



À VENDRE - Coudriers 10

Rue des Coudriers 10 4031 - Angleur

274 000 €



170 m²



2 chambres



PEB B



Nicolas
 We Invest

IPI : 512585

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	170 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	19
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé clôtures

Aménagé pelouse

Nord-ouest

Plat

Terrasse rez-de-chaussée

Sol bois

Prise électrique 1

Terrasse rez-de-chaussée

Orientation nord-ouest métré surface 16 m²

Terrasse 1er étage

Sol bois

Prises électriques 2

Orientation nord-ouest métré surface 19 m²



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **59 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle de douche avec WC,
bureau, garage, escalier**

1er étage **44 m²**

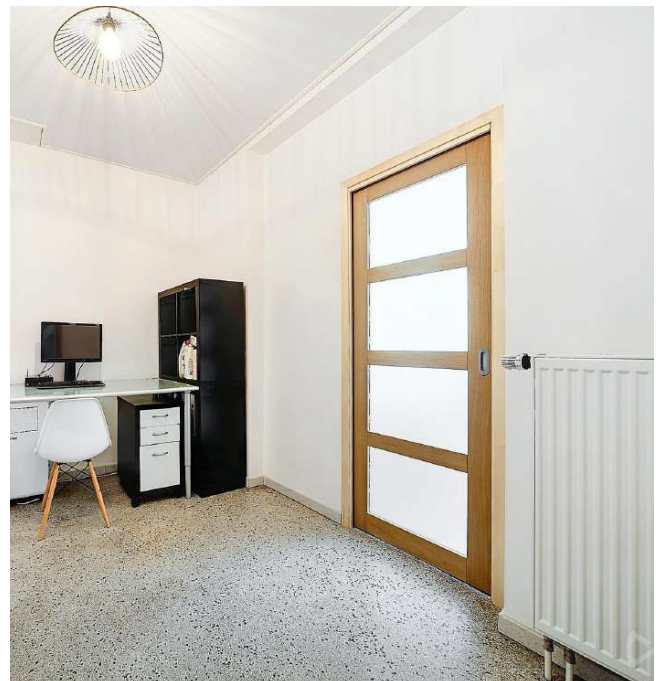
Séjour, cuisine, hall

2ème étage **40 m²**

**Hall de nuit 1, hall de nuit 2, hall de nuit 3,
chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc**

Sous-sol **31 m²**

Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, hall de cave



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 13.50 m²

 Longueur : **8.52 m** - Largeur : **1.67 m**

Porte	Pvc
	Double
Sol	Granito
Plafond	Moulures
Hauteur sous-plafond	2,6 m
Éclairage	Mural

Escalier	Granito
	Droit
Prise(s) électrique(s)	1
Placard	Portes battantes
Vidéophone	1


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 18.31 m²

 Longueur : **4.97 m** - Largeur : **3.68 m**

Accès		Sol	Quick-Step
	Terrasse	Hauteur sous-plafond	2,6 m
	Jardin	Éclairage	Spots encastrés
Porte		Vidéophone	1
	Coulissante	Prise(s) électrique(s)	10
	Pvc		
	Double		


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche avec wc - 3.15 m²

 Longueur : **3.16 m** - Largeur : **0.99 m**

Douche	Carrelage + porte
WC	Classique
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Hauteur sous-plafond	2,6 m

Éclairage	Mural
Extracteur d'air	Oui
Prise(s) électrique(s)	2
Sèche-serviettes	Oui


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Bureau - 7.46 m²**Longueur : **3.15 m** - Largeur : **2.36 m**

Sol	Granito
Hauteur sous-plafond	2,6 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

**Nicolas**+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be


1er étage - Séjour - 23.17 m²

 Longueur : **5.10 m** - Largeur : **4.78 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Liège
Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Au plafond

Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui
Prise téléphone	Oui


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


1er étage - Cuisine - 14.04 m²

 Longueur : **4.26 m** - Largeur : **3.29 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	8
Type	Équipée
Four micro ondes	De la marque Neff
Accès	Terrasse
Évier	Simple avec égoutoir
	Inox
Plaque de cuisson	Gaz
	Smeg

Hotte	Type murale à recyclage
Lave-vaisselle	Type full-intégré de marque AEG
Four	À air pulsé
Porte	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Sol	Liège
Éclairage	Mural


Nicolas

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be


2ème étage - Chambre 1 - 9.70 m²

 Longueur : **3.26 m** - Largeur : **2.97 m**

Fenêtre	
	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
	Store occultant
Hauteur sous-plafond	2,7 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Mural
Chauffage	Radiateur électrique
Prise(s) électrique(s)	2


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


2ème étage - Chambre 2 - 13.88 m²

 Longueur : **4.17 m** - Largeur : **3.42 m**

Accès	Balcon	Hauteur sous-plafond	2,6 m
Porte		Plafond tendu	Possib grenier aménageable
	Double	Éclairage	Au plafond
	Pvc	Chauffage	Radiateur électrique
	Double	Prise(s) électrique(s)	3
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage		


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


2ème étage - Salle de bains - 4.82 m²

 Longueur : **3.06 m** - Largeur : **1.57 m**

Sol	Parquet	Lavabo	Simple
Hauteur sous-plafond	2,5 m	Sèche-serviettes	Oui
Prise(s) électrique(s)	2	Murs	Totalement carrelés
Extracteur d'air	Oui	Éclairage	Spots encastrés mural
Type	Douche dans le bain	Chauffage	Radiateur électrique
Bidet	Oui	Baignoire	Ovale


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

**2ème étage - Wc - 2.04 m²**Longueur : **1.91 m** - Largeur : **1.06 m**

Sol	Parquet	Hauteur sous-plafond	2,6 m
WC	Classique	Éclairage	Spots encastrés
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui

**Nicolas**+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 15.66 m²

 Longueur : **4.91 m** - Largeur : **3.18 m**

Nombre de voitures	1
Porte	Type à ouverture électrique sectionnelle
	Matière pvc
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,6 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée - Escalier - 0.52 m²

 Longueur : **0.75 m** - Largeur : **0.68 m**
1er étage - Hall - 7.23 m²

 Longueur : **4.26 m** - Largeur : **1.69 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	2
Éclairage	Mural
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Escalier	Granito
	Avec palier
Sol	Granito
Vidéophone	1


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

2ème étage - Hall de nuit 1 - 7.08 m²Longueur : **4.25 m** - Largeur : **1.66 m**

Escalier

Bois**Avec palier**

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol

Tapis plain**Parquet**

Hauteur sous-plafond

3,0 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Mural

Prise(s) électrique(s)

1**2ème étage - Hall de nuit 2 - 1.41 m²**Longueur : **1.29 m** - Largeur : **1.09 m**

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Éclairage

Spots encastrés**2ème étage - Hall de nuit 3 - 1.51 m²**Longueur : **1.58 m** - Largeur : **0.95 m**

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Éclairage

Spots encastrés

Prise(s) électrique(s)

1**Sous-sol - Cave 1 - 3.45 m²**Longueur : **2.17 m** - Largeur : **1.58 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

1,9 m

Éclairage

Mural**Nicolas**

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be

Sous-sol - Cave 2 - 3.29 m²Longueur : **2.04 m** - Largeur : **1.61 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Cave 3 - 10.63 m²Longueur : **3.37 m** - Largeur : **3.15 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	2

Sous-sol - Cave 4 - 7.34 m²Longueur : **3.07 m** - Largeur : **2.39 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Hall de cave - 6.26 m²Longueur : **3.96 m** - Largeur : **1.57 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux béton
	Type droit

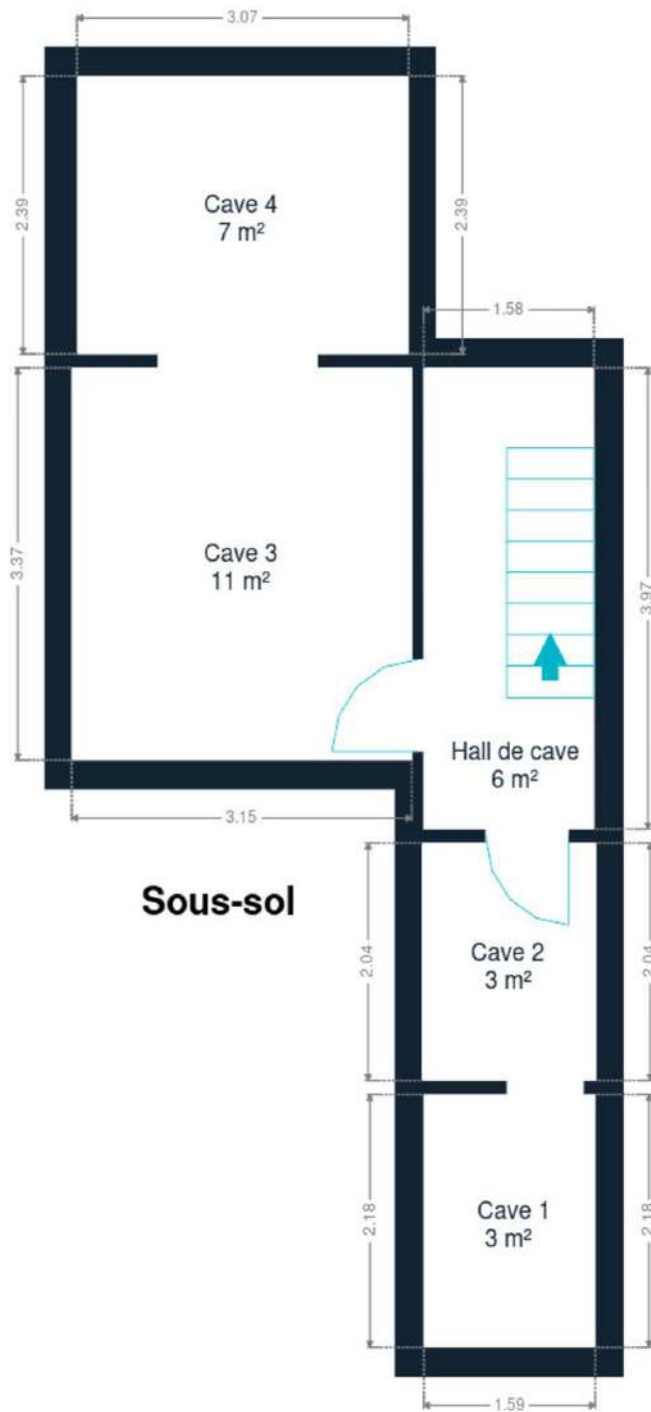
**Nicolas**+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	8.52 m	1.67 m	13.50 m ²
Salon	4.97 m	3.68 m	18.31 m ²
Salle de douche avec WC	3.16 m	0.99 m	3.15 m ²
Bureau	3.15 m	2.36 m	7.46 m ²
Garage	4.91 m	3.18 m	15.66 m ²
Escalier	0.75 m	0.68 m	0.52 m ²
1er étage			
Séjour	5.10 m	4.78 m	23.17 m ²
Cuisine	4.26 m	3.29 m	14.04 m ²
Hall	4.26 m	1.69 m	7.23 m ²
2ème étage			
Hall de nuit 1	4.25 m	1.66 m	7.08 m ²
Hall de nuit 2	1.29 m	1.09 m	1.41 m ²
Hall de nuit 3	1.58 m	0.95 m	1.51 m ²
Chambre 1	3.26 m	2.97 m	9.70 m ²
Chambre 2	4.17 m	3.42 m	13.88 m ²
Salle de bains	3.06 m	1.57 m	4.82 m ²
Wc	1.91 m	1.06 m	2.04 m ²
Sous-sol			
Cave 1	2.17 m	1.58 m	3.45 m ²
Cave 2	2.04 m	1.61 m	3.29 m ²
Cave 3	3.37 m	3.15 m	10.63 m ²
Cave 4	3.07 m	2.39 m	7.34 m ²
Hall de cave	3.96 m	1.57 m	6.26 m ²



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be



Sous-sol



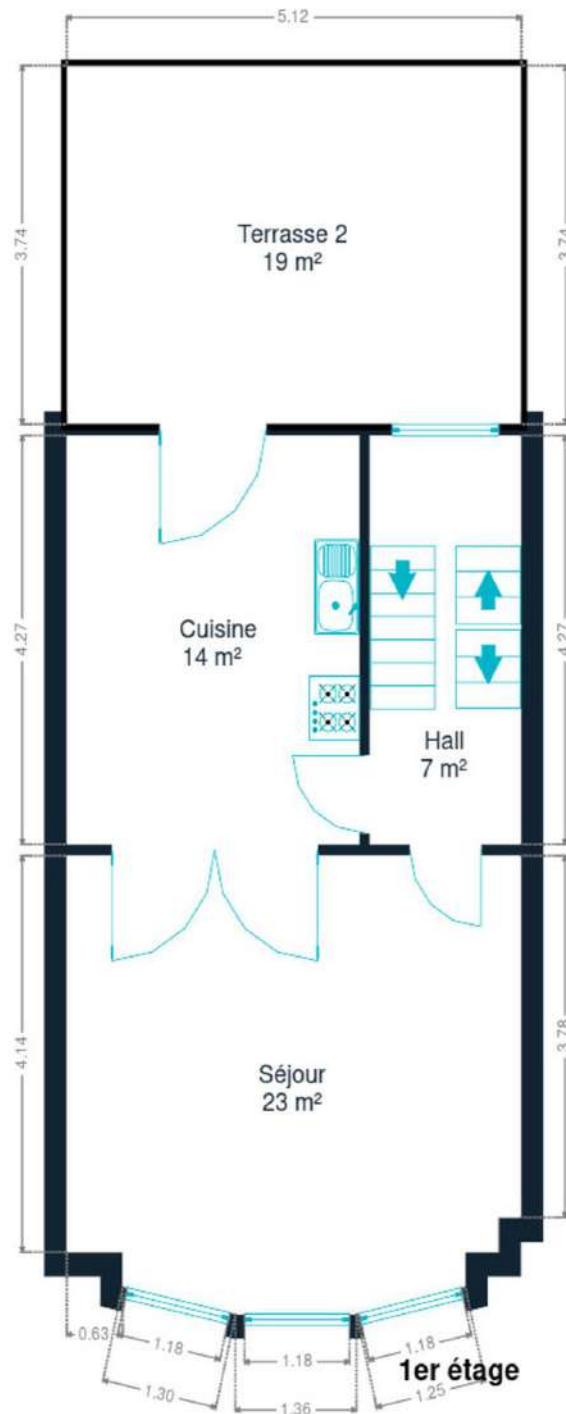
Nicolas
+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Nicolas
+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

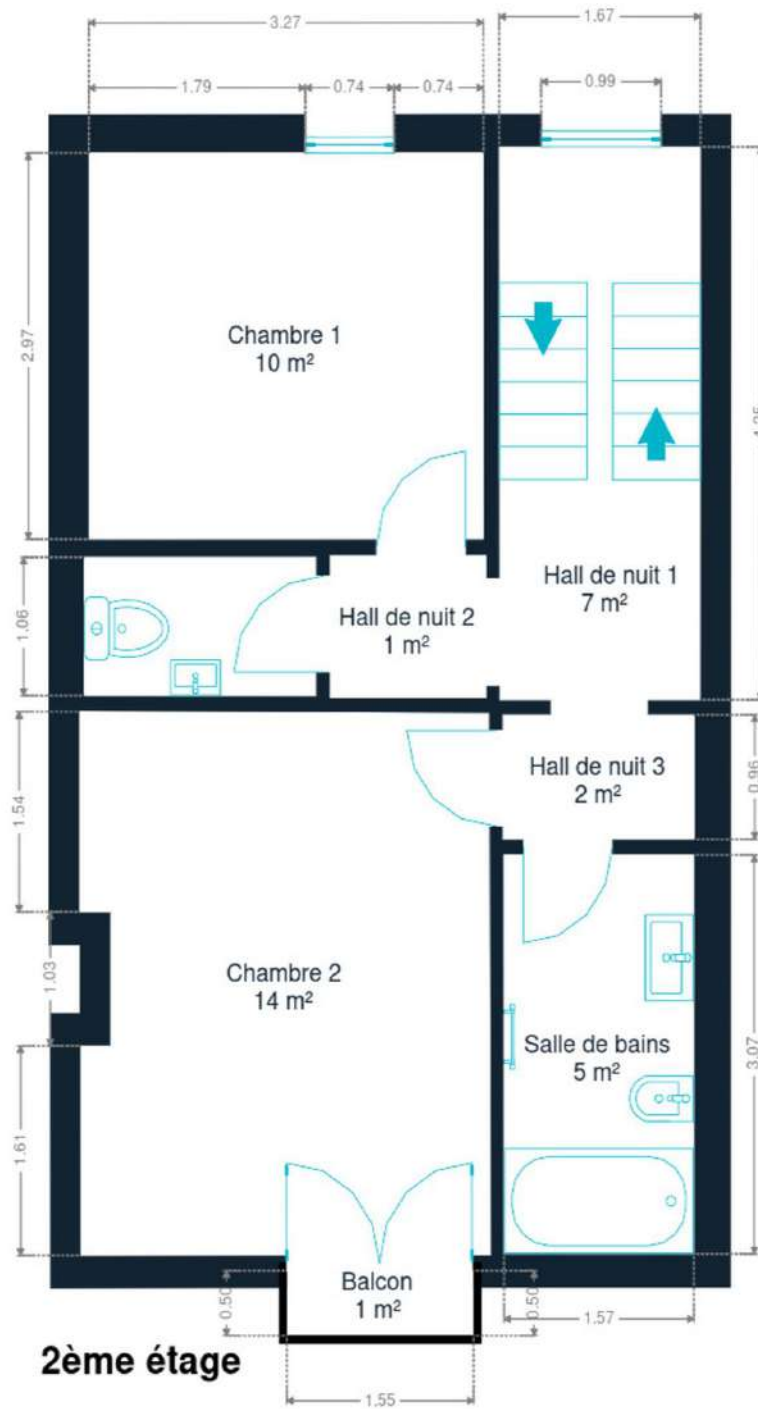


1er étage



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



2ème étage



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

Technique



PEB

Emission co2	27
Conso. théorique	24378 kwh/an
Conso. spécifique	143 kwh/m².an
Code unique	20220915016519
Classe énergétique	B

Année

Année de rénovation	2014
---------------------	------

Isolation

Façade arrière	Polystyrène expansé 12cm
Façade avant	Polyuréthane 6cm
Murs ossature bois	Chanvre 22cm
Plancher sur cave	Liège 22cm
Plancher sur extérieur	Polyuréthane 6cm
Toitures	Cellulose 22cm

Toiture

Zingeries	Bon
	Zinc
État	Bon
Année	2014
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Brique rouge
Etat	Bon



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

Châssis

Châssis

Stores électriques et anti-moustiques

Double

Pvc

Blanc

1 velux avec store occultant

Installation

Compteur gaz

Nombre 1

Vidéophone

Oui, 2

Compteur électrique

Bi-horaire

Installation conforme 2047

Chauffage

Central

Gaz de ville

Radiateur(s)

À ventouse

Viessmann

Type à ventouse

Compt. d'eau

Nombre 1

Adoucisseur d'eau

Oui

Arrivée d'eau sur terrasses

Oui

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble

Frais et finances

Revenu cadastral

825 €



Nicolas

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	40 m
Accès ferroviaire	350 m
Accès autoroutier	350 m

Écoles

École fondamentale libre - Institut Saint-Éloi-Saint-Rémi	377 m
HELMo Sainte-Julienne	1208 m
Ecole fondamentale communale Chênée Centre	1301 m
Athénée Royal de Chênée	1341 m
Université Pl. du XX Août	5400 m



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

Points d'intérêts

Santé	Pharmacie Lonneux	60 m
Santé	Médecin généraliste	350 m
Poste	Bpost	400 m
Boulangerie	Louis / Michel	120 m
Coiffeur	Le Petit Salon	170 m
Supermarché	Carrefour market Angleur (Belle-Ile)	669 m
Supermarché	SPAR Angleur	1000 m
Centre commercial	Shopping Belle-Île Liège	1300 m
Centre commercial	Médiacité	2778 m
Restaurant	Attrap Sushi	290 m
Restaurant	Le Vaudrée 1	850 m
Restaurant	Pizzeria Pinocchio	2000 m
Spa	Le Château des Thermes	4500 m



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@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.](#)