



**À VENDRE - 6484403**

Rue du warihet 22 4300 - Waremmé

**465 000 €**



217 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB C



**Barry**  
We Invest

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

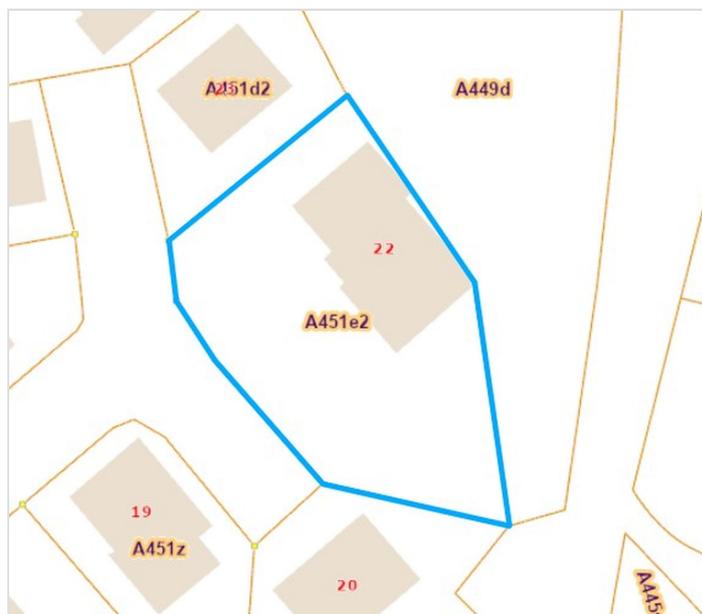


## Adresse du bien

Rue du warihet 22  
4300 Waremme

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>19.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>27 m</b>
Surface de la parcelle	<b>896.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>47.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



*Barry*

+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>217 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>277 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>19</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*Barry*

+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Barbecue charbon**

**Fermé clôtures haies**

**Aménagé pelouse**

**Nord-est**

**Plat**

Jardin (terrain avant)

**Aménagé pelouse**

Jardin (terrain avant)

**Fermé clôtures haies**

**Sud-ouest**

**Plat**

Jardin (terrain droit)

**Fermé clôtures haies barrières latérales**

**Aménagé pelouse**

**Sud-est**

**Plat**



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



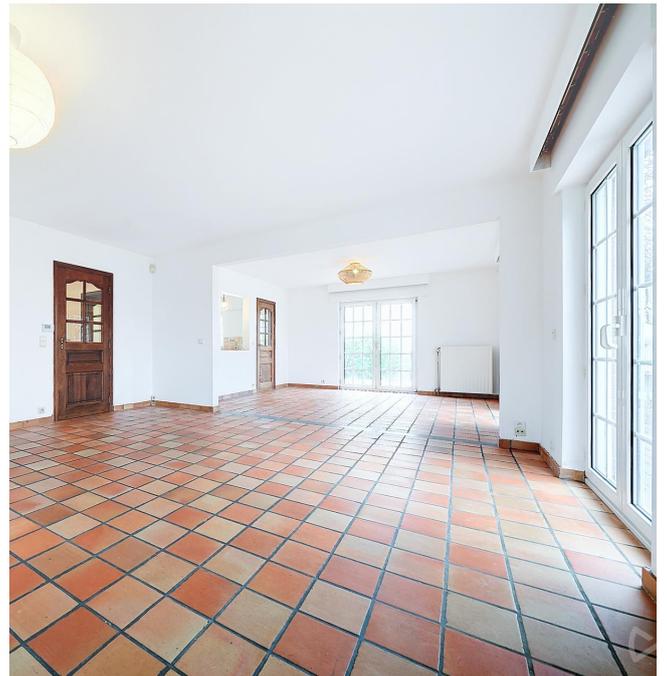
## Intérieur

Rez-de-chaussée **144 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,  
bureau, garage, wc 1, buanderie, hall, pièce**

1er étage **133 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,  
chambre 4, salle de bains, dressing, grenier, wc 2**



*Barry*

+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 12.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **2.77 m**

Accès	<b>Parking place(s) 6</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Spots encastrés</b>
Escalier	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



**Barry**  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salon - 25.74 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.35 m** - Largeur : **4.80 m**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

Ouvert sur

**Salle à manger**

Porte

**Type double battante**
**Matière pvc**
**Vitrage double**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants  
porte-fenêtre**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2.5 m**

Éclairage

**Point lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**11**

Prise télédistribution

**Oui**

**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 17.50 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **4.18 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Ouvert sur	
	<b>Cuisine</b>
	<b>Salon</b>
Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>

Porte	<b>Type double battante</b>
	<b>Matière pvc</b>
	<b>Vitrage double</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 14.18 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **3.38 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>10</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Ouvert sur	<b>Salle à manger</b>
Évier	<b>Double</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	<b>Type hotte sous-encastree</b>

Hotte	<b>Évacuation extérieure</b>
Frigo	<b>Type combi encastré</b>
	<b>De la marque AEG</b>
Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Porte	<b>Type battante</b>



**Barry**  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Bureau - 10.15 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.38 m** - Largeur : **3.00 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>



*Barry*  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 10.00 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.33 m** - Largeur : **2.99 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>




**1er étage - Chambre 2 - 16.82 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.81 m** - Largeur : **3.72 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>




**1er étage - Chambre 3 - 17.06 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.28 m** - Largeur : **4.21 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants volets type électrique matière pvc</b>	Placard	<b>Portes battantes</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.552.6 m</b>	Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>		
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>		
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>		
	<b>Pompe à chaleur air-air</b>		




**1er étage - Chambre 4 - 12.40 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.69 m** - Largeur : **3.35 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise téléphone	<b>Oui</b>



*Barry*  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**1er étage - Salle de bains - 11.06 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.69 m** - Largeur : **2.99 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type	<b>Douche et bain</b>
Douche	<b>Cabine</b>
Baignoire	<b>1</b>
Lavabo	<b>Double</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Garage - 45.66 m<sup>2</sup>**Longueur : **8.75 m** - Largeur : **5.71 m**

Accès	<b>Parking place(s) 6</b>
Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	<b>À ouverture électrique</b>
	<b>Pvc</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Oui	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>

**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.74 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.98 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 8.74 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.00 m** - Largeur : **2.98 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Oui	<b>1</b>

**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall - 3.90 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.99 m** - Largeur : **1.95 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Sol	<b>Carrelage</b>

**Rez-de-chaussée - Pièce - 3.82 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.05 m** - Largeur : **1.86 m**

Sol	<b>Béton</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>

**1er étage - Hall de nuit - 9.04 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.25 m** - Largeur : **4.32 m**

Escalier	<b>1</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>

**1er étage - Dressing - 5.63 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.17 m** - Largeur : **1.77 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

**Barry**+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be

**1er étage - Grenier - 49.96 m<sup>2</sup>**Longueur : **8.74 m** - Largeur : **5.71 m**

Type de grenier	<b>Seulement rangement</b>
Sol	<b>Bois</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.6 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**1er étage - Wc 2 - 1.12 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.28 m** - Largeur : **0.87 m**

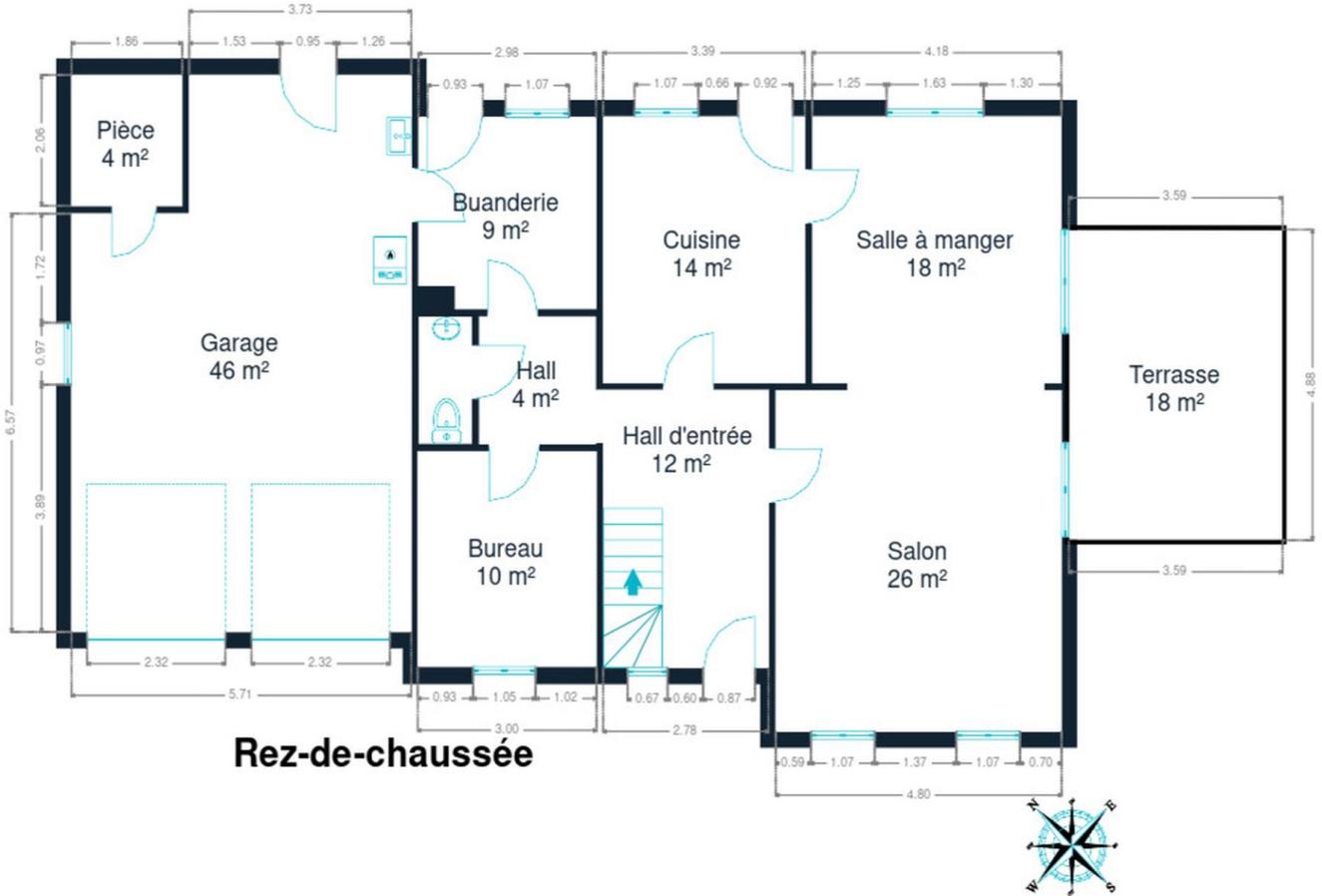
WC	<b>Classique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

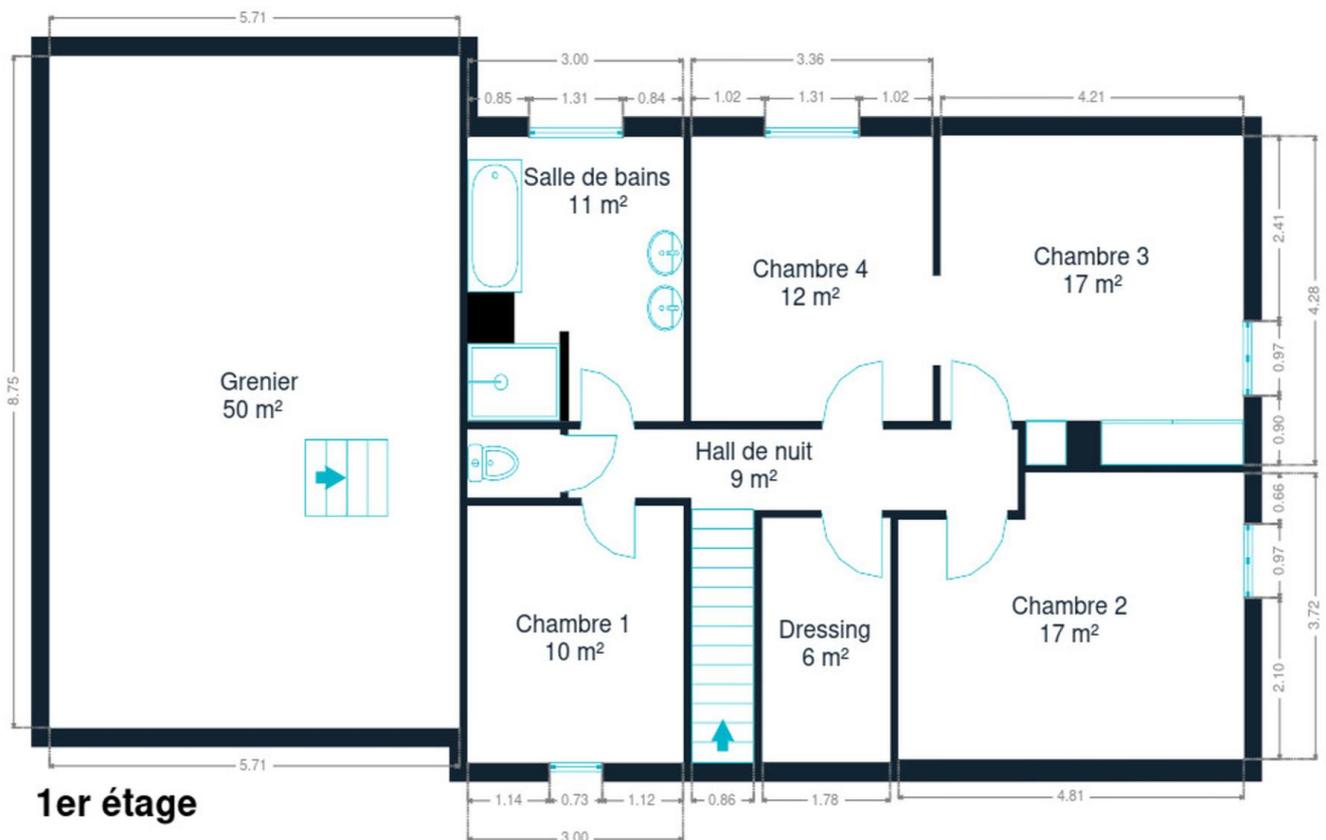




Rez-de-chaussée



**Barry**  
+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be



1er étage



**Barry**  
+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be

## Technique

### PEB

Classe énergétique

**C**

### Année

Année de construction

**1991**

### Toiture

Zingeries

**Matériaux pvc****État bon**

État

**Bon**

Couverture

**Tuiles**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Matière pvc bois****Vitrage double****Volets type électrique****Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

## Installation

Ventilation

**Naturelle**

Alarme

**Volumétrique**

Compteur électrique

**Mono-horaire**

Chauffage

**Type central****Nature mazout****Radiateur(s)****Type à condensation****Viessmann****Nombre 1****Année 2016**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Câble**

Citerne mazout

**Enterrée****Capacité 2700 L**

## Frais et finances

Revenu cadastral

**1653 €****Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	<b>150 m</b>
Accès ferroviaire	<b>1200 m</b>
Accès autoroutier	<b>2500 m</b>

## Écoles

Institut Notre-Dame	<b>834 m</b>
Ecole fondamentale libre Notre-Dame	<b>3 minutes</b> <b>868 m</b>
Institut Saint-Laurent	<b>874 m</b>



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

## Points d'intérêts

Restaurant	Restaurant Orchidea Waremme	<b>479 m</b>
Articles pour la maison	Ets Rolans - Votre expert en matériel électrique	<b>542 m</b>
Magasin d'électronique	TPS Informatique	<b>664 m</b>
Hôpital	Centre De Guidance Santé Mentale	<b>764 m</b>
Entrepreneur général	Menuiserie SERVI-WOOD	<b>764 m</b>
Bijouterie	Temps & Or	<b>781 m</b>
Banque	ING Waremme - Agent Independant	<b>943 m</b>
Agence d'assurance	Ethias Assurances Waremme	<b>954 m</b>
Soin des cheveux	Yves Rocher Waremme	<b>970 m</b>
Bijouterie	Bijouterie Marc Freres Waremme	<b>1028 m</b>
Gare	Waremme	<b>1267 m</b>
Station de bus	Waremme Ecole de Longchamps	<b>1708 m</b>
Station de transit	Bléret	<b>2349 m</b>

**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@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.



# 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.](#)