



À VENDRE - *Limonadiers 22*

Rue des Limonadiers 22 4280 - Avin

189 000 €



101 m²



4 chambres



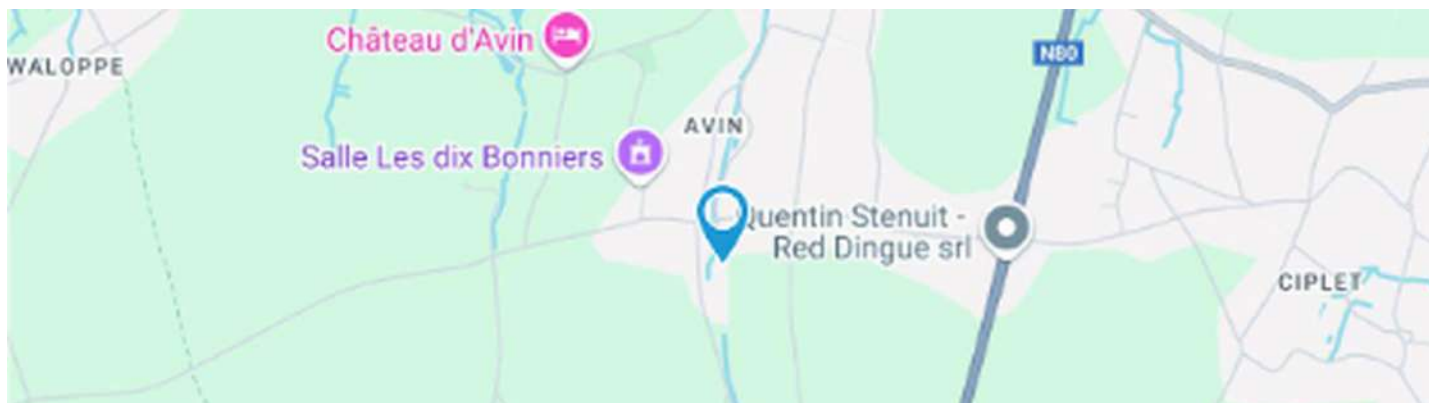
PEB C



Stéphanie
We Invest

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



Adresse du bien

Rue des Limonadiers 22
4280 Avin

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	8.00 m
Profondeur de la parcelle	12 m
Surface de la parcelle	106.00 m²
Largeur de la parcelle	9.00 m
Orientation	Ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



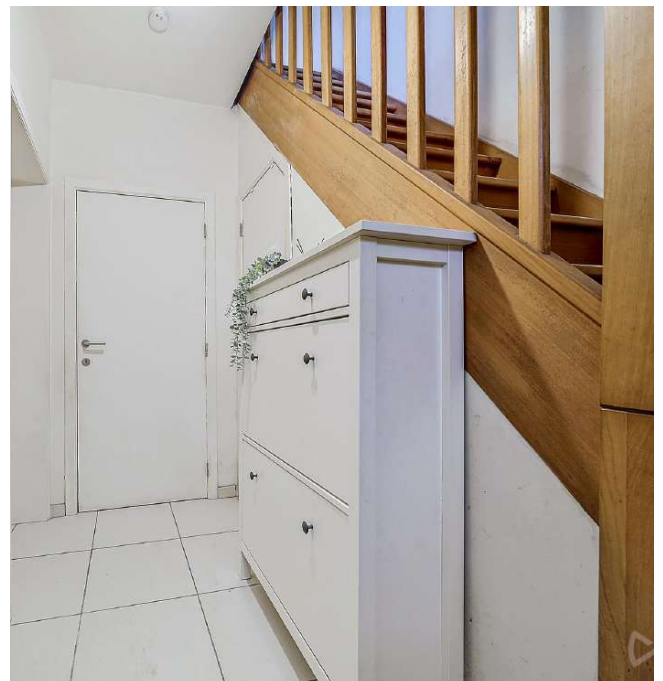
Stephanie

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



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	101 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de douches	1
	Maison





Intérieur

Rez-de-chaussée **35 m²**

Hall d'entrée, salon, living, cuisine, wc, escalier

1er étage **36 m²**

**Hall de nuit 1, chambre 1, chambre 2, salle de
bains, buanderie, escalier, escalier**

2ème étage **31 m²**

**Hall de nuit 2, chambre 3, chambre 4, dressing,
bureau, escalier**



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 5.56 m²

 Longueur : **2.73 m** - Largeur : **2.03 m**

Porte	
	Battante
	Pvc
	Triple
	Anti-effraction

Éclairage	Au plafond
Escalier	1



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


Rez-de-chaussée - Salon - 13.75 m²

 Longueur : **3.78 m** - Largeur : **3.63 m**

Ouvert sur	Living	Éclairage	Au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage	Chauffage	Poêle à pellet
Hauteur sous-plafond	2,65 m	Prise(s) électrique(s)	8


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Living - 14.12 m²

 Longueur : **2.43 m** - Largeur : **5.51 m**

Ouvert sur	Salon	Éclairage	Au plafond
Avec coin cuisine	Oui	Prise(s) électrique(s)	11
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Prise téléphone	Oui
Hauteur sous-plafond	2,65 m		


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 0.00 m²

Longueur : / m - Largeur : / m

Évier

Simple
Avec égouttoir

Plaque de cuisson

Type vitrocéramique
De la marque BOSCH

Hotte

Type hotte télescopique
Évacuation à recyclage
De la marque BOSCH

Four

Type à air pulsé
De la marque BOSCH


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


1er étage - Hall de nuit 1 - 6.10 m²

 Longueur : **5.14 m** - Largeur : **1.98 m**

Escalier	1	Hauteur sous-plafond	2,20 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage	Éclairage	Spots encastrés
Sol	Quick-Step		



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


1er étage - Chambre 1 - 14.39 m²

 Longueur : **3.82 m** - Largeur : **3.79 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,20 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4



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



1er étage - Chambre 2 - 9.48 m²

Longueur : **3.82 m** - Largeur : **2.48 m**

Hauteur sous-plafond **2,20 m**

Array **Array**



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 2.76 m²

 Longueur : **1.98 m** - Largeur : **1.69 m**

Hauteur sous-plafond	2,20 m	Murs	Totalement carrelés
Douche	Carrelage + rideau	Éclairage	Spots encastrés
WC	Classique	Chauffage	Radiateur électrique
Lavabo	Simple	Prises électrique	2


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be

**2ème étage - Hall de nuit 2 - 3.32 m²**Longueur : **0.97 m** - Largeur : **3.42 m**

Escalier	1
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


2ème étage - Chambre 3 - 8.56 m²

 Longueur : **3.70 m** - Largeur : **2.46 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,50 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3




2ème étage - Chambre 4 - 10.00 m²

 Longueur : **3.90 m** - Largeur : **2.78 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,50 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	4



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

Rez-de-chaussée - Wc - 1.08 m²Longueur : **1.32 m** - Largeur : **0.82 m**

WC	Classique
Porte	Type battante
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,65 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Escalier - 0.00 m²

Longueur : / m - Largeur : / m

1er étage - Buanderie - 0.72 m²Longueur : **0.87 m** - Largeur : **0.82 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,20 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage - Escalier - 1.06 m²Longueur : **1.36 m** - Largeur : **0.77 m****1er étage - Escalier - 1.02 m²**Longueur : **1.31 m** - Largeur : **0.77 m***Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

2ème étage - Dressing - 2.27 m²Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.03 m**

Hauteur sous-plafond	2,5 m
Prise(s) électrique(s)	1
Porte	Type
Sol	Quick-Step
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Ampoule

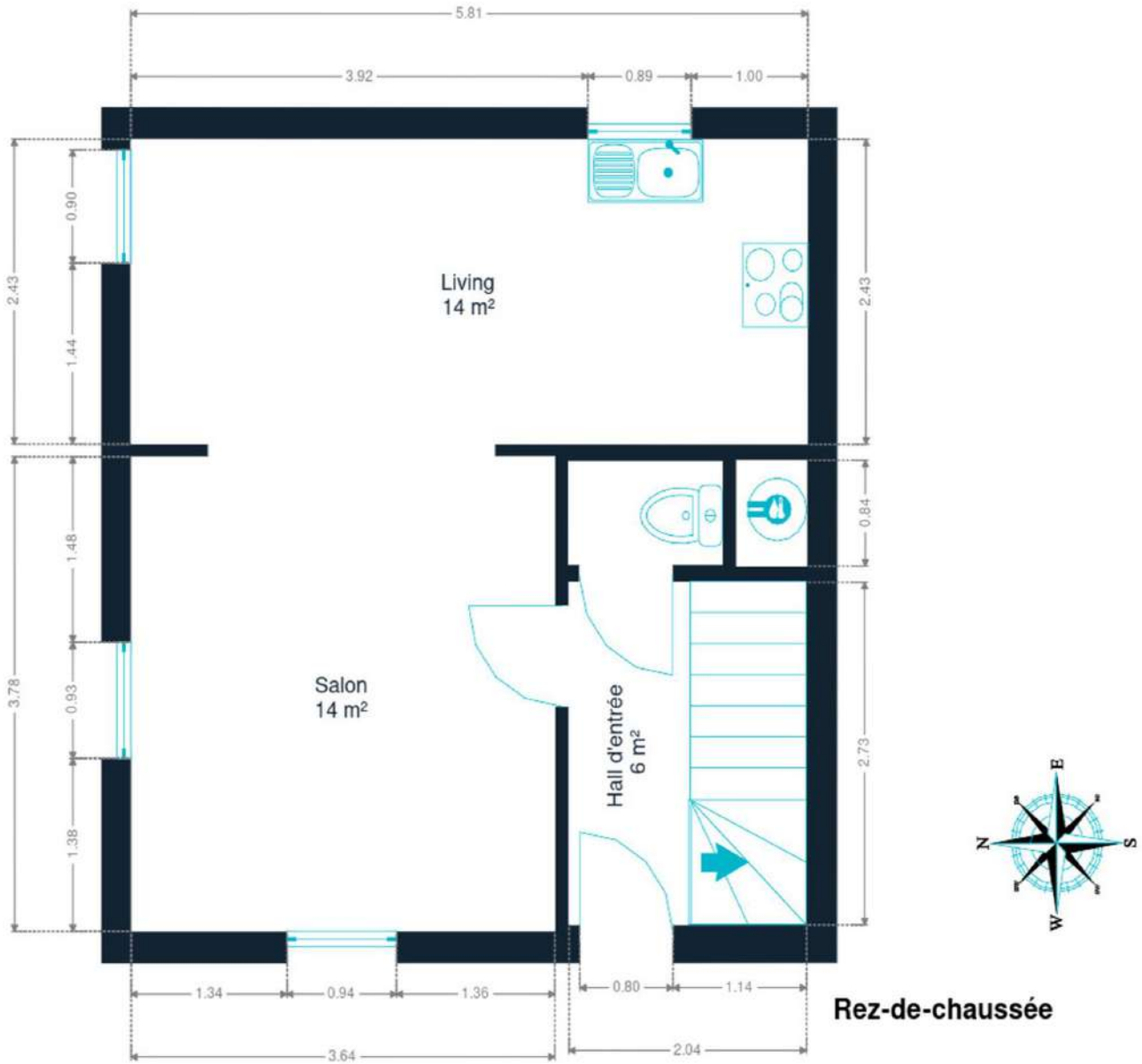
2ème étage - Bureau - 4.51 m²Longueur : **2.30 m** - Largeur : **1.95 m**

Fenêtre	Type de fenêtre fenêtre de toit
	Vitrage double
Sol	Quick-Step
Type de plafond	Plafond mansardé
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Éclairage	Ampoule
Prise(s) électrique(s)	2

2ème étage - Escalier - 2.54 m²Longueur : **3.05 m** - Largeur : **0.83 m***Stephanie*

+32 477 65 07 37

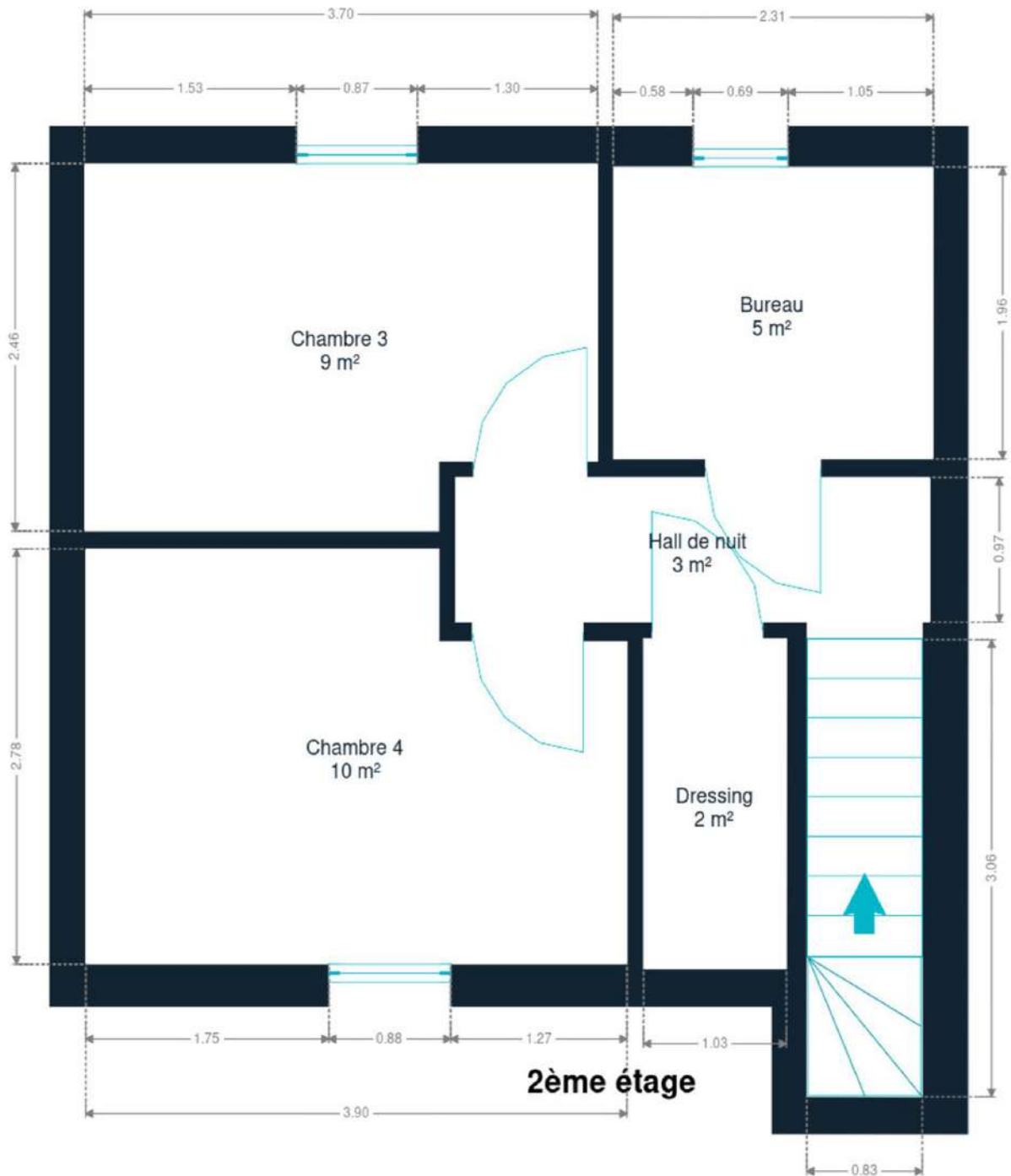
stephanie.vanagt@weinvest.be



Rez-de-chaussée



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



2ème étage



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

Technique



PEB

Emission co2	39
Conso. théorique	32111 kwh/an
Conso. spécifique	249 kwh/m².an
Code unique	20241123011724
Classe énergétique	C

Toiture

Zingueries	Zinc
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Brique rouge
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Pvc
	Double
	Gris anthracite



Installation

Certificat d'électricité

Oui, conforme

Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Compteur électrique

Bi-horaire**Certificat d'électricité oui, conforme**

Chauffage

Foyers**Pellet****Poêle**

Compt. d'eau

Nombre 1

Frais et finances

Revenu cadastral

619 €**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	250 m
Accès ferroviaire	14000 m
Accès autoroutier	11000 m

Écoles

Ecole Communale de Moxhe	5 minutes	1540 m
--------------------------	-----------	--------



Points d'intérêts

Pharmacie	Pharmacie Du Mohery	1 minute	142 m
Agence d'assurance	Gefipa Assumix Group	1 minute	378 m
Santé	Marie de Fauconval	2 minutes	443 m
Point d'intérêt	Locaton	2 minutes	538 m
Comptable	Filofisc	2 minutes	544 m
Entrepreneur général	Muller Bruno sprl	2 minutes	718 m
Nourriture	Bayard-Froment / Michel	2 minutes	743 m
Point d'intérêt	Editions Luce Wilquin sprl	3 minutes	855 m
Hébergement	Hôtel Moulin de Moxhe	7 minutes	1220 m
Nourriture	Davreux / François	3 minutes	1342 m
Nourriture	Compagnie Fermiere	3 minutes	1621 m
Santé	Lacanne Raphaëlle / Cabinet de Psychologie	4 minutes	1677 m
Concessionnaire	AutoFirst - Galand / Marcel	4 minutes	1751 m
Point d'intérêt	Toilettage Pil Poil	4 minutes	1845 m
	Intermarché, Lidl...		5000 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

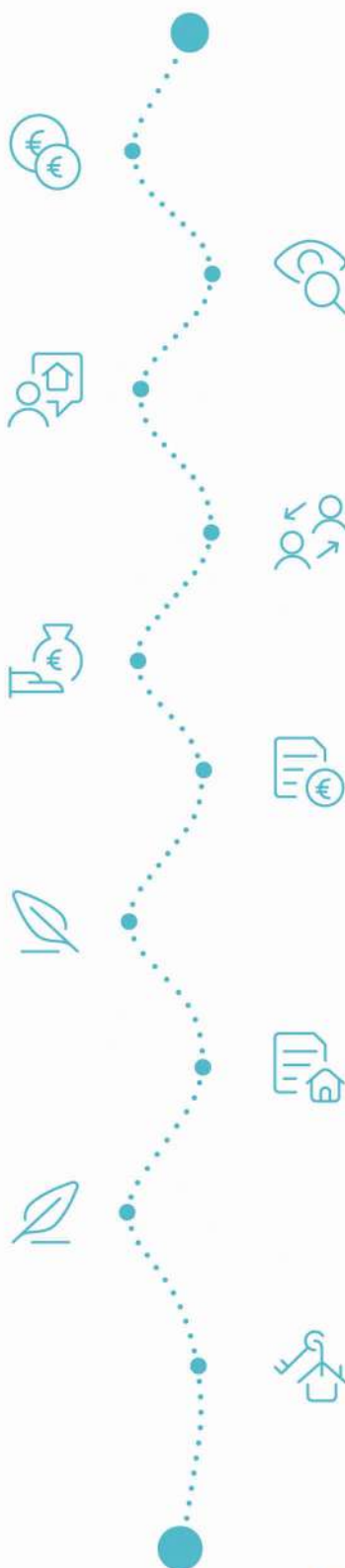
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)