



## À VENDRE - Gare 149

Route de Wavre 149 4280 - Thisnes

**320 000 €**



217 m<sup>2</sup>



4 chambres



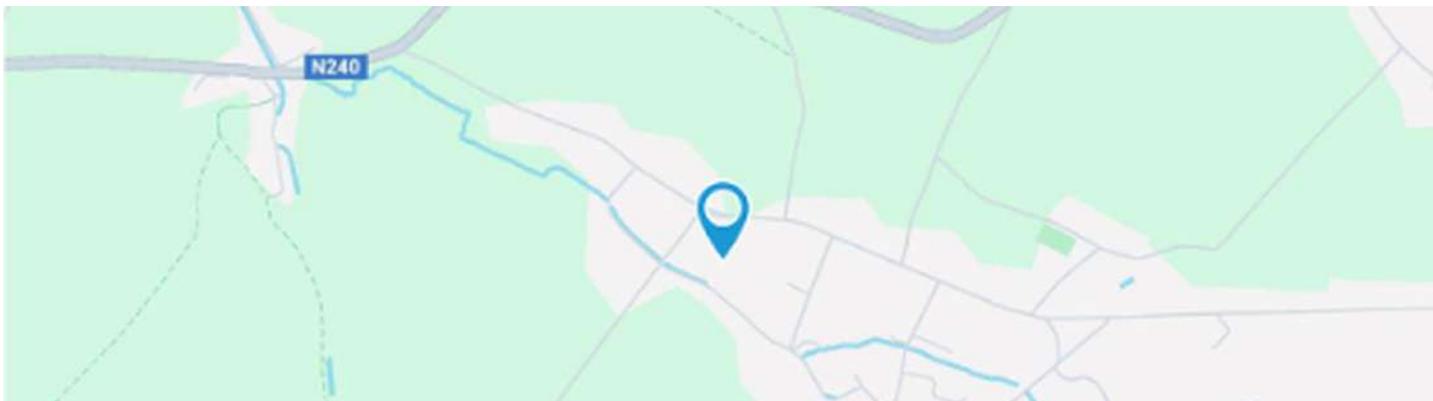
PEB F



Jonas  
We Invest

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be



## Adresse du bien

Route de Wavre149  
4280Thisnes

## Dimensions parcelle

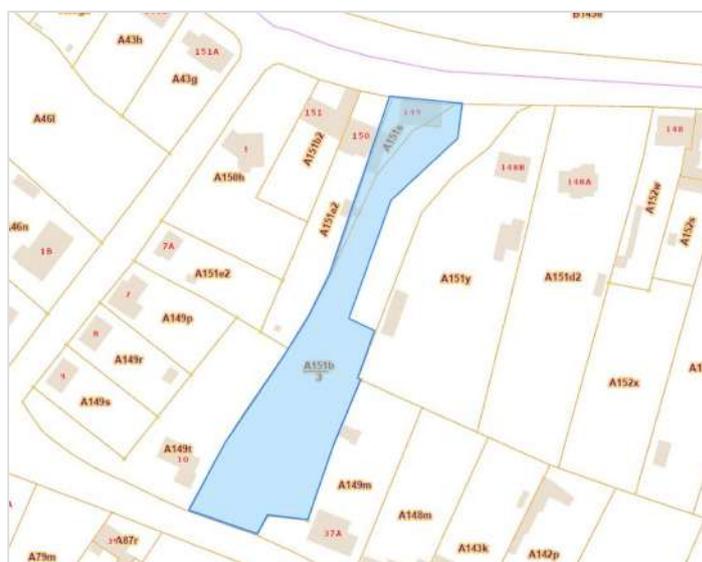
Largeur de la façade **16.00 m**

Profondeur de la parcelle **171 m**

Surface de la parcelle **4322.00 m<sup>2</sup>**

Largeur de la parcelle **29.00 m**

Orientation **Nord**



\*Informations provenant du site du cadastre

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



*Jonas*

+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>À rénover</b>
Surface habitable	<b>217 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>370 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>23</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé clôtures**

**Aménagé pelouse**

**Sud**

**Plat**

Jardin (terrain droit)

**Fermé barrières latérales clôtures**

**Aménagé pelouse**

Jardin (terrain droit)

**Ouest**

**Plat**

Jardin (terrain gauche)

**Aménagé pelouse**

**Fermé portail manuel clôtures**

**Est**

**Plat**

Parking

**Place(s) 1**



*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **116 m<sup>2</sup>**

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

1er étage **116 m<sup>2</sup>**

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

2ème étage **74 m<sup>2</sup>**

**Grenier 2**

Sous-sol **64 m<sup>2</sup>**

**Cave 1, 2 et 3, hall de cave, escalier, chaufferie**



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salon - 27.46 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.80 m** - Largeur : **4.72 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type oscillo-battants</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Sol	<b>Parquet</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.4 m</b>	Prise téléphone	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>		
	<b>Cassette à bois</b>		



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 15.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.06 m** - Largeur : **3.79 m**

 Hauteur sous-plafond **2.7 m**

 Prise(s) électrique(s) **2**

 Prise télédistribution **1**

 Prise téléphone **1**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**
**Vitrage simple**

 Sol **Carrelage**

 Éclairage **Points lumineux au plafond**

 Chauffage **Radiateur(s)**

**Jonas**

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.93 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.81 m** - Largeur : **3.12 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Type	<b>Semi-équipée</b>
Accès	<b>Jardin</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Vitrocéramique</b>
Hotte	<b>Hotte sous-encastree</b>
Four	<b>Non fonctionnel</b>

Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis type basculante matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>




**Rez-de-chaussée - Bureau - 15.04 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.95 m** - Largeur : **3.80 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.4 m</b>

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



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 25.74 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.67 m** - Largeur : **4.73 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Prise téléphone	<b>1</b>



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 22.62 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.77 m** - Largeur : **4.74 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>




**1er étage - Chambre 3 - 15.29 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.01 m** - Largeur : **3.80 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be


**1er étage - Chambre 4 - 15.59 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.10 m** - Largeur : **3.79 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise téléphone	<b>1</b>




**1er étage - Salle de bains - 7.47 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.37 m** - Largeur : **2.21 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>



*Jonas*  
 +32 498 54 83 15  
 jonas.vanderlinden@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 10.36 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.71 m** - Largeur : **2.19 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.4 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Escalier	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 26.81 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.64 m** - Largeur : **4.75 m**

Accès	<b>Parking place(s) 1</b>
Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>

*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.23 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.39 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type basculante matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 5.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.36 m** - Largeur : **2.32 m**

Évier	<b>Simple</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type basculante matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>

**Rez-de-chaussée - Hall - 1.91 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.39 m** - Largeur : **1.37 m***Jonas*+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be

**1er étage - Hall de nuit - 8.07 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.37 m** - Largeur : **2.39 m**

Escalier	<b>1</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**1er étage - Grenier 1 - 21.45 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.67 m** - Largeur : **3.78 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.3 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**2ème étage - Grenier 2 - 73.70 m<sup>2</sup>**Longueur : **8.89 m** - Largeur : **8.28 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	<b>Châssis type fenêtre de toit matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>4.4 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>

**Jonas**+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be

**Sous-sol - Cave 1 - 14.43 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.90 m** - Largeur : **3.70 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 14.73 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.69 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Sous-sol - Cave 3 - 2.34 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.81 m** - Largeur : **0.83 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Sous-sol - Hall de cave - 3.87 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.24 m** - Largeur : **1.73 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Sous-sol - Escalier - 2.49 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.80 m** - Largeur : **0.88 m***Jonas*+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be

**Sous-sol - Chaufferie - 26.31 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.64 m** - Largeur : **4.66 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.1 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be



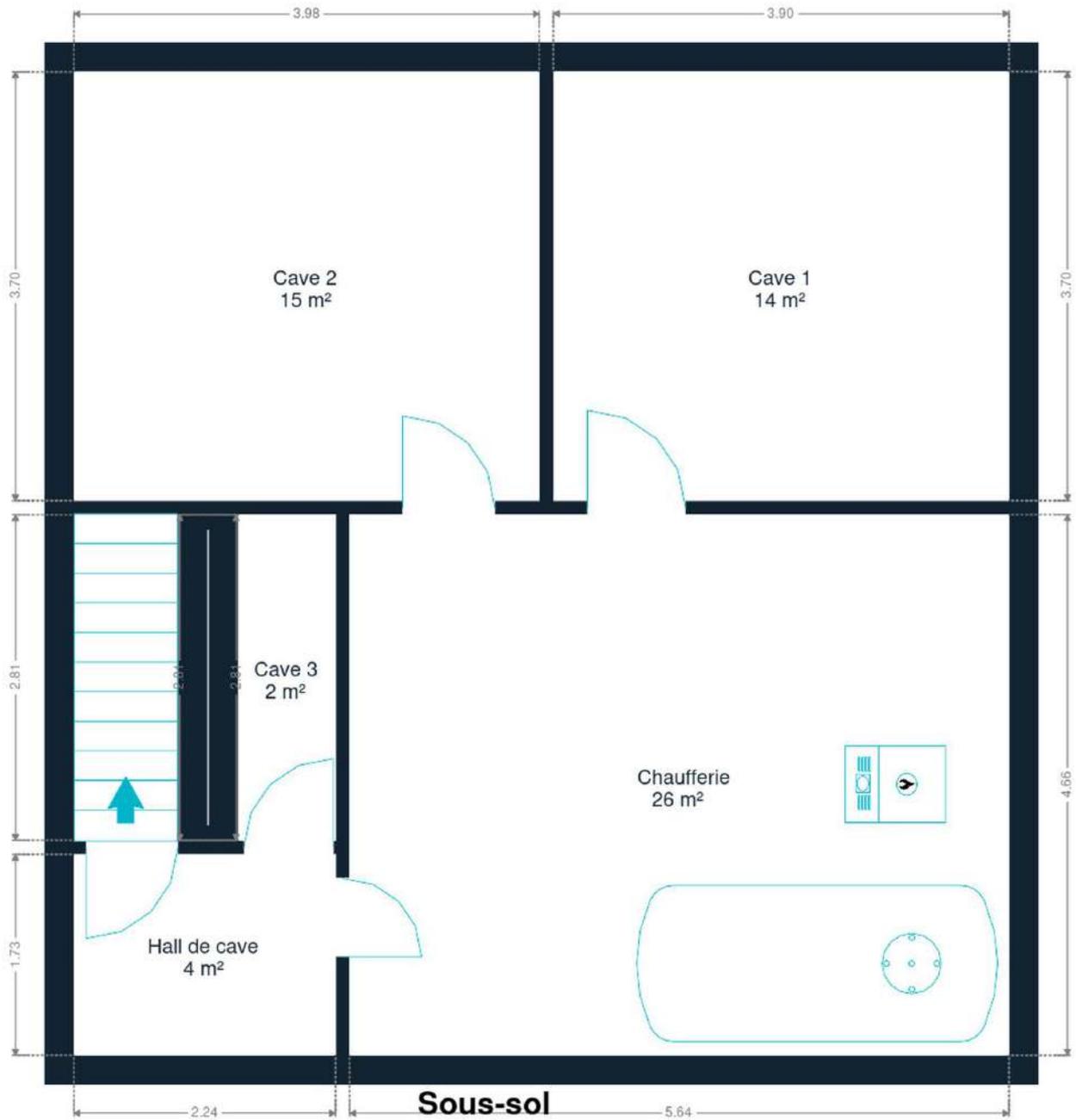
**Sous-sol**

Cave 1	<b>3.90 m</b>	<b>3.70 m</b>	<b>14.43 m<sup>2</sup></b>
Cave 2	<b>3.98 m</b>	<b>3.69 m</b>	<b>14.73 m<sup>2</sup></b>
Cave 3	<b>2.81 m</b>	<b>0.83 m</b>	<b>2.34 m<sup>2</sup></b>
Hall de cave	<b>2.24 m</b>	<b>1.73 m</b>	<b>3.87 m<sup>2</sup></b>
Escalier	<b>2.80 m</b>	<b>0.88 m</b>	<b>2.49 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie	<b>5.64 m</b>	<b>4.66 m</b>	<b>26.31 m<sup>2</sup></b>

*Jonas*

+32 498 54 83 15

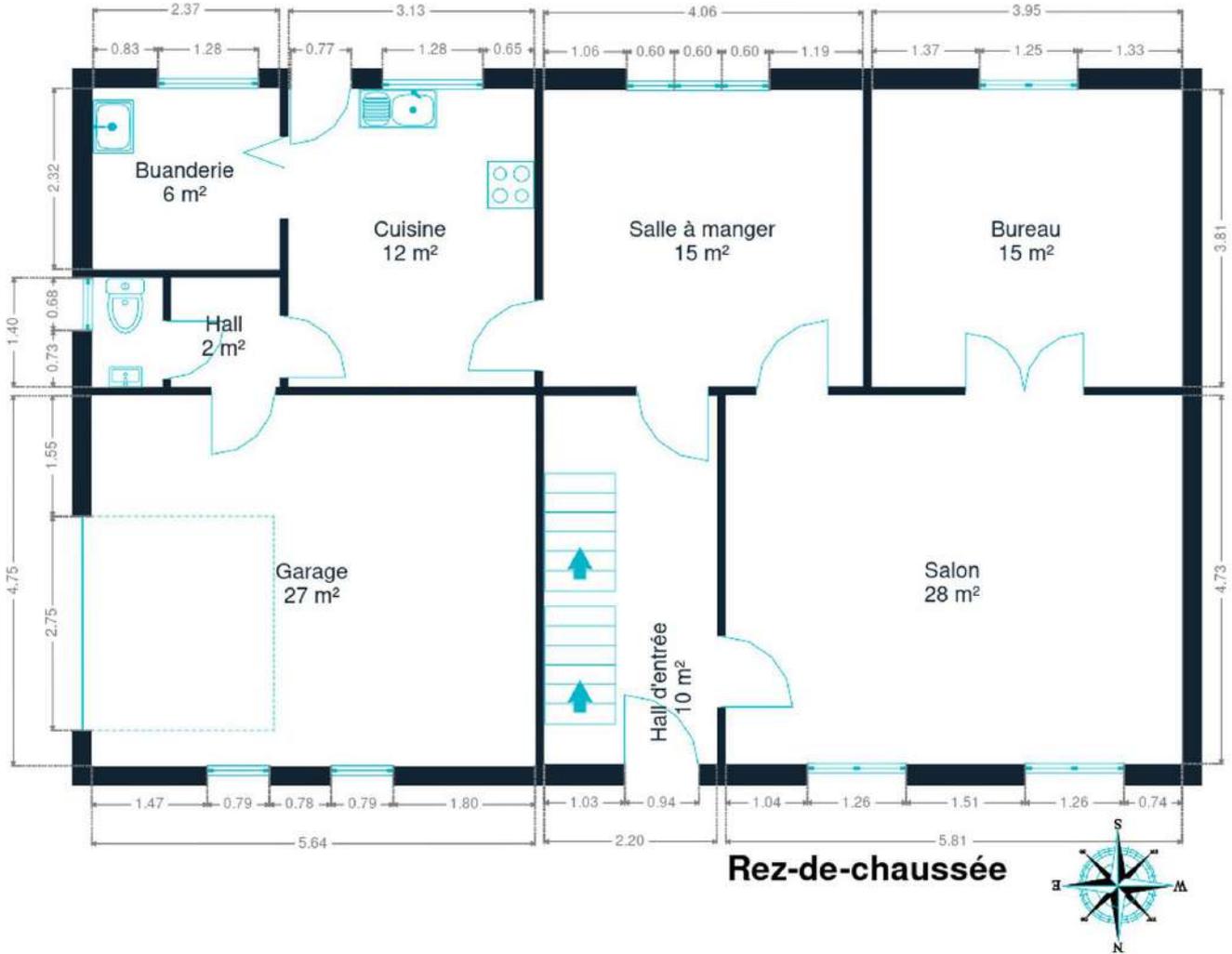
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Sous-sol



*Jonas*  
+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be



Rez-de-chaussée



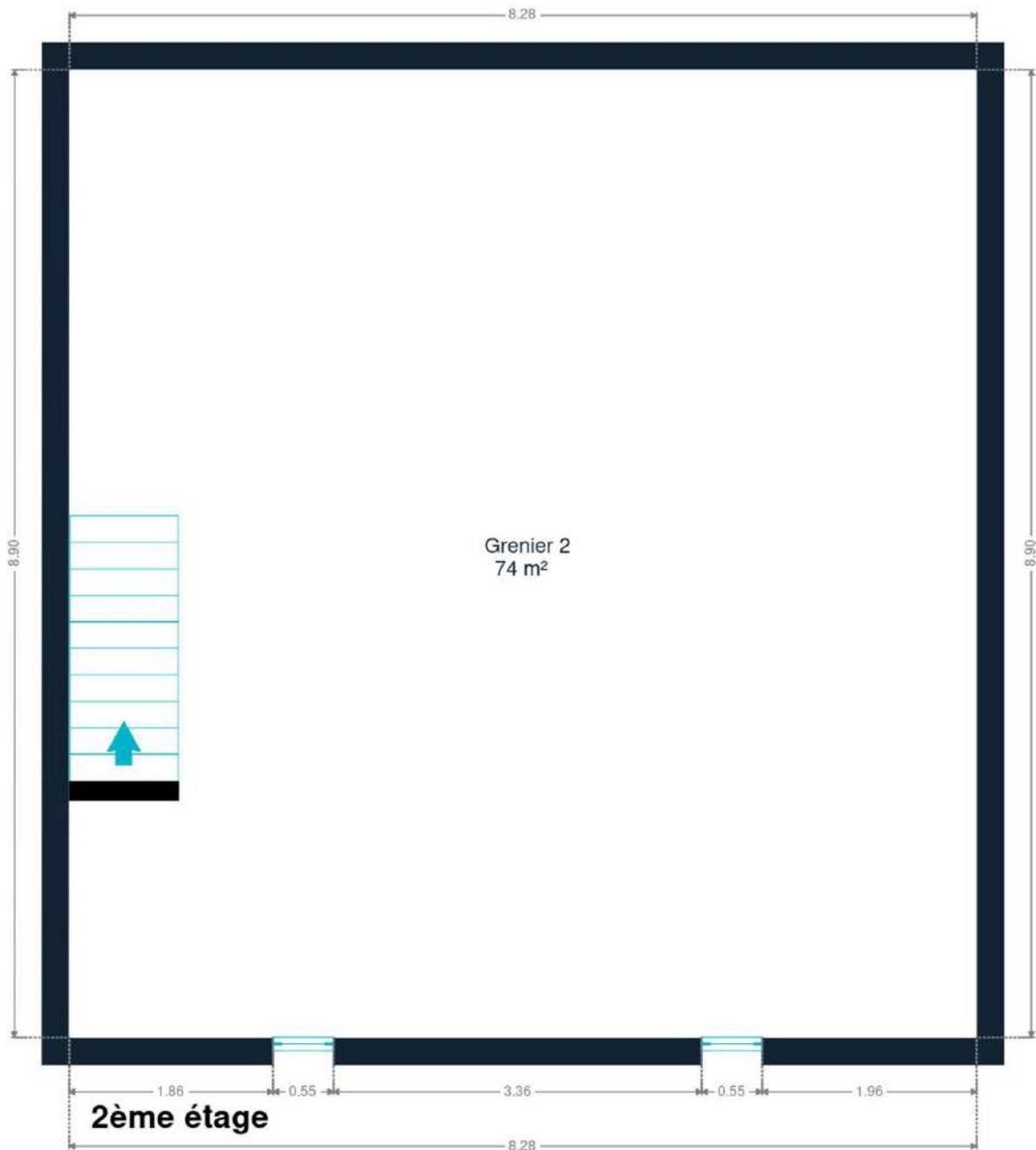
**Jonas**  
+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be



1er étage



**Jonas**  
+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be



2ème étage



*Jonas*  
+32 498 54 83 15  
jonas.vanderlinden@weinvest.be

## Technique

### Année

Année de construction

**1910**

### Toiture

Zingueries

**Matériaux pvc****État bon**

État

**Bon**

Couverture

**Ardoises**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Volets type manuel****Matière pvc bois****Vitrage simple double***Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be

## Installation

Adoucisseur d'eau	<b>Oui</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>Type central</b>
	<b>Nature mazout</b>
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Saint-roch</b>
	<b>Nombre 1</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>
Citerne mazout	<b>Apparente</b>
	<b>Capacité 3200 L</b>



*Jonas*

+32 498 54 83 15

jonas.vanderlinden@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	9000 m
Accès autoroutier	5400 m

## Écoles

Ecole communale de Thisnes	587 m
Lycée Sainte-Croix & Notre-Dame	2339 m



## Points d'intérêts

Fleuriste	Côté Jardin - Thisnes sprl	<b>424 m</b>
Électricien	Tik Elec	<b>660 m</b>
Pharmacie	Pharmacie de Thisnes Srl	<b>738 m</b>
Articles pour la maison	Delighting sprl	<b>744 m</b>
Comptable	Demarche Eric	<b>761 m</b>
Santé	Fraiture Henri	<b>981 m</b>
Hébergement	B&B Le Club de la Source	<b>1298 m</b>
Santé	COLLIN Isabelle Psychologue - Psychothérapeute	<b>1331 m</b>
Entrepreneur général	Michel Salenbien	<b>1408 m</b>
Université	Province de Liège	<b>2518 m</b>
Restaurant	La Brasserie Hannutoise	<b>2791 m</b>



*Jonas*

+32 498 54 83 15

[jonas.vanderlinden@weinvest.be](mailto:jonas.vanderlinden@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.](#)