



À VENDRE - Grand Route

Grand Route 83 7530 - Gaurain-ramecroix

450 000 €



1015 m²



3 chambres



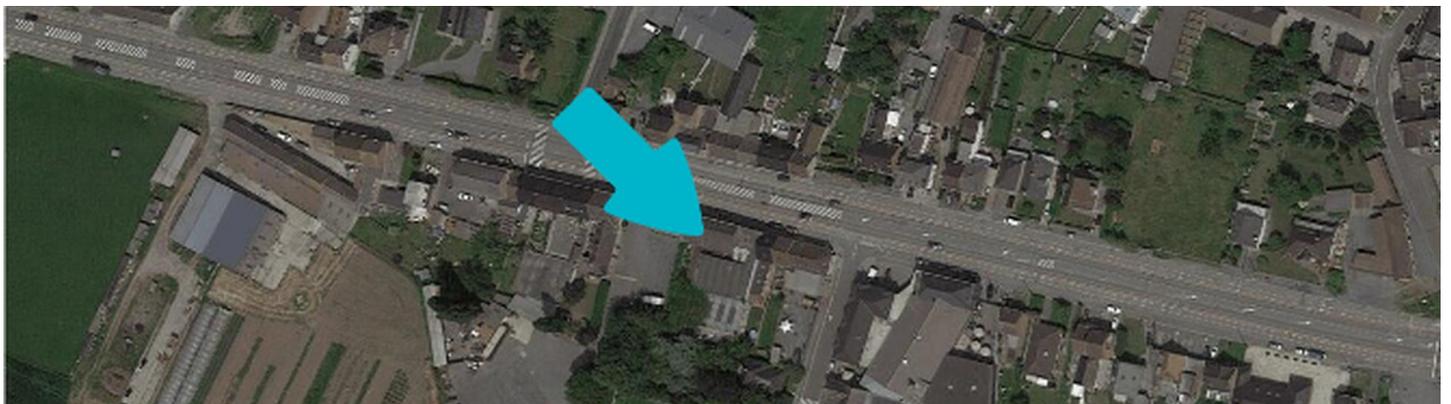
PEB /



Axel
We Invest

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be



Adresse du bien

Grand Route 83
7530 Gaurain-ramecroix

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	0.00 m
Profondeur de la parcelle	53 m
Surface de la parcelle	1448.00 m²
Largeur de la parcelle	20.00 m
Orientation	Nord-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	1015 m²
Surface totale	1261 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	20
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1

Bien exceptionnel



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé

Aménagé pelouse

Plat

Terrasse (terrain arrière)

47.55 m²

Sol carrelage



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **890 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau 1, bureau 2, bureau 3, wc, escalier 1, escalier 2, hall 1, hall 2, annexe, entrepôt

1er étage **179 m²**

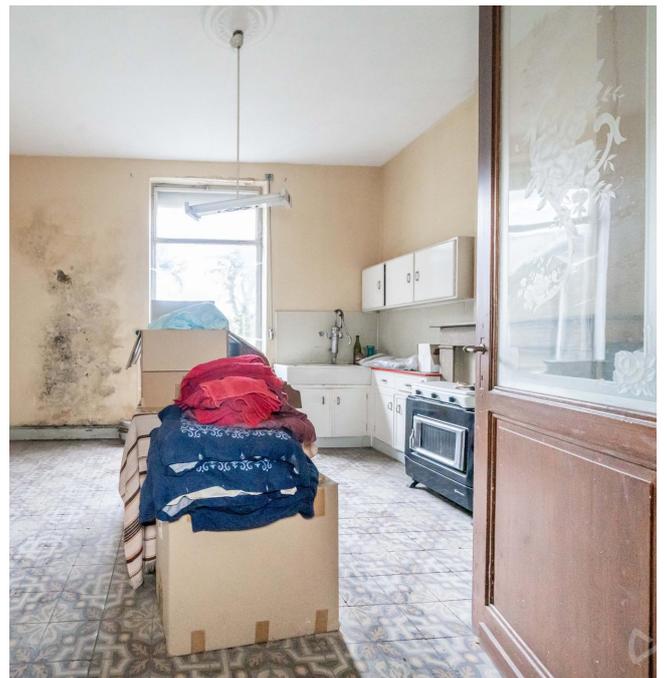
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, grenier 1, escalier 2, pièce

2ème étage **132 m²**

Grenier 2, escalier 2

Sous-sol **60 m²**

Cave



Axel

+32 496 30 16 78
 axel.forthomme@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Séjour - 23.61 m²**Longueur : **5.02 m** - Largeur : **4.70 m**

Fenêtre

Châssis matière bois**Vitrage simple****Volets type roulant manuel**

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

3,20 m

Éclairage

Point lumineux au plafond**Axel**

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Cuisine - 17.14 m²**Longueur : **4.29 m** - Largeur : **4.00 m**

Hauteur sous-plafond	3,20 m
Type	Non-équipée
Évier	Simple
	Avec égouttoir

Fenêtre	Châssis matière bois
	Vitrage simple
Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Bureau 2 - 16.47 m²

 Longueur : **4.76 m** - Largeur : **3.46 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type manuel roulant

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

3,30 m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Axel

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Bureau 2 - 15.34 m²

 Longueur : **4.80 m** - Largeur : **3.20 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type roulant manuel
Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type roulant manuel

Sol

Vinyle
Carrelage

Hauteur sous-plafond

3,30 m
3,30 m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Axel

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Bureau 3 - 17.41 m²

 Longueur : **4.75 m** - Largeur : **3.66 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type roulant manuel

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

3,30 m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Axel

 +32 496 30 16 78
 axel.forthomme@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Entrepôt - 735.58 m²

Longueur : **39.48 m** - Largeur : **22.30 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	6:65 m
Type de plafond	Puits de lumière



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

**1er étage - Chambre 1 - 26.14 m²**Longueur : **6.69 m** - Largeur : **4.69 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2,77 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

**1er étage - Chambre 2 - 17.67 m²**Longueur : **4.88 m** - Largeur : **3.61 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2,77 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

**1er étage - Chambre 3 - 38.26 m²**Longueur : **7.16 m** - Largeur : **5.97 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois**Vitrage simple**

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Vinyle**2,77 m****Point lumineux au plafond****Axel**

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be

**1er étage - Salle de bains - 4.87 m²**Longueur : **3.03 m** - Largeur : **1.61 m**

Baignoire	1
WC	Classique
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



1er étage - Pièce - 18.19 m²

Longueur : **4.56 m** - Largeur : **3.98 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Plancher
Éclairage	Point lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2,65 m



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 6.96 m²Longueur : **4.74 m** - Largeur : **1.46 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3,20 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Wc - 1.23 m²Longueur : **1.49 m** - Largeur : **0.82 m**

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,60 m

Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 0.87 m²Longueur : **1.19 m** - Largeur : **0.72 m**

Escalier	Matériaux pierre bleue
	Type droit

Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 6.19 m²Longueur : **3.98 m** - Largeur : **1.87 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
Éclairage	Point lumineux au plafond
Sol	Carrelage
Escalier	Matériaux bois
	Type avec palier droit

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall 1 - 14.22 m²Longueur : **11.43 m** - Largeur : **1.24 m**

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Point lumineux mural
Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée - Hall 2 - 3.36 m²Longueur : **2.24 m** - Largeur : **1.50 m**

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Point lumineux mural
Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée - Annexe - 31.59 m²Longueur : **9.98 m** - Largeur : **3.17 m**

Fenêtre	Vitrage simple
Hauteur sous-plafond	2,70 m

1er étage - Hall de nuit - 7.66 m²Longueur : **7.75 m** - Largeur : **0.98 m**

Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2,70 m

1er étage - Grenier 1 - 59.21 m²Longueur : **11.32 m** - Largeur : **5.23 m**

Sol	Plancher
Éclairage	Point lumineux au plafond

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

1er étage - Escalier 2 - 7.49 m²Longueur : **3.99 m** - Largeur : **1.87 m**

Éclairage	Point lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit avec palier
Sol	Parquet
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

2ème étage - Grenier 2 - 127.29 m²Longueur : **14.62 m** - Largeur : **9.12 m**

Type de grenier	Aménageable
Sol	Plancher
Type de plafond	Plafond mansardé

2ème étage - Escalier 2 - 5.19 m²Longueur : **2.88 m** - Largeur : **1.79 m**

Sol	Parquet
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Point lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit avec palier

**Axel**+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

Sous-sol - Cave - 59.77 m²Longueur : **9.44 m** - Largeur : **8.68 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,95 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux pierre bleue
	Type droit

*Axel*+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	4.74 m	1.46 m	6.96 m ²
Séjour	5.02 m	4.70 m	23.61 m ²
Cuisine	4.29 m	4.00 m	17.14 m ²
Bureau 2	4.80 m	3.20 m	15.34 m ²
Bureau 2	4.76 m	3.46 m	16.47 m ²
Bureau 3	4.75 m	3.66 m	17.41 m ²
Wc	1.49 m	0.82 m	1.23 m ²
Escalier 1	1.19 m	0.72 m	0.87 m ²
Escalier 2	3.98 m	1.87 m	6.19 m ²
Hall 1	11.43 m	1.24 m	14.22 m ²
Hall 2	2.24 m	1.50 m	3.36 m ²
Annexe	9.98 m	3.17 m	31.59 m ²
Entrepôt	39.48 m	22.30 m	735.58 m ²

1er étage

Hall de nuit	7.75 m	0.98 m	7.66 m ²
Chambre 1	6.69 m	4.69 m	26.14 m ²
Chambre 2	4.88 m	3.61 m	17.67 m ²
Chambre 3	7.16 m	5.97 m	38.26 m ²
Salle de bains	3.03 m	1.61 m	4.87 m ²
Grenier 1	11.32 m	5.23 m	59.21 m ²
Escalier 2	3.99 m	1.87 m	7.49 m ²
Pièce	4.56 m	3.98 m	18.19 m ²

2ème étage

Grenier 2	14.62 m	9.12 m	127.29 m ²
Escalier 2	2.88 m	1.79 m	5.19 m ²



Axel

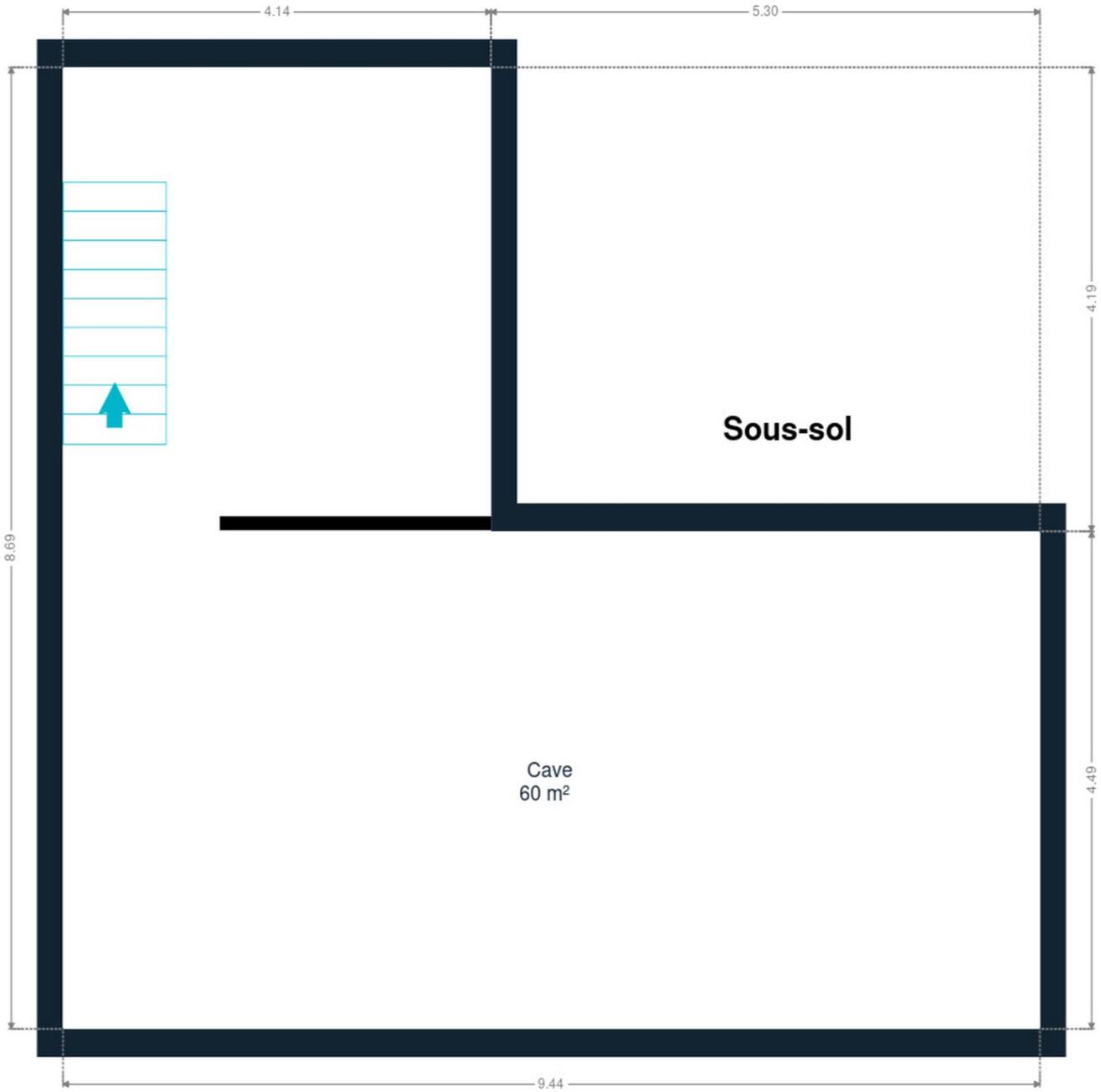
+32 496 30 16 78
 axel.forthomme@weinvest.be

Sous-sol

Cave	9.44 m	8.68 m	59.77 m²
------	---------------	---------------	----------------------------

*Axel*

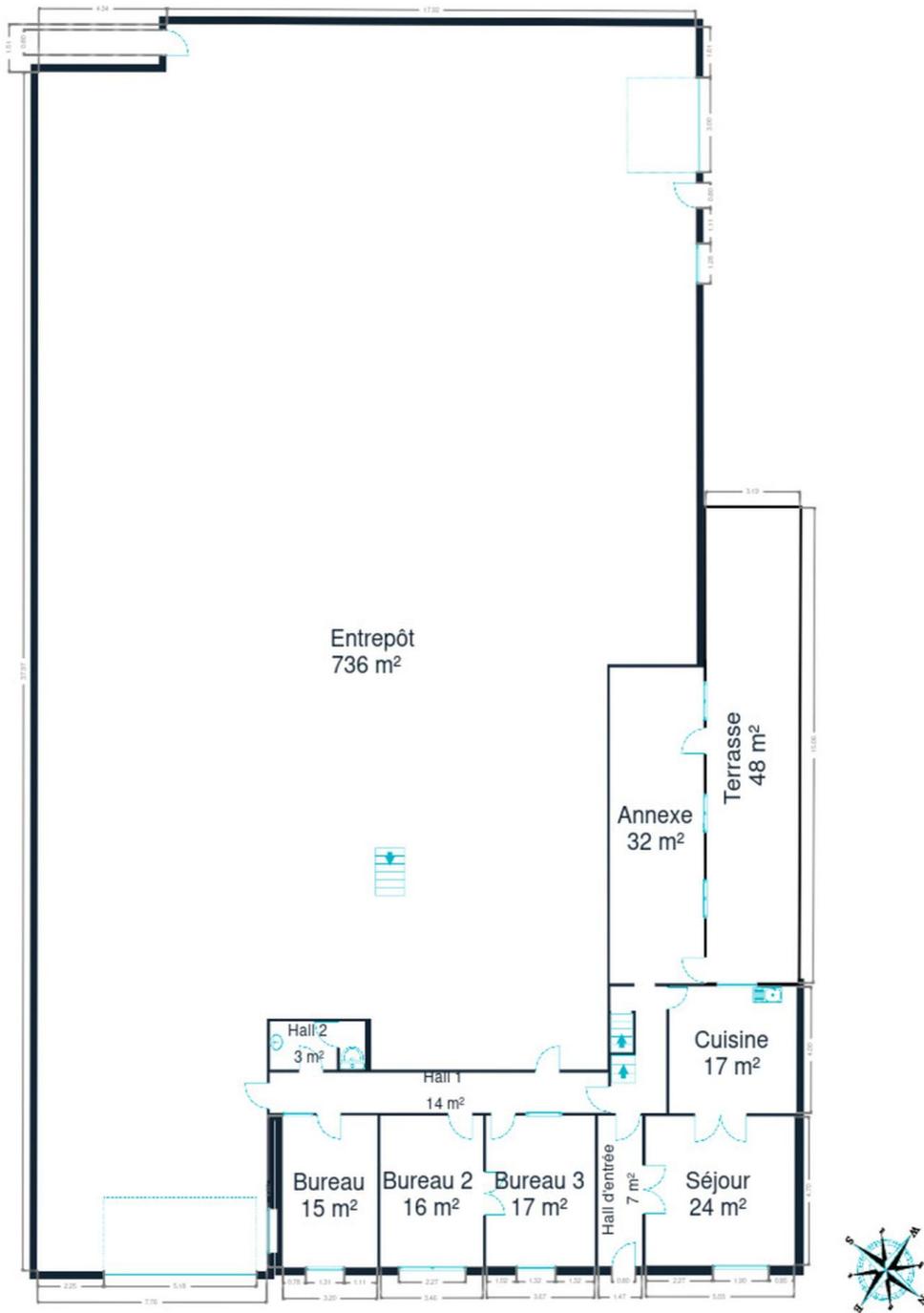
+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



Sous-sol

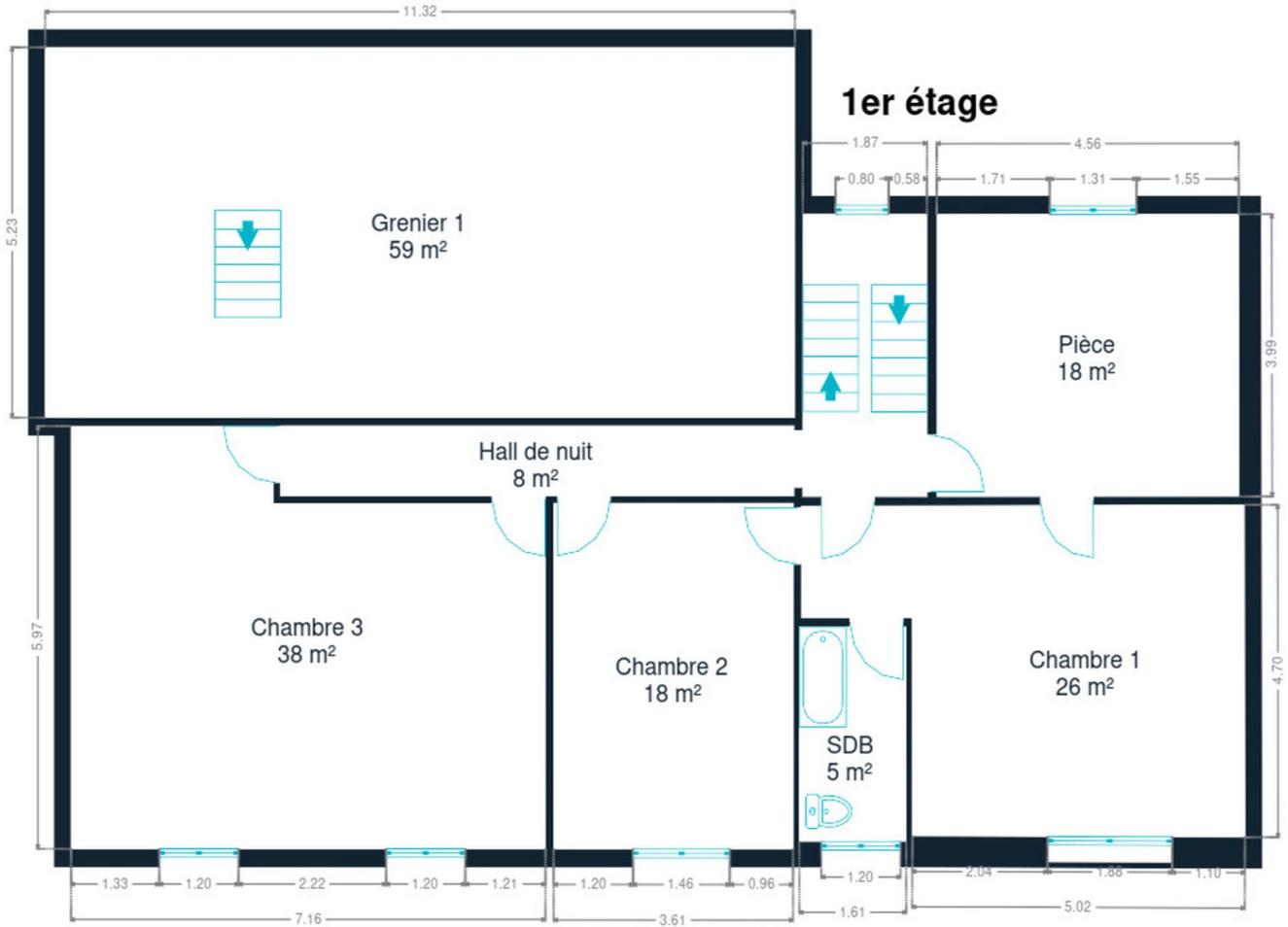


Axel
+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



Rez-de-chaussée



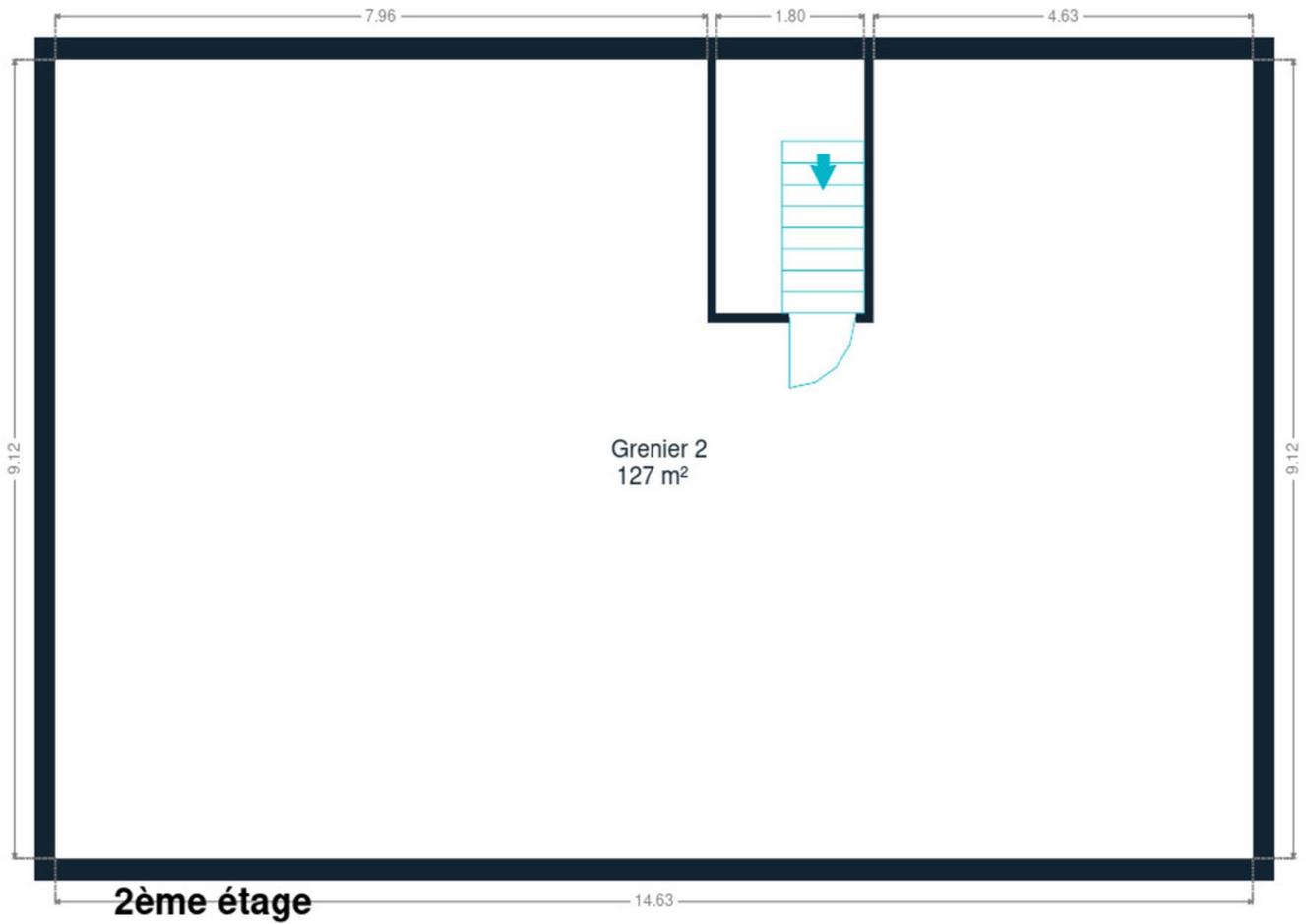


1er étage



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



2ème étage



Axel
+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

Technique

Toiture

Couverture

Tuiles

Façade

Matériaux façade

Brique

Châssis

Châssis

Vitrage simple et double
Matière bois pvc
Volets type manuel roulant

Installation

Chauffe-eau

Marque bulex
Nombre 1



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	150 m
Accès ferroviaire	3500 m
Accès autoroutier	1900 m



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@weinvest.be

Points d'intérêts

Magasin	Maison Dhondt	62 m
Comptable	Maison des Agriculteurs (La)	932 m
Nourriture	Callens / Marc	1269 m
Soin des cheveux	Coiffure Sandrine	1328 m
Bar	Boule Du Centre (La)	1657 m
Entrepreneur général	Carrelage & Couleur	1688 m
Entrepreneur général	Christophe Graveline	1714 m
Réparation de voiture	RAD Tournai	1767 m
Entrepreneur général	Havannes Chauffage scrl	1944 m
Magasin	Heidelberg Materials Vaulx	2074 m
Localité	Tournai	5825 m



Axel

+32 496 30 16 78
axel.forthomme@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

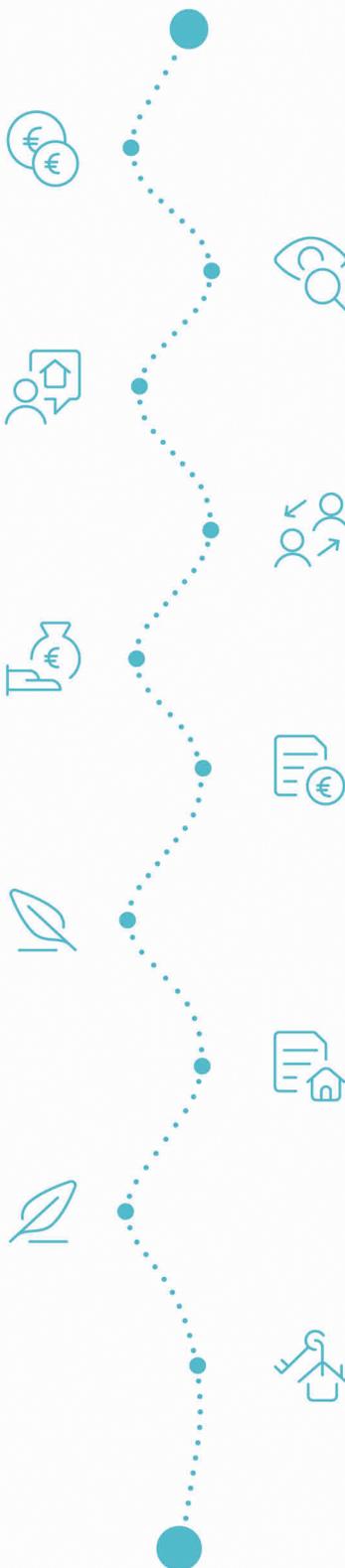
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)