



À VENDRE - Marsalle 4

Rue de la Marsalle 4 4280 - Merdorp

275 000 €



290 m²



4 chambres



PEB D

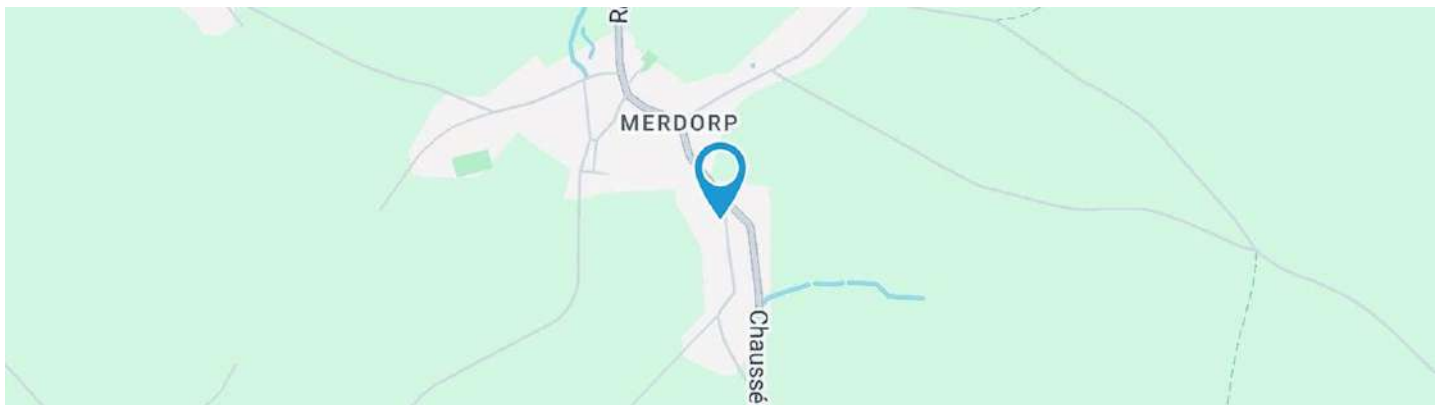


Stéphanie
We Invest

IPI : 518.359

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be

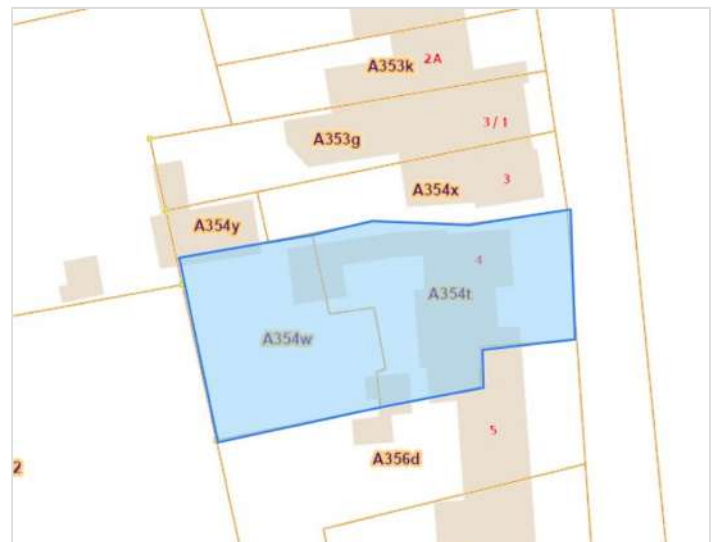


Adresse du bien

Rue de la Marsalle 4
4280 Merdorp

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	7.00 m
Profondeur de la parcelle	47 m
Surface de la parcelle	840.00 m²
Largeur de la parcelle	16.00 m
Orientation	Est



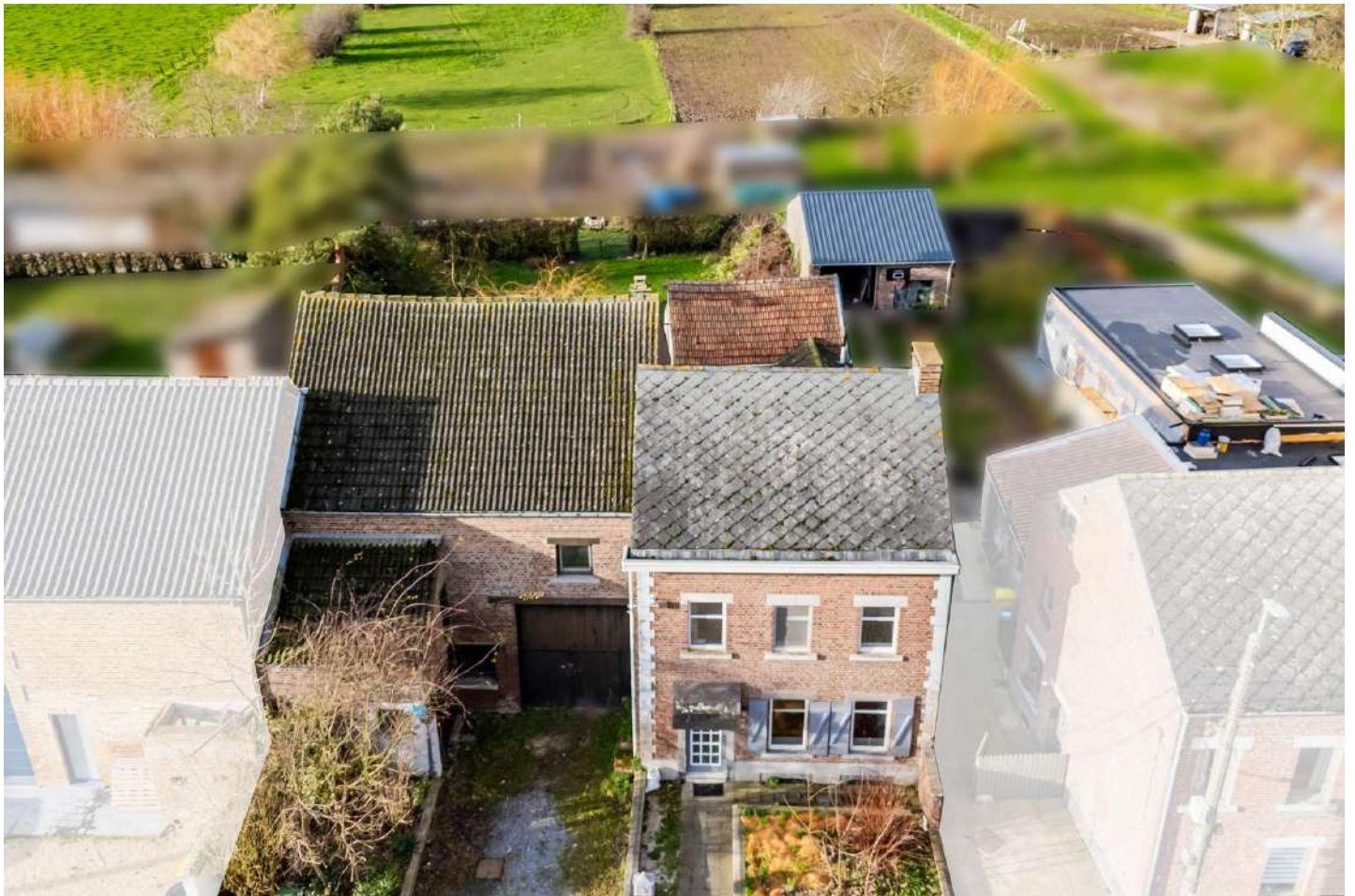
*Informations provenant du site du cadastre

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



Stephanie

+32 477 65 07 37
stephanie.vanagt@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	290 m²
Surface totale	307 m²
Nombre de façades	3
Nombre de pièces	24
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	2
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière) 1

Terrasse multiple (terrain arrière) **Terrasse 2 métré surface 15m2 m²**



Stephanie
+32 477 65 07 37
stephanie.vanagt@weininvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **144 m²**

Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, véranda, escalier, atelier, hall, remise salle de bains 1, salle de jeux, garage, wc 1, buanderie,

1er étage **107 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains 2, wc 2, wc 3, escalier, surface

2ème étage **39 m²**

Chambre 4, salle de douche, bureau

Sous-sol **17 m²**

Cave



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 5.34 m²

 Longueur : **3.40 m** - Largeur : **1.86 m**

Porte

Battante
Bois
Double

Éclairage

Escalier

Spots encastrés
Bois
Droit

Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 12.55 m²

 Longueur : **3.67 m** - Largeur : **3.41 m**

Ouvert sur	Salle à manger
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.40 m

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5
Prise téléphone	Oui



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 17.85 m²**Longueur : **6.07 m** - Largeur : **2.93 m**

Hauteur sous-plafond	2.40 m
Prise(s) électrique(s)	7
Prise télédistribution	Oui
Ouvert sur	Salon

Sol	Carrelage
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.76 m²

 Longueur : **5.37 m** - Largeur : **2.19 m**

Hauteur sous-plafond	2.25 m
Prise(s) électrique(s)	8
Évier	Double
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type gaz
	De la marque Neff
Hotte	Type hotte murale
	De la marque Neff

Four	Type gaz
	De la marque Neff
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
	type battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Véranda - 11.18 m²

 Longueur : **4.28 m** - Largeur : **2.61 m**

Accès	Jardin	Éclairage	Point lumineux mural
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre sans ouverture	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2.65 m		



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains 1 - 4.77 m²

 Longueur : **2.76 m** - Largeur : **1.72 m**

Hauteur sous-plafond	2.40 m
Prise(s) électrique(s)	1
Extracteur d'air	Oui
Baignoire	1
Lavabo	Simple

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Point lumineux au plafond
Sol	Carrelage
Mobiliers	Oui


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de jeux - 16.27 m²

 Longueur : **4.96 m** - Largeur : **3.28 m**

Accès	Jardin	Sol	Carrelage
Porte		Hauteur sous-plafond	2.17 m
	Type battante	Éclairage	Spots encastrés
	Matière bois vitrée	Prise(s) électrique(s)	6
	Vitrage double		


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Atelier - 17.13 m²

 Longueur : **4.80 m** - Largeur : **4.30 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2.20 m

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



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weininvest.be


1er étage - Chambre 1 - 9.82 m²

 Longueur : **3.57 m** - Largeur : **2.74 m**

Avec évier	Oui
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.20 m

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weininvest.be

**1er étage - Chambre 2 - 9.73 m²**Longueur : **3.88 m** - Largeur : **2.79 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.22 m

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


1er étage - Chambre 3 - 25.77 m²

 Longueur : **8.33 m** - Largeur : **3.09 m**

Avec évier	Oui	Hauteur sous-plafond	2.90 m
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	Éclairage	Spots encastrés
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	9



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weininvest.be


1er étage - Salle de bains 2 - 4.01 m²

 Longueur : **2.32 m** - Largeur : **1.72 m**

Hauteur sous-plafond	2.25 m	Fenêtre	Châssis alu double vitrage type battants
Prise(s) électrique(s)	2	Éclairage	Spots encastrés
Extracteur d'air	Oui	Chauffage	Radiateur(s)
Baignoire	1	Sol	Parquet flottant
Lavabo	Simple	Mobiliers	Oui


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


2ème étage - Chambre 4 - 23.39 m²

 Longueur : **6.87 m** - Largeur : **3.40 m**

Avec coin douche	Oui
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.70 m

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	6
Prise téléphone	Oui



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weinvest.be


2ème étage - Salle de douche - 6.23 m²

 Longueur : **2.73 m** - Largeur : **2.27 m**

Douche	Carrelage + porte	Type de plafond	Plafond mansardé
WC	Suspendu	Éclairage	Point lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Parquet flottant	Mobiliers	Oui
Hauteur sous-plafond	2.65 m	Sèche-serviettes	Oui


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


2ème étage - Bureau - 9.85 m²

 Longueur : **4.00 m** - Largeur : **2.46 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Type de plafond	Plafond mansardé
Hauteur sous-plafond	2.70 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1



Stephanie
 +32 477 65 07 37
 stephanie.vanagt@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 14.91 m²Longueur : **4.65 m** - Largeur : **3.21 m**

Nombre de voitures	1
Porte	Type battante double
	Matière bois
Sol	Pavés
Hauteur sous-plafond	2.45 m
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	6

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.80 m²Longueur : **1.70 m** - Largeur : **1.05 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.17 m
Éclairage	Spots encastrés

*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Buanderie - 14.72 m²

 Longueur : **6.82 m** - Largeur : **2.15 m**

Accès

Terrasse
Jardin

Évier

1

Porte

Battante
Pvc
Double

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple

Hauteur sous-plafond

2.58 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

5
Rez-de-chaussée - Escalier - 0.80 m²

 Longueur : **1.03 m** - Largeur : **0.78 m**
Rez-de-chaussée - Hall - 9.35 m²

 Longueur : **4.39 m** - Largeur : **3.93 m**

Hauteur sous-plafond

2.40 m

Prise(s) électrique(s)

1

Éclairage

Point lumineux au plafond

Accès

Jardin

Porte

Type battante
Matière bois vitrée
Vitrage double

Sol

Carrelage

Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Remise - 5.37 m²Longueur : **2.91 m** - Largeur : **1.84 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.08 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage - Hall de nuit - 9.57 m²Longueur : **4.73 m** - Largeur : **2.39 m**

Escalier	Bois
	Droit
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.20 m
Éclairage	Spots encastrés

1er étage - Wc 2 - 1.26 m²Longueur : **1.67 m** - Largeur : **0.75 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.10 m
Éclairage	Spots encastrés

*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be

1er étage - Wc 3 - 0.94 m²Longueur : **1.01 m** - Largeur : **0.93 m**

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Sol	Parquet flottant
Hauteur sous-plafond	2.22 m
Éclairage	Spots encastrés

1er étage - Escalier - 1.21 m²Longueur : **1.63 m** - Largeur : **0.75 m****1er étage - Surface - 44.38 m²**Longueur : **8.57 m** - Largeur : **5.17 m**

Sol	Plancher
Éclairage	Point lumineux mural
Hauteur sous-plafond	6.95 m

Sous-sol - Cave - 17.12 m²Longueur : **4.84 m** - Largeur : **3.54 m**

Voutée	Oui
Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	1.88 m
Éclairage	Point lumineux mural

*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	3.40 m	1.86 m	5.34 m ²
Salon	3.67 m	3.41 m	12.55 m ²
Salle à manger	6.07 m	2.93 m	17.85 m ²
Cuisine	5.37 m	2.19 m	11.76 m ²
Véranda	4.28 m	2.61 m	11.18 m ²
Salle de bains 1	2.76 m	1.72 m	4.77 m ²
Salle de jeux	4.96 m	3.28 m	16.27 m ²
Garage	4.65 m	3.21 m	14.91 m ²
Wc 1	1.70 m	1.05 m	1.80 m ²
Buanderie	6.82 m	2.15 m	14.72 m ²
Escalier	1.03 m	0.78 m	0.80 m ²
Atelier	4.80 m	4.30 m	17.13 m ²
Hall	4.39 m	3.93 m	9.35 m ²
Remise	2.91 m	1.84 m	5.37 m ²

1er étage

Hall de nuit	4.73 m	2.39 m	9.57 m ²
Chambre 1	3.57 m	2.74 m	9.82 m ²
Chambre 2	3.88 m	2.79 m	9.73 m ²
Chambre 3	8.33 m	3.09 m	25.77 m ²
Salle de bains 2	2.32 m	1.72 m	4.01 m ²
Wc 2	1.67 m	0.75 m	1.26 m ²
Wc 3	1.01 m	0.93 m	0.94 m ²
Escalier	1.63 m	0.75 m	1.21 m ²
Surface	8.57 m	5.17 m	44.38 m ²



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

2ème étage

Chambre 4	6.87 m	3.40 m	23.39 m²
Salle de douche	2.73 m	2.27 m	6.23 m²
Bureau	4.00 m	2.46 m	9.85 m²

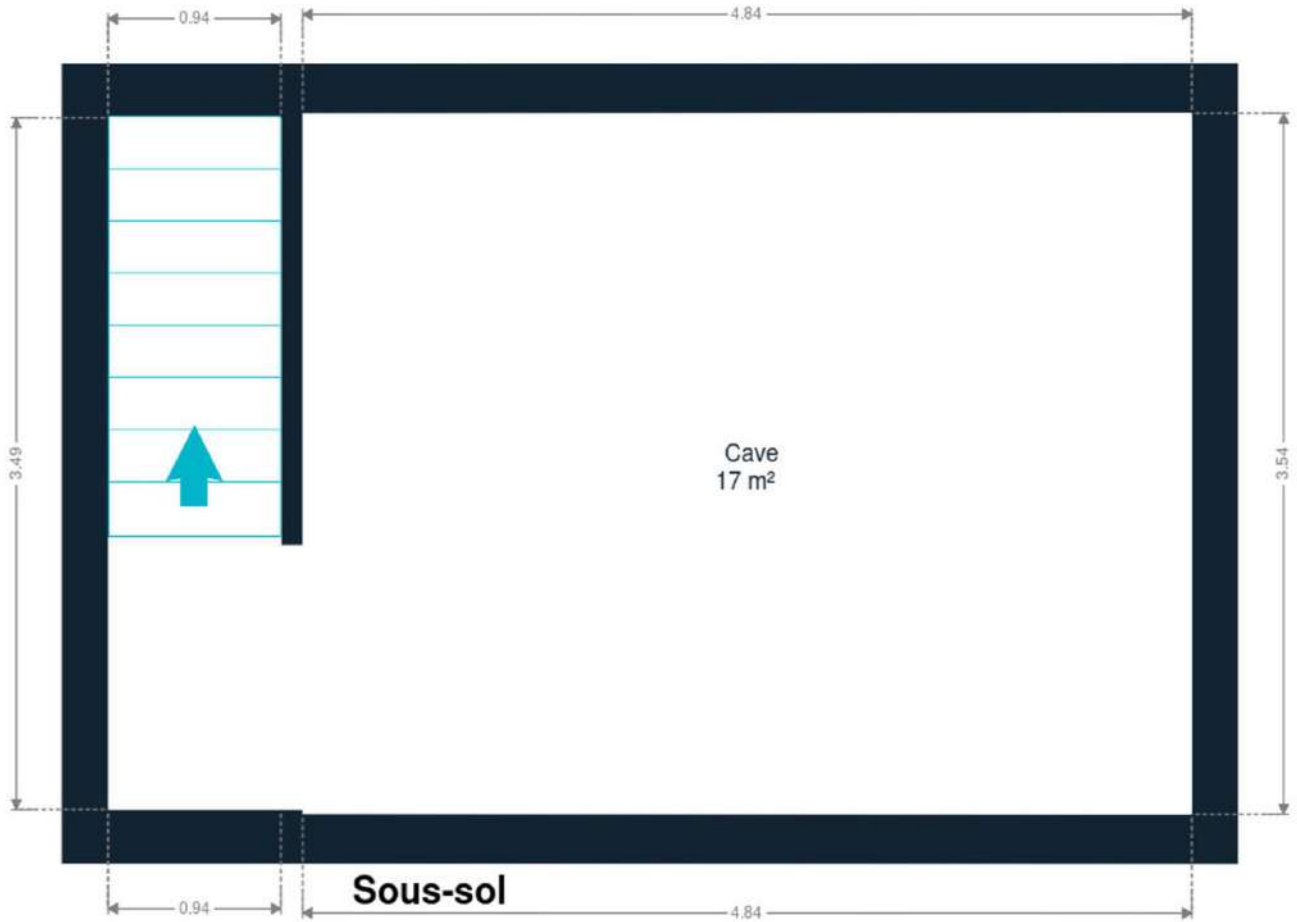
Sous-sol

Cave	4.84 m	3.54 m	17.12 m²
------	---------------	---------------	----------------------------

*Stephanie*

+32 477 65 07 37

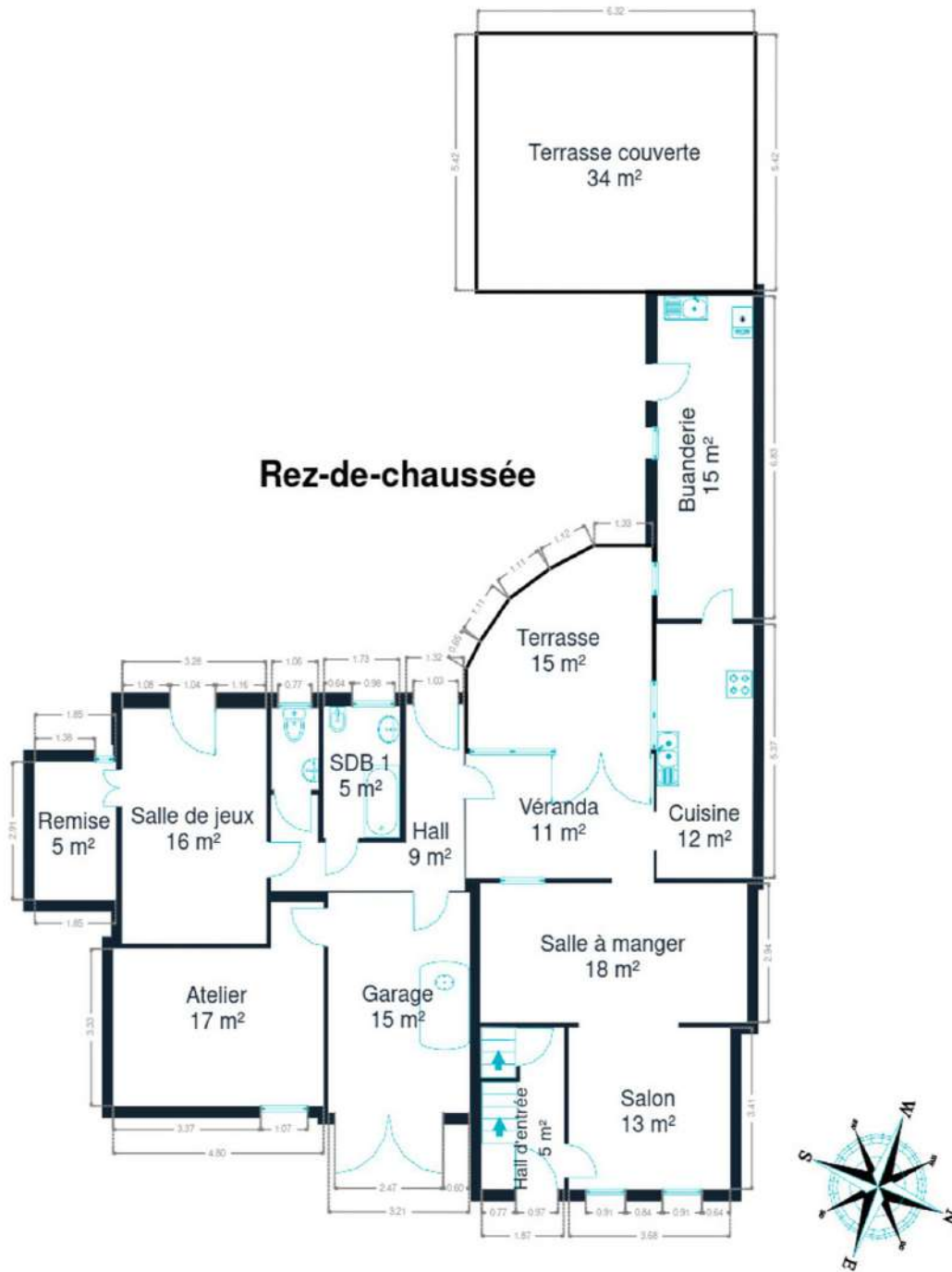
stephanie.vanagt@weinvest.be



Sous-sol



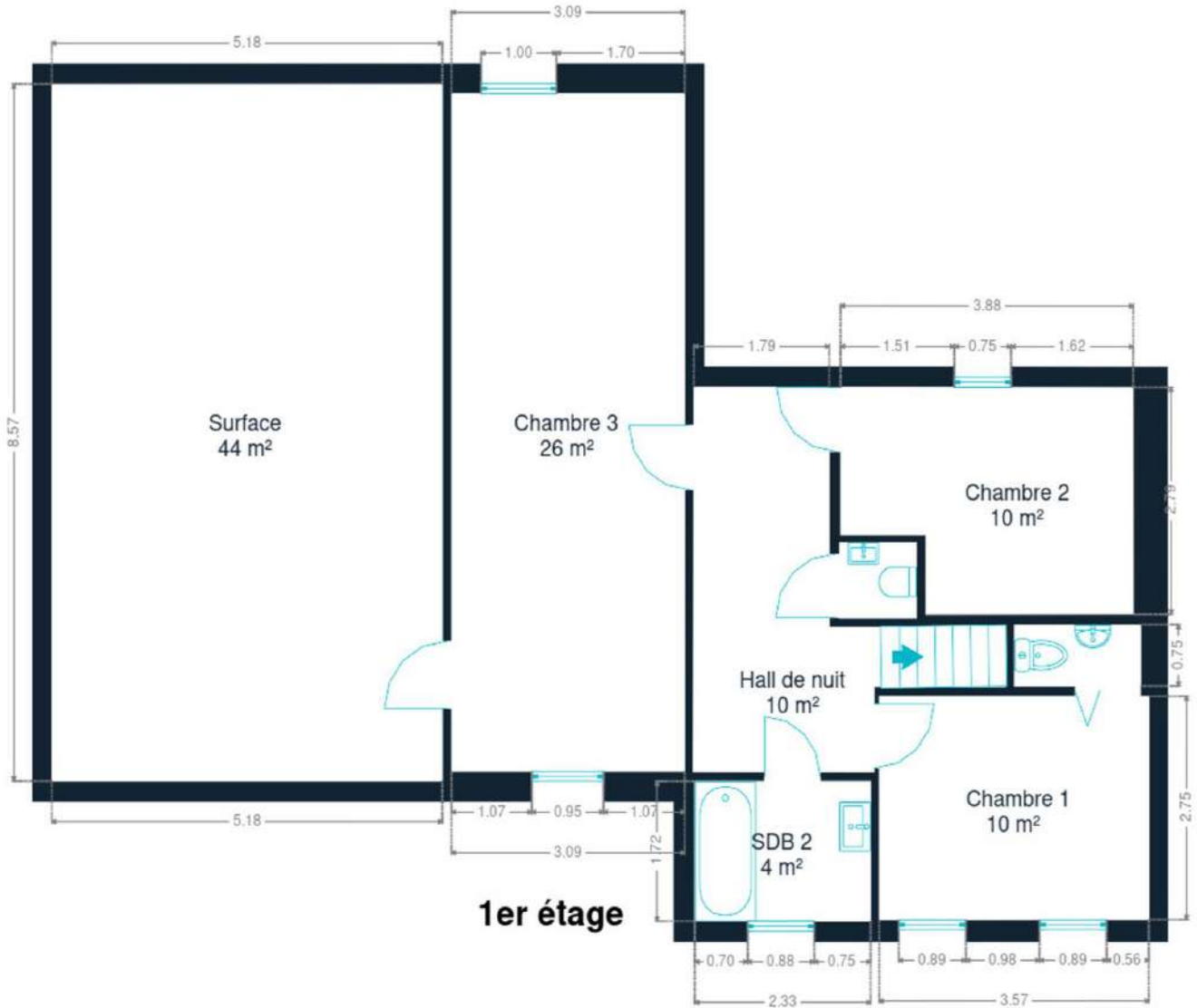
Stephanie
+32 477 65 07 37
stephanie.vanagt@weinvest.be



Rez-de-chaussée



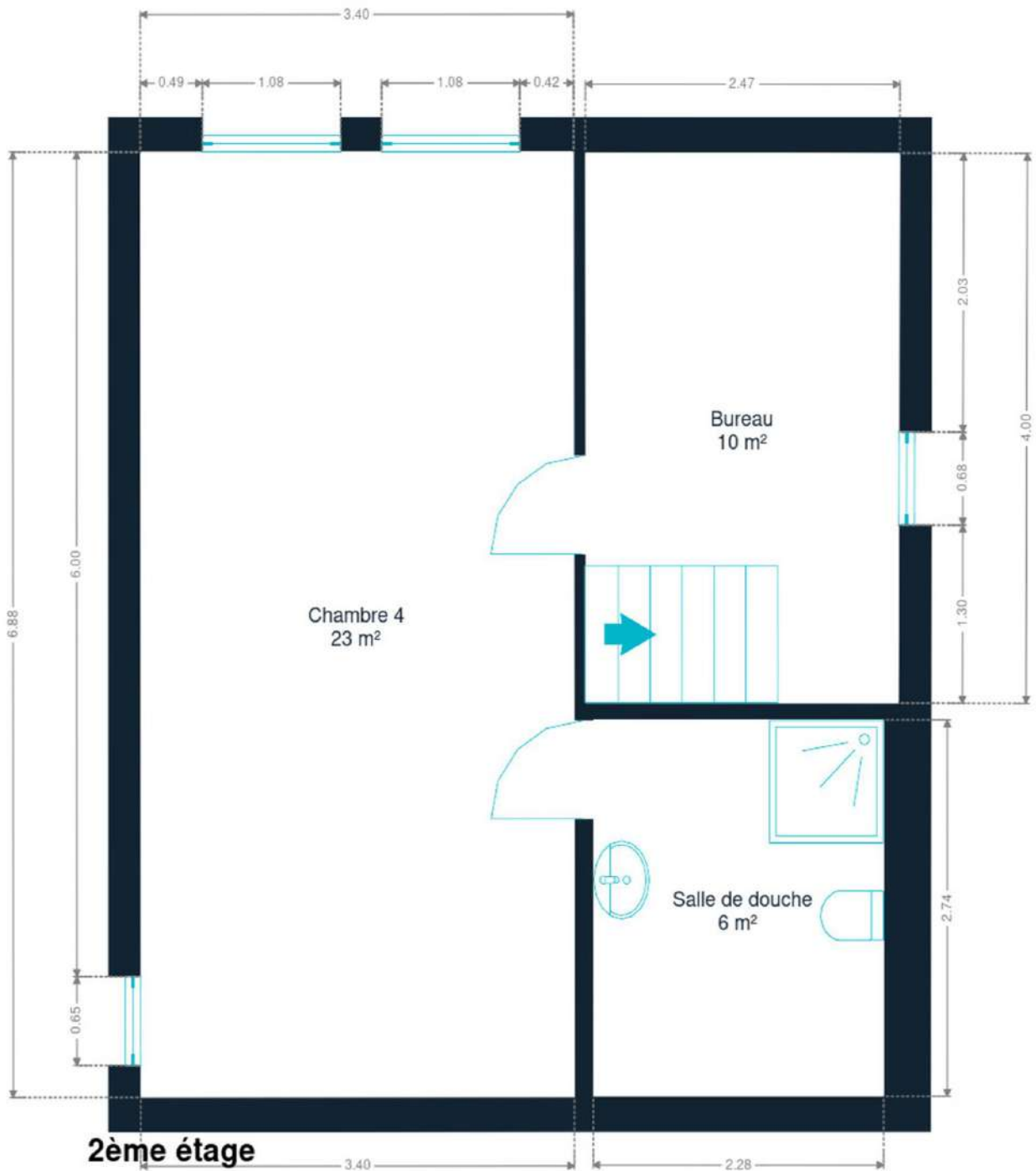
Stephanie
+32 477 65 07 37
stephanie.vanagt@weinvest.be



1er étage



Stephanie
+32 477 65 07 37
stephanie.vanagt@weininvest.be



2ème étage



Stephanie
+32 477 65 07 37
stephanie.vanagt@weinvest.be

Technique



PEB

Emission co2	68
Conso. théorique	55795 kwh/an
Conso. spécifique	331 kwh/m².an
Code unique	20241116012831
Classe énergétique	D

Toiture

Zingueries	Zinc
Couverture	Ardoises Tuiles

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Matière aluminium Double
---------	---



Installation

Compteur électrique

Chauffage

TV

Téléphone

Internet

Citerne gaz

Bi-horaire

Central

Gaz

Radiateur(s)

Vaillant

Prise tv

Oui

Câble

Enterrée



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	20 m
Accès ferroviaire	16000 m
Accès autoroutier	6700 m

Écoles

Ecole Communale Wasseiges	2396 m
Ecole communale de Merdorp	400 m



Points d'intérêts

Boulangerie	L'Epi d'or	2000 m
	Pharmacie Brumagne	2000 m
Piscine	Plopsaqua	6000 m
Médecin	Blommaert / Dominique	374 m
Réparation de voiture	BTC Racing	484 m
Santé	Fanny Lantreibecq	725 m
Couvreur	Heysecom / André	921 m
Point d'intérêt	Les Garances ASBL	1492 m
Entrepreneur général	Thybati	1996 m
Bureau de poste	La Poste - Wasseiges	2285 m
Police	Zone de Police : Braives - Burdinne - Hannut - Her...	2439 m
Police	Poste de police Wasseiges	2453 m
Hôtel de ville	Administration communale de Wasseiges (Wasseiges)	2454 m
Centre Ville	Hannut	6086 m
Centre Ville	Éghezée	8750 m



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@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

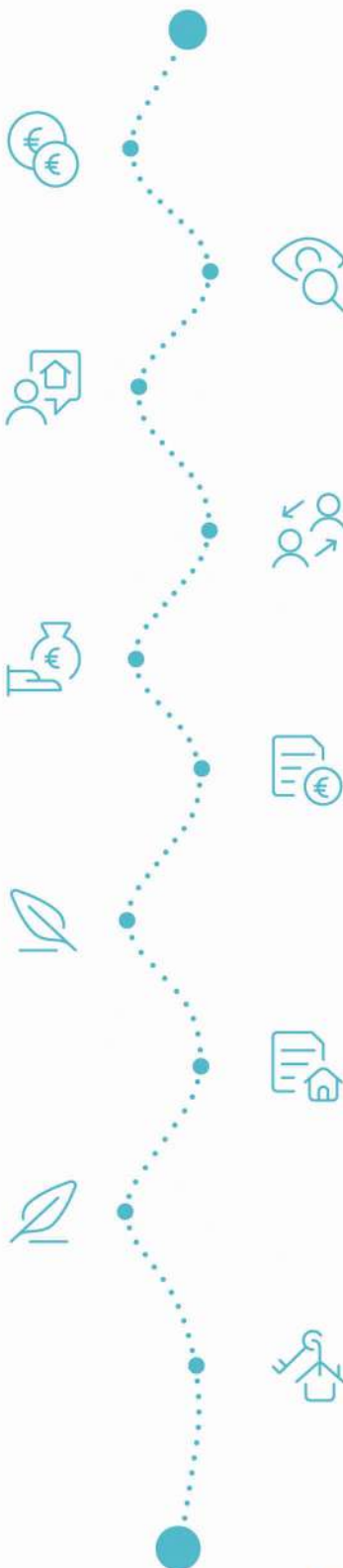
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.**