



À VENDRE - 6300459

Champagner Straße 1 4750 - Bütgenbach

499 000 €



177 m²



5 chambres



PEB B



Amandine
We Invest

IPI : 514840

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be



Adresse du bien

Champagner Straße 1
4750 BÜtgenbach

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	10.00 m
Profondeur de la parcelle	27 m
Surface de la parcelle	651.00 m²
Largeur de la parcelle	25.00 m
Orientation	Sud-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



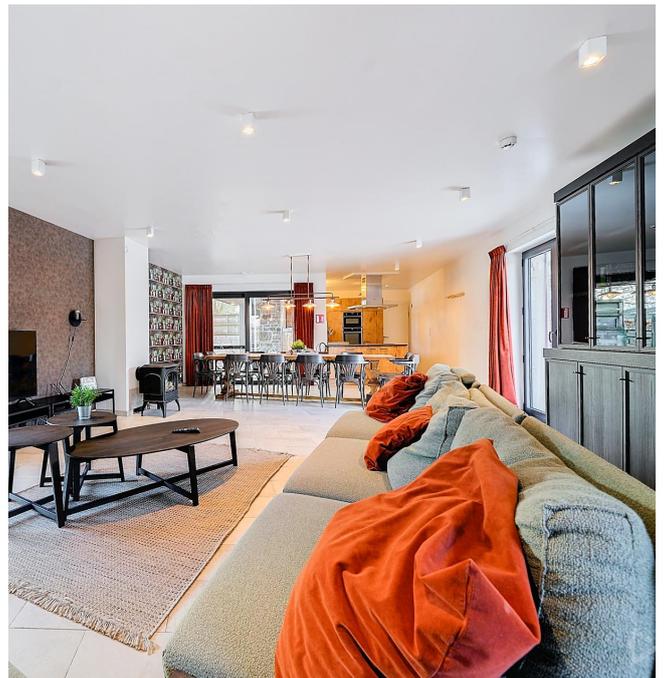
Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	177 m²
Surface totale	177 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	19
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	3



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Extérieur

Jardin (terrain droit)

Fermé murs portail manuel clôtures haies

Aménagé pelouse

Nord-est

En pente

Parking

Place(s) 4

Parking (terrain droit)

Place(s) 4

Terrasse (terrain avant)

Terrasse (terrain avant)

Sol carrelage

Orientation sud-est

Terrasse (terrain droit)

Pergola éclairage

Sol carrelage

Orientation nord-est

Allée (terrain avant)

Sol gravier



Amandine

+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **111 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, remise, salle d'eau, salle de douche 1, salle de douche 2, wc, débarras, hall,

1er étage **33 m²**

Hall de nuit 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche 3

2ème étage **33 m²**

Hall de nuit 2, chambre 4, chambre 5, salle de bains



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 6.40 m²

 Longueur : **2.94 m** - Largeur : **2.35 m**

Accès	Parking place(s) 4
Porte	Aluminium
	Double
Hauteur sous-plafond	2,5 m

Éclairage	Au plafond
Chauffage	1
Prise(s) électrique(s)	5
Prise réseau	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 49.90 m²

 Longueur : **10.43 m** - Largeur : **5.46 m**

Accès

Terrasse
Jardin

Ouvert sur

Cuisine

Porte

Coulissante
Aluminium
Double

Fenêtre

**Châssis alu double vitrage
type sans ouverture**

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Poêle à bois

Prise(s) électrique(s)

10

Prise télédistribution

Oui

Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 9.87 m²

 Longueur : **3.45 m** - Largeur : **3.33 m**

Hauteur sous-plafond	2,5 m
Prise(s) électrique(s)	7
Type	Équipée
Four micro ondes	De la marque Neff
Ouvert sur	Séjour
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Inox
Plaque de cuisson	Vitrocéramique Tactile
	Autre
Hotte	

Hotte	En îlot
	Extérieure
	Siemens
Frigo	Encastré
Lave-vaisselle	Full-intégré
	Autre
Four	À air pulsé
	Autre
Fenêtre	Châssis alu double vitrage
	type oscillo-battants
Éclairage	Mural


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 11.66 m²

Longueur : **3.60 m** - Largeur : **3.24 m**

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	6



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche 1 - 3.84 m²

 Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.74 m**

Douche	Italienne
WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés

Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Mural
Extracteur d'air	Oui
Prise(s) électrique(s)	1


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche 2 - 6.42 m²

 Longueur : **3.39 m** - Largeur : **1.89 m**

Accès	Terrasse	Murs	Totalement carrelés
	Jardin	Hauteur sous-plafond	2,4 m
Douche	Oui	Éclairage	Spots encastrés
Porte	Bois	Prise(s) électrique(s)	1


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Wc - 1.21 m²

 Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.90 m**

WC	Suspendu	Éclairage	Mural
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Hauteur sous-plafond	2,5 m		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Rez-de-chaussée - Débaras - 1.58 m²

Longueur : **2.01 m** - Largeur : **0.79 m**

Hauteur sous-plafond	2,2 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Mural



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall - 5.58 m²

 Longueur : **5.54 m** - Largeur : **1.23 m**

Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond
Accès	Terrasse
	Jardin
Chauffage	1

Porte	Aluminium
	Double
Escalier	Carrelages
	2/4 tournant


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Remise - 7.69 m²

Longueur : **3.39 m** - Largeur : **2.26 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Porte

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Bois

2,7 m

Mural



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Sauna - 6.37 m²

 Longueur : **2.24 m** - Largeur : **2.84 m**

Accès		Porte	Vitrée
	Terrasse	Murs	Bois
	Jardin	Hauteur sous-plafond	2,1 m
Sauna	Oui		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Hall de nuit 1 - 7.22 m²

 Longueur : **3.61 m** - Largeur : **3.22 m**

Escalier		Type de plafond	Plafond mansardé
	Carrelages	Éclairage	Mural
	2/4 tournant	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,4 m	Prise réseau	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be



1er étage - Chambre 2 - 10.42 m²

Longueur : **3.49 m** - Largeur : **3.25 m**

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	5



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

**1er étage - Chambre 3 - 11.68 m²**Longueur : **3.61 m** - Largeur : **3.23 m**

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	5

**Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be


1er étage - Salle de douche 3 - 3.84 m²

 Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.74 m**

Douche	Italienne
WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés

Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Mural
Extracteur d'air	Oui
Prise(s) électrique(s)	1


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


2ème étage - Hall de nuit 2 - 7.22 m²

 Longueur : **3.61 m** - Largeur : **3.22 m**

Escalier		Type de plafond	Plafond mansardé
	Carrelages	Éclairage	Mural
	2/4 tournant	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,6 m	Prise réseau	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


2ème étage - Chambre 4 - 10.42 m²

 Longueur : **3.49 m** - Largeur : **3.25 m**

Fenêtre

**Fenêtre 2 châssis type fenêtre de toit matière bois
vitrage double**
Châssis alu double vitrage type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

5

Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be


2ème étage - Chambre 5 - 11.68 m²

 Longueur : **3.61 m** - Largeur : **3.23 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Hauteur sous-plafond	2,6 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	5


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


2ème étage - Salle de bains - 3.84 m²

 Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.74 m**

Hauteur sous-plafond	2,6 m
Prise(s) électrique(s)	1
Extracteur d'air	Oui
Type	Bain
Baignoire	Ovale

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Éclairage	Mural
Type de plafond	Plafond mansardé


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.94 m	2.35 m	6.40 m ²
Séjour	10.43 m	5.46 m	49.90 m ²
Cuisine	3.45 m	3.33 m	9.87 m ²
Chambre 1	3.60 m	3.24 m	11.66 m ²
Salle de douche 1	2.20 m	1.74 m	3.84 m ²
Salle de douche 2	3.39 m	1.89 m	6.42 m ²
Wc	1.33 m	0.90 m	1.21 m ²
Débarras	2.01 m	0.79 m	1.58 m ²
Hall	5.54 m	1.23 m	5.58 m ²
Remise	3.39 m	2.26 m	7.69 m ²
Sauna	2.24 m	2.84 m	6.37 m ²

1er étage

Hall de nuit 1	3.61 m	3.22 m	7.22 m ²
Chambre 2	3.49 m	3.25 m	10.42 m ²
Chambre 3	3.61 m	3.23 m	11.68 m ²
Salle de douche 3	2.20 m	1.74 m	3.84 m ²

2ème étage

Hall de nuit 2	3.61 m	3.22 m	7.22 m ²
Chambre 4	3.49 m	3.25 m	10.42 m ²
Chambre 5	3.61 m	3.23 m	11.68 m ²
Salle de bains	2.20 m	1.74 m	3.84 m ²



Amandine

+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be

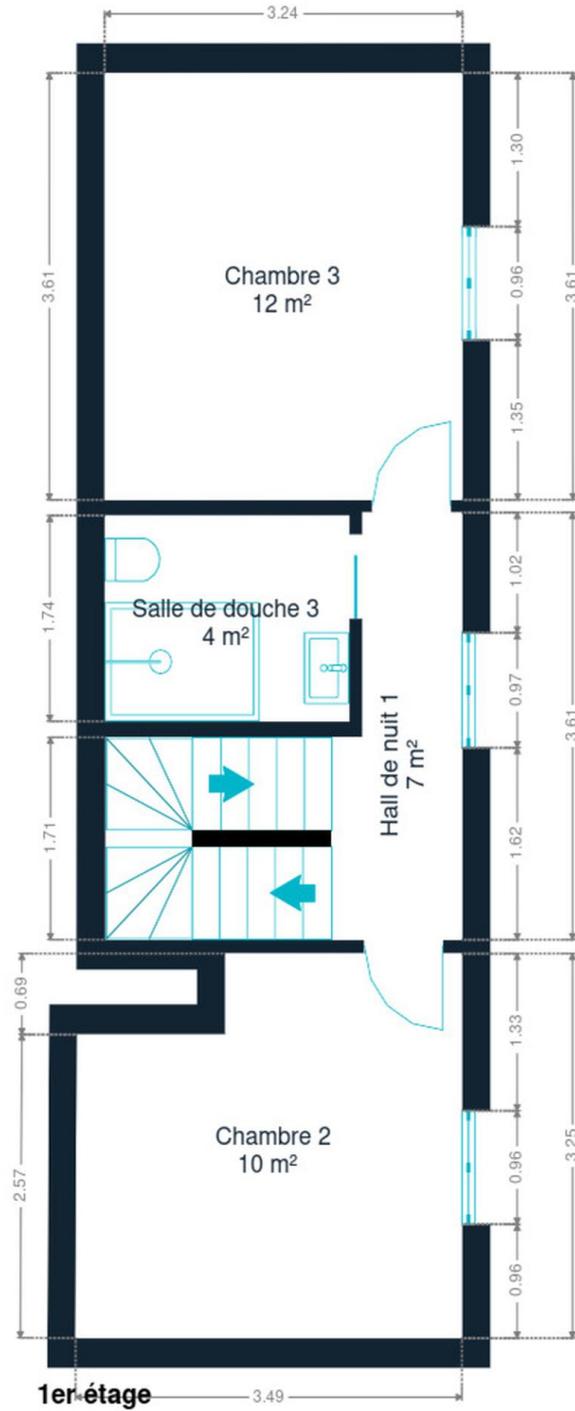


Rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée



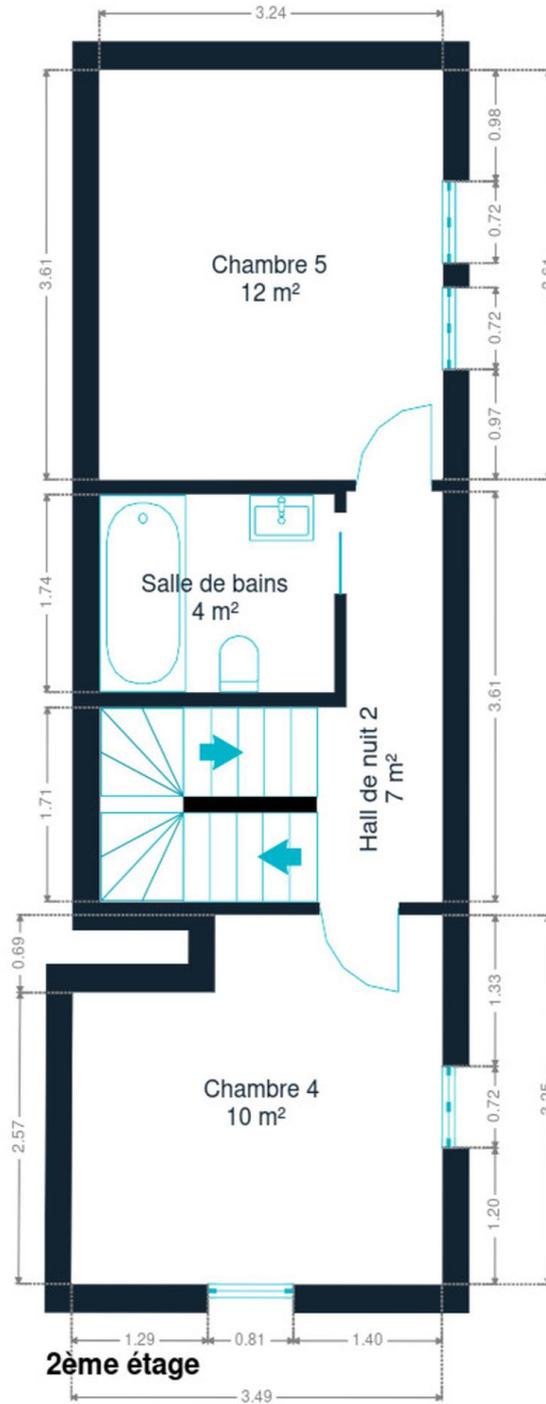
Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



1er étage



Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



2ème étage



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

Technique



PEB

Emission co2	29 kg CO2/m2.an
Conso. théorique	33 094 kWh/an
Conso. spécifique	155 kWh/m2.an
Code unique	20241211031565
Classe énergétique	B

Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Ardoises naturelles
	Plateforme roofing

Façade

Matériaux façade	Bois
	Pierre de taille
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Matière aluminium bois
	Gris anthracite
	Double



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

Installation

Compteur gaz	Nombre 1
Détecteur incendie	Oui
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	Foyers
	Gaz de ville
	Poêle
	À ventouse
	De dietrich
	Type à ventouse
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	80 m
Accès ferroviaire	30000 m
Accès autoroutier	17000 m

Écoles

Ecole Primaire Weywertz	155 m
Ecole Primaire Nidrum	2590 m



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Points d'intérêts

Hébergement	Lindenhof Hotel-Restaurant	235 m
Magasin	Peters Alku-Bau	243 m
Magasin de chaussures	Brüls Schuhhaus	320 m
Articles pour la maison	P & H GmbH	408 m
Concessionnaire	AUTO SARLETTE PGMBH	714 m
Salon de beauté	Beauty & Artistic	1331 m
Hébergement	Hôtel Belair	1645 m
Entreprise de déménagement	Frederic's Sprl	1652 m
Articles pour la maison	Tapissier Sébastien SERVAIS	1708 m
Bar	Zum Fischweiher	1766 m
Hébergement	Au Printemps	2495 m



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@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

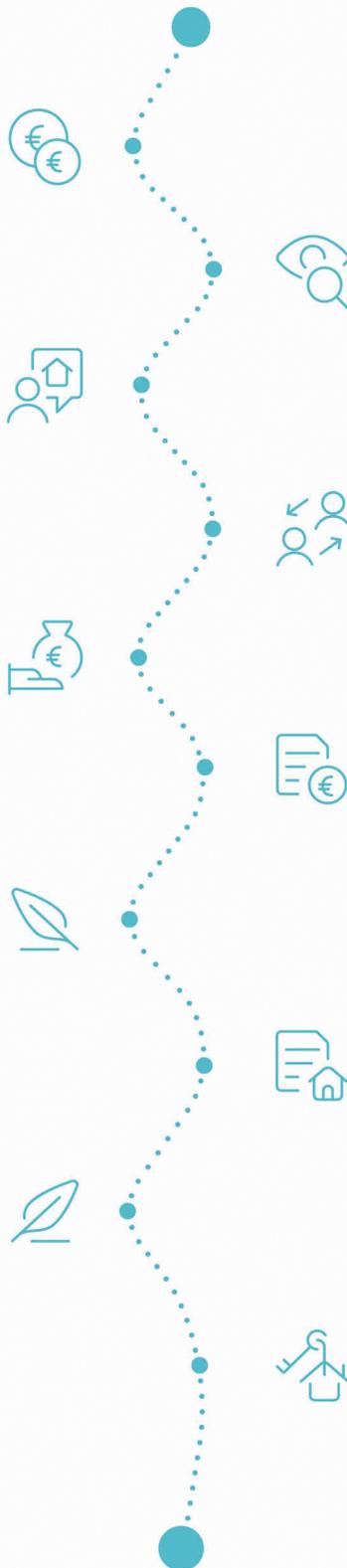
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)