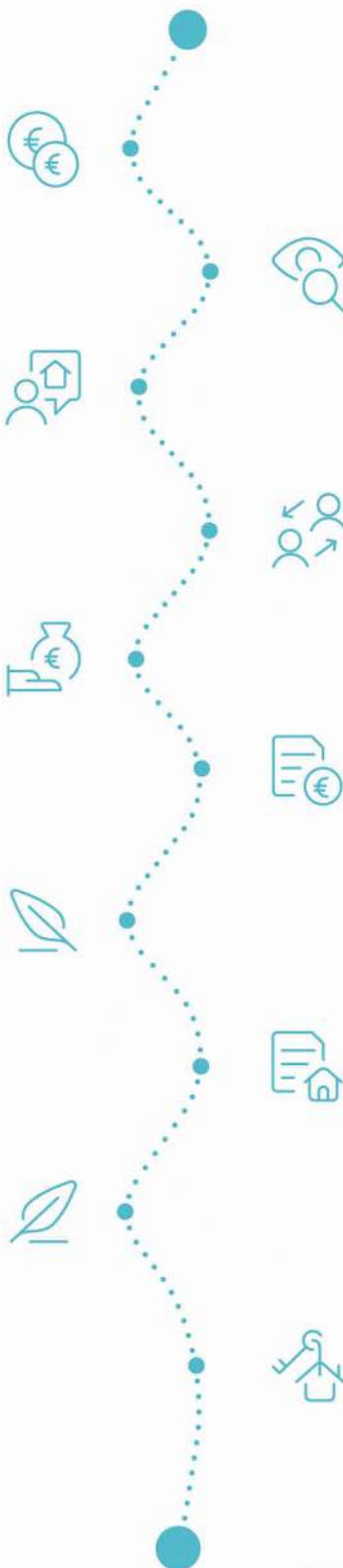
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)