



## À VENDRE - *Belga*

Avenue du Champs de Bataille 415 7012 - Flénu

**175 000 €**



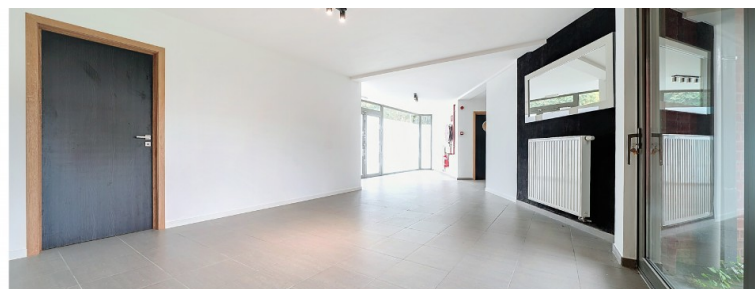
108 m<sup>2</sup>



2 chambres



PEB /

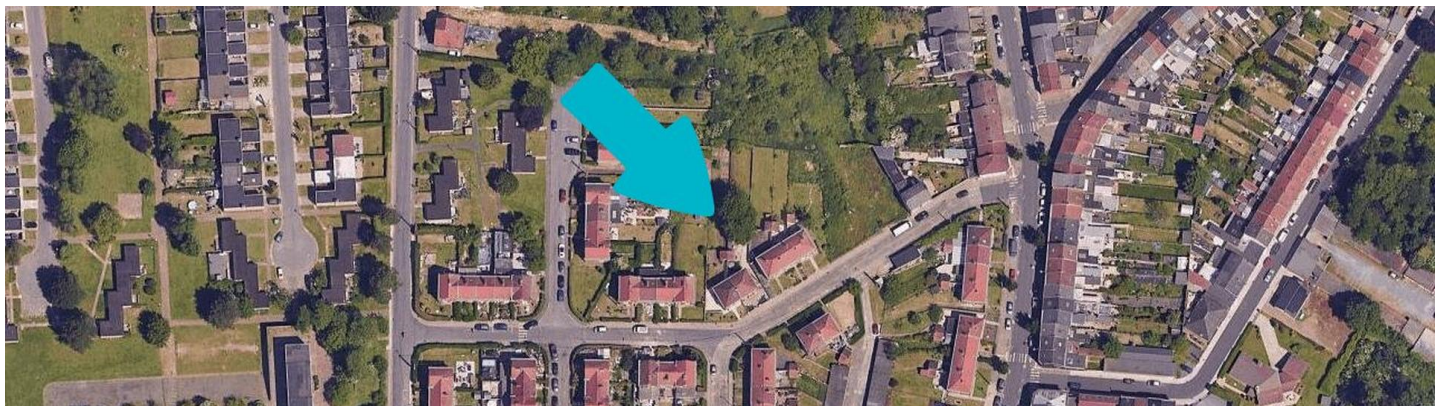


*Flavien*  
We Invest

IPI : 515036

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be



## Adresse du bien

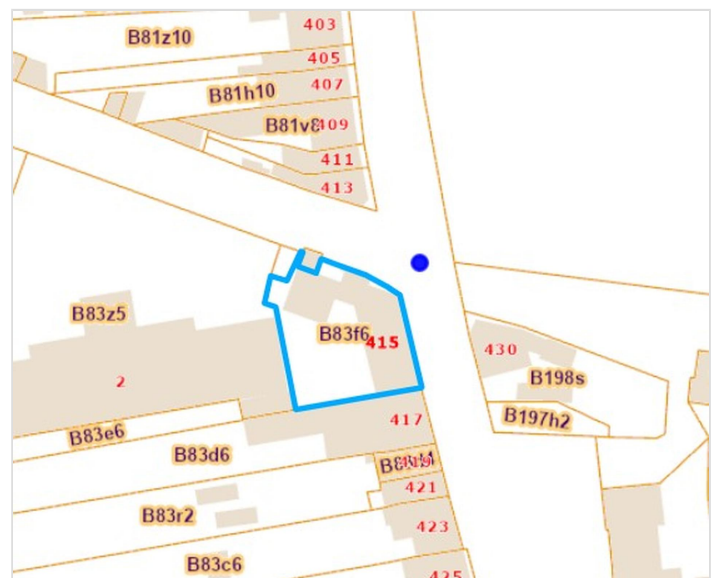
Avenue du Champs de Bataille 415  
 7012 Flénu

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade **12.00 m**

Orientation **Nord**

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



\*Informations provenant du site du cadastre



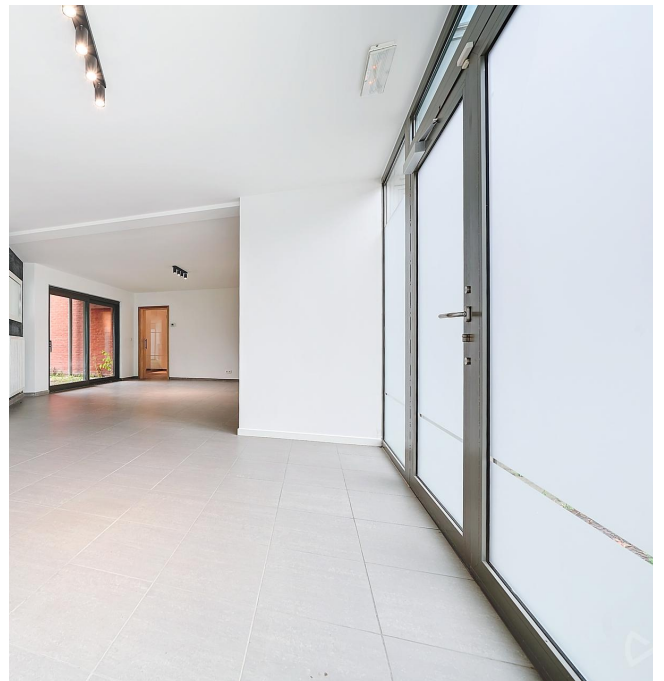
*Flavier*

+32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>108 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>108 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre de pièces	<b>7</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
	<b>Appartement</b>



*Flavier*

+32 488 58 55 65  
flavier.rouneau@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé murs**

**Commun**

**Aménagé pelouse**

**Sud**

**Plat**

Terrasse (terrain arrière)

**35 m<sup>2</sup>**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol pavés**

**Orientation sud**



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be

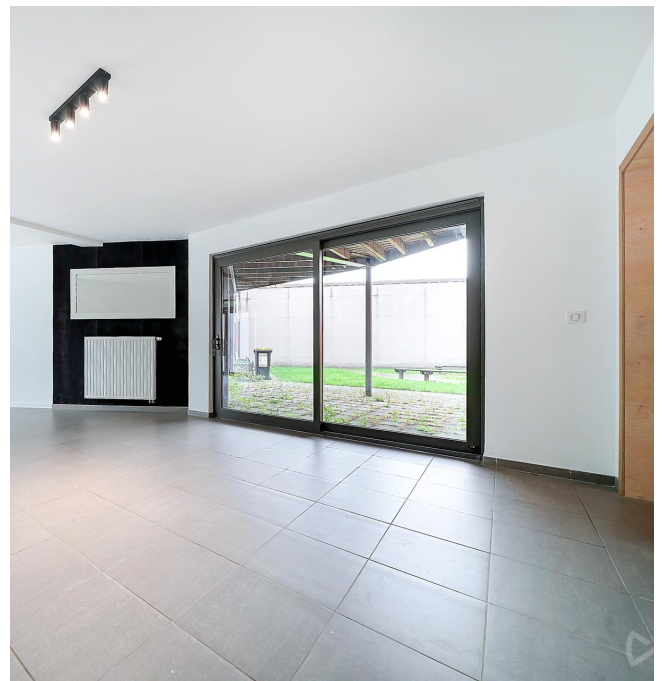


## Intérieur

Rez-de-chaussée

108 m<sup>2</sup>

Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de  
douche, dressing, wc



*Flavier*

+32 488 58 55 65

flavier.rouneau@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 42.31 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **12.16 m** - Largeur : **5.70 m**

Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Porte	
	<b>Type coulissante</b>
	<b>Matière pvc</b>
	<b>Vitrage double</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Flavier**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 17.79 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.95 m** - Largeur : **2.99 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Évier	
	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	
	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Hotte	

Hotte	
	<b>Type hotte sous-encastree</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Frigo	
	<b>Type encastré combi</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Four	
	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc</b>


**Flavier**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 15.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.08 m** - Largeur : **2.55 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-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>8</b>

**Flavier**+32 488 58 55 65  
flavier.rouneau@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 16.05 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.64 m** - Largeur : **3.46 m**

Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Porte	
	<b>Type coulissante</b>
	<b>Matière pvc</b>
	<b>Vitrage double</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type coulissants</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>6</b>


**Flavier**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle de douche - 8.91 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.62 m** - Largeur : **2.93 m**

Douche	<b>Carrelage + porte</b>
	<b>Cabine</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Dressing - 6.41 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.23 m** - Largeur : **1.97 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

*Flavien*+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.39 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.37 m** - Largeur : **1.01 m**

WC	<b>Classique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.25 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

*Flavier*

+32 488 58 55 65

flavier.rouneau@weinvest.be

## Récapitulatif des mètres

Longueur

Largeur

Superficie

**Rez-de-chaussée**

Séjour	12.16 m	5.70 m	42.31 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.95 m	2.99 m	17.79 m <sup>2</sup>
Chambre 1	6.08 m	2.55 m	15.50 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.64 m	3.46 m	16.05 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3.62 m	2.93 m	8.91 m <sup>2</sup>
Dressing	3.23 m	1.97 m	6.41 m <sup>2</sup>
Wc	1.37 m	1.01 m	1.39 m <sup>2</sup>

*Flavier*

+32 488 58 55 65

flavier.rouneau@weinvest.be



**Rez-de-chaussée**

Rez-de-chaussée



**Flavier**  
+32 488 58 55 65  
flavier.rouneau@weinvest.be

## Technique

### Façade

Matériaux façade

**Brique**  
**Brique rouge**  
**Bon**

Etat

### Châssis

Châssis

**Vitrage double**  
**Matière pvc**

### Installation

Ventilation

**Naturelle**

Chauffage

**Type central**  
**Nature gaz**  
**Radiateur(s)**  
**Type à ventouse**  
**Bulex**  
**Nombre 1**  
**1**

Internet



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	3000 m
Accès autoroutier	4000 m

## Écoles

Institut Saint-Ferdinand - École fondamentale de Flénu	348 m
L' Eau Vive	505 m
Institut Saint-Ferdinand	4 minutes 1613 m



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be



## Points d'intérêts

Restaurant	Frites à GoGo flenu	<b>291 m</b>
Station de bus	JEMAPPES Rue de la Station	<b>1584 m</b>
Magasin de livre	Dreamland Jemappes	<b>1630 m</b>
Réparation de voiture	Auto5 Jemappes	<b>1695 m</b>
Entrepreneur général	Sanimax SRL	<b>1762 m</b>
Magasin de chaussures	Delcambe Chaussures Jemappes	<b>1922 m</b>
Magasin d'électronique	Vanden Borre Jemappes Mons	<b>1939 m</b>
Magasin de meubles	Weba	<b>1955 m</b>
Restaurant	Lunch Garden Jemappes	<b>1966 m</b>
Magasin d'électronique	MediaMarkt Jemappes	<b>2039 m</b>
Entreprise de déménagement	Déménagements LEMORT sprl	<b>2086 m</b>
Station de transit	Jemappes	<b>2121 m</b>
Gare	Gare de Quaregnon	<b>2239 m</b>
Restaurant	Wok Royal Jemappes	<b>2270 m</b>
Finance	Randstad	<b>2488 m</b>



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@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.](#)