



## À VENDRE - Calme 40

Rue de piétrain 40 1350 - Noduvez

**525 000 €**



211 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB C



Alexis  
We Invest

+32 497 40 99 81

alexis.bernar@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue de piétrain 40  
1350 Noduwez

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>72 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1445.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>231.00 m</b>
Orientation	<b>Sud</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Excellent</b>
Surface habitable	<b>211 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>270 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>18</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>2</b>



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



## Extérieur

Terrasse (terrain arrière)

**113 m<sup>2</sup>**

**Sol pavés**



*Alexis*

+32 497 40 99 81

alexis.bernar@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **134 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, garage, wc, buanderie, hall, vestiaire**

1er étage **98 m<sup>2</sup>**

**Living, cuisine, chambre 3, chambre 4, salle de douche 1, salle de douche 2, grenier du garage, escalier**

2ème étage **38 m<sup>2</sup>**

**Grenier 1**



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.70 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.58 m** - Largeur : **1.77 m**

Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.57 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Escalier	<b>Bois</b>
	<b>1/4 tournant</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>



*Alexis*  
 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 40.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.00 m** - Largeur : **5.81 m**

Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Ouvert sur	<b>Cuisine</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre volets type électrique matière pvc</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.40 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	
	<b>Cassette à bois</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.28 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.02 m** - Largeur : **2.80 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Vitrocéramique</b>
	<b>Kupperbusch</b>
Hotte	<b>Hotte murale</b>
	<b>Kupperbusch</b>

Frigo	<b>Encastré</b>
	<b>Whirlpool</b>
Lave-vaisselle	<b>Full-intégré</b>
	<b>Autre</b>
Four	<b>Multifonction</b>
	<b>Kupperbusch</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>volets type électrique matière</b>
	<b>pvc type oscillo-battants</b>
	<b>porte-fenêtre</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 19.36 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.53 m** - Largeur : **4.27 m**

Accès		Sol	<b>Flottant</b>
	<b>Terrasse</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2.56 m</b>
	<b>Jardin</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre volets type électrique matière pvc</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 11.44 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.55 m** - Largeur : **3.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.62 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Alexis**+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 9.83 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.30 m** - Largeur : **2.28 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.58 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Douche	<b>Carrelage + porte</b>
WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sèche-serviettes	<b>Oui</b>

Murs	<b>Totalement carrelés</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type électrique matière pvc type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Mobiliers	<b>Oui</b>
Baignoire	<b>À jets</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be


**1er étage - Living - 28.61 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.35 m** - Largeur : **5.44 m**

Avec coin cuisine	<b>Oui</b>
Fenêtre	
<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>	
<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	

Hauteur sous-plafond	<b>2.51 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>



*Alexis*  
 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be


**1er étage - Cuisine - 0.00 m<sup>2</sup>**

Longueur : / m - Largeur : / m

Hauteur sous-plafond	<b>2.51 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Ouvert sur	<b>Living</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Électrique</b>
Hotte	<b>Hotte intégrée</b>
	<b>Extérieure</b>

Frigo	<b>Externe</b>
	<b>Beko</b>
Four	<b>Multifonction</b>
Décharge machine à laver	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be

**1er étage - Chambre 3 - 22.95 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.84 m** - Largeur : **3.71 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.52 m</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**Alexis**+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be


**1er étage - Chambre 4 - 9.44 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.73 m** - Largeur : **2.53 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.50 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche 1 - 5.11 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.52 m** - Largeur : **2.02 m**

Douche	<b>Carrelage + porte</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2.52 m</b>
WC	<b>Classique</b>	Éclairage	<b>Mural</b>
Lavabo	<b>Simple</b>	Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be




**1er étage - Salle de douche 2 - 5.35 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.81 m** - Largeur : **2.00 m**

WC	<b>Classique</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Lavabo	<b>Simple</b>	Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.50 m</b>	Mobiliers	<b>Oui</b>


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Garage - 21.84 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.60 m** - Largeur : **3.90 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	<b>Type à ouverture électrique sectionnelle</b>
	<b>Matière pvc</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.46 m</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.42 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.49 m** - Largeur : **0.95 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.58 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 5.30 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.89 m** - Largeur : **1.36 m**

Évier	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.56 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Alexis**+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall - 8.57 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.68 m** - Largeur : **2.43 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.58 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>

**Rez-de-chaussée - Vestiaire - 0.60 m<sup>2</sup>**Longueur : **0.99 m** - Largeur : **0.60 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.10 m</b>

**1er étage - Grenier du garage - 21.84 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.60 m** - Largeur : **3.90 m****1er étage - Escalier - 4.81 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.38 m** - Largeur : **2.02 m****2ème étage - Grenier 1 - 37.59 m<sup>2</sup>**Longueur : **12.49 m** - Largeur : **3.01 m**

Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.54 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>

**Alexis**+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	3.58 m	1.77 m	4.70 m <sup>2</sup>
Séjour	8.00 m	5.81 m	40.12 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.02 m	2.80 m	11.28 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.53 m	4.27 m	19.36 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.55 m	3.22 m	11.44 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4.30 m	2.28 m	9.83 m <sup>2</sup>
Garage	5.60 m	3.90 m	21.84 m <sup>2</sup>
Wc	1.49 m	0.95 m	1.42 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.89 m	1.36 m	5.30 m <sup>2</sup>
Hall	4.68 m	2.43 m	8.57 m <sup>2</sup>
Vestiaire	0.99 m	0.60 m	0.60 m <sup>2</sup>

### 1er étage

Living	6.35 m	5.44 m	28.61 m <sup>2</sup>
Cuisine	/	/	/
Chambre 3	6.84 m	3.71 m	22.95 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.73 m	2.53 m	9.44 m <sup>2</sup>
Salle de douche 1	2.52 m	2.02 m	5.11 m <sup>2</sup>
Salle de douche 2	2.81 m	2.00 m	5.35 m <sup>2</sup>
Grenier du garage	5.60 m	3.90 m	21.84 m <sup>2</sup>
Escalier	2.38 m	2.02 m	4.81 m <sup>2</sup>

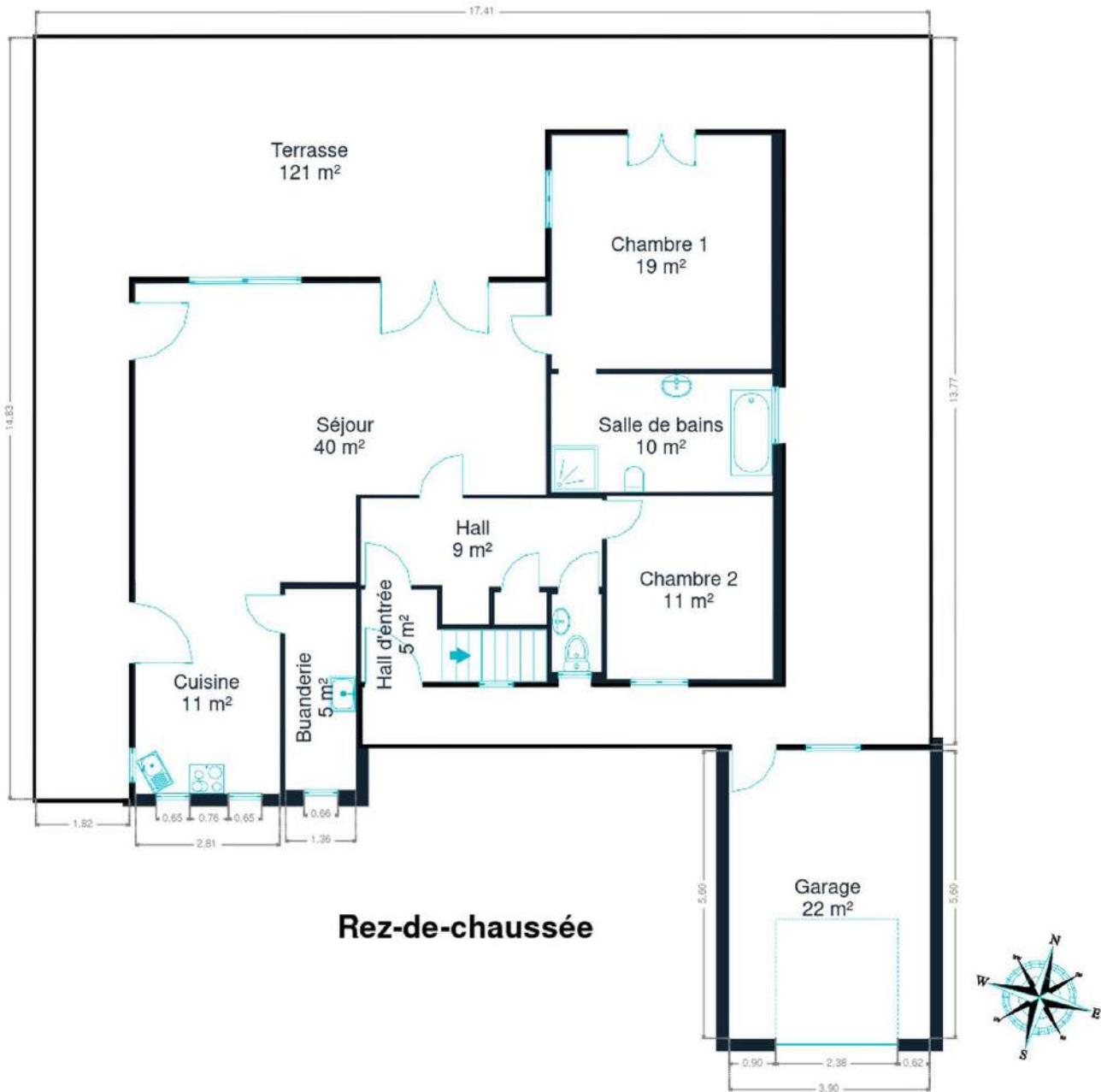
### 2ème étage

Grenier 1	12.49 m	3.01 m	37.59 m <sup>2</sup>
-----------	---------	--------	----------------------



*Alexis*

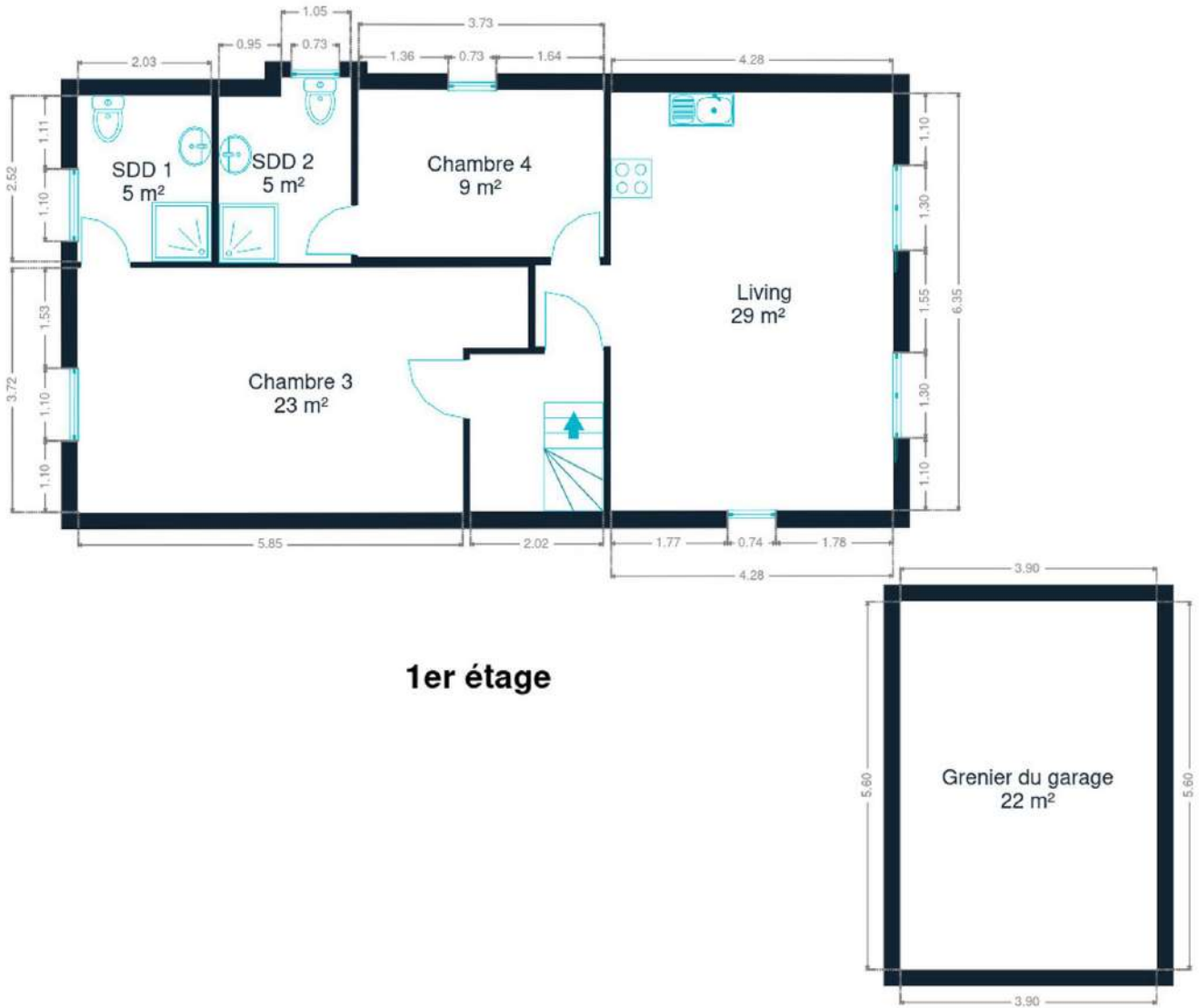
+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be



Rez-de-chaussée



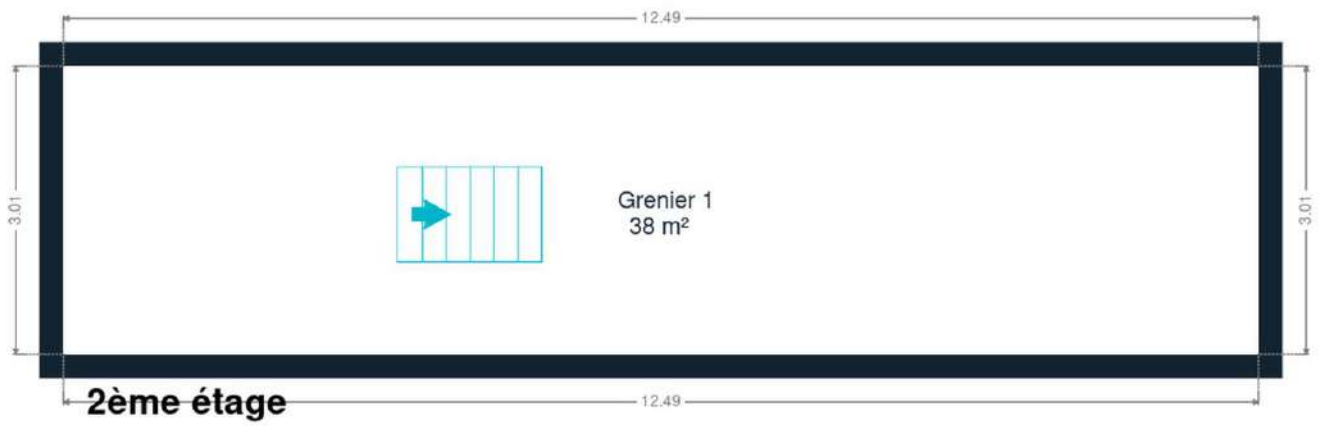
**Alexis**  
+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



1er étage



**Alexis**  
+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



2ème étage



*Alexis*  
+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be

## Technique

### PEB

Classe énergétique

**C**

### Toiture

Zingeries

**Zinc**

Couverture

**Tuiles**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Double****Pvc****Blanc crème****Type électrique**

### Installation

Compteur gaz

**Oui**

Alarme

**Oui**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Central****Gaz****Radiateur(s)****À ventouse****Bulex****Type à ventouse**

TV

**Prise tv**

Internet

**Câble**

Vides ventilés

**Oui****Alexis**

+32 497 40 99 81

alexis.bernar@weinvest.be





## Transports

Arrêt de bus	600 m
Accès ferroviaire	3600 m
Accès autoroutier	2700 m

## Écoles

Ecole Communale de Noduwez	694 m
----------------------------	-------



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be

## Points d'intérêts

Hébergement	Jadis & Naguère	<b>470 m</b>
Entrepreneur général	Dethiège combustibles - Pellets et bois de chauff...	<b>633 m</b>
	Bierolade - bier en chocolade	<b>689 m</b>
Entrepreneur général	Droolans Nicolas Jean-Jacques	<b>789 m</b>
Magasin d'électronique	Dom&GY	<b>1634 m</b>
Entrepreneur général	Serthico s.p.r.l.	<b>1779 m</b>
Supermarché	Spar Hélécine	<b>2519 m</b>
Station de bus	PIETRAIN Rue de la Station	<b>2551 m</b>
	Château d'Hélécine	<b>2632 m</b>



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@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.](#)