



À VENDRE - FROMELENNES¹¹⁵ - D.R.F¹¹⁵

Rue de Fromelennes 115 5570 - Dion

415 000 €



134 m²



2 (poss. 3) chambres



PEB C

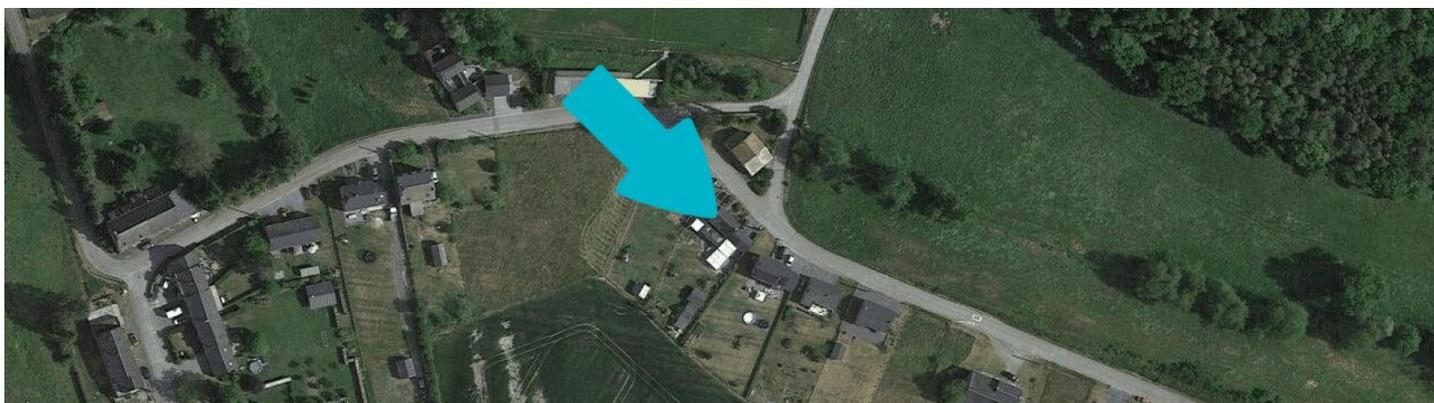
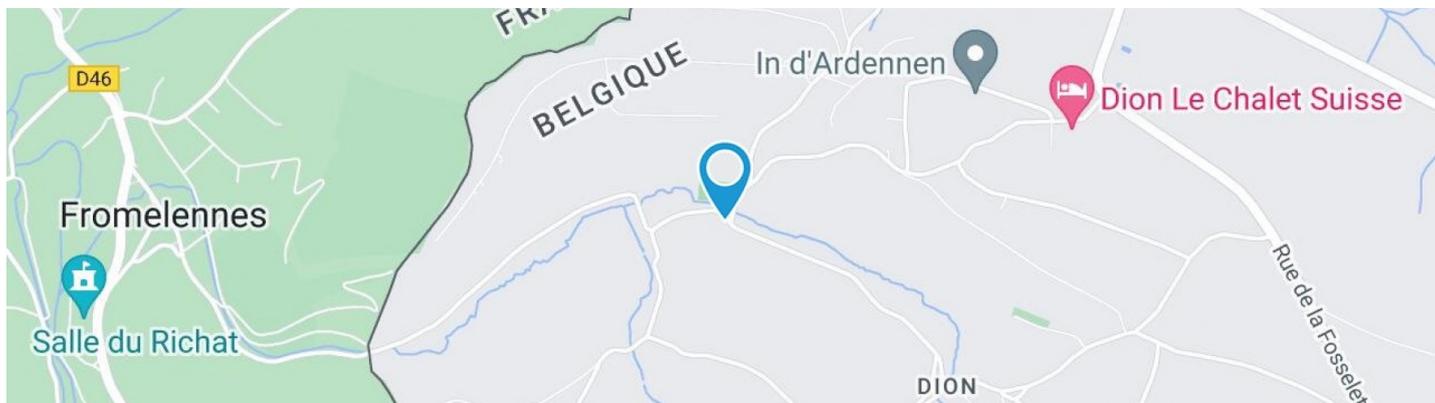


Cécile
We Invest

IPI : 512.189

+32 470 82 39 43

cecile.v@weinvest.be



Adresse du bien

Rue de Fromelennes 115
5570 Dion

Dimensions parcelle

Largeur de la façade **15.00 m**

Profondeur de la parcelle **51 m**

Surface de la parcelle **917.00 m²**

Largeur de la parcelle **26.00 m**

Orientation **Nord-est**



*Informations provenant du site du cadastre

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



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	134 m²
Surface totale	198 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	15
Nombre de chambre(s)	2 (poss. 3)
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1

**Cécile**

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Sud-ouest

Plat

Carport (terrain gauche)

**Nombre de
voitures 1**

Piscine

Creusée

Parking (terrain avant)

Place(s) 3

Terrasse (terrain arrière)

53.2 m²

Terrasse (terrain arrière)

Éclairage Evacuation d'eau

Sol carrelage

Orientation sud-ouest



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

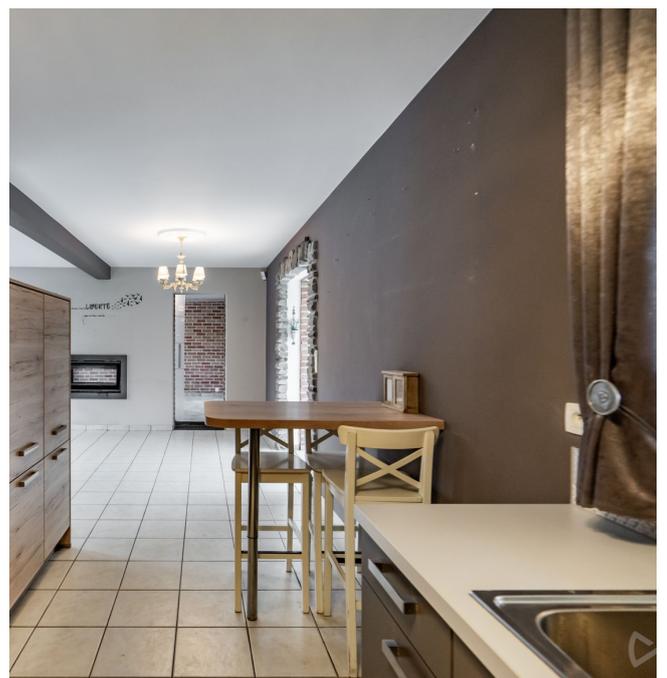
Intérieur

Rez-de-chaussée **153 m²**

**Hall d'entrée, salon 1, salon 2, salle à manger,
cuisine, salle de douche, garage, wc, arrière
cuisine, piscine**

1er étage **45 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains,
dressing**



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 3.86 m²Longueur : **2.98 m** - Largeur : **1.84 m**

Porte	Pvc
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Éclairage	Au plafond

**Cécile**+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Salon 1 - 21.71 m²

 Longueur : **5.32 m** - Largeur : **4.08 m**

Accès	Terrasse	Type de plafond	Puits de lumière
Ouvert sur	Salle à manger	Éclairage	Spots encastrés
Porte	Matière aluminium vitrée	Chauffage	Poêle à pellet
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants sans ouverture	Prise(s) électrique(s)	6
Sol	Parquet	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2,2 m	Prise téléphone	Oui


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Salon 2 - 15.96 m²

 Longueur : **4.35 m** - Largeur : **3.67 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type électrique type oscillo-battants	Chauffage	Cassette à bois
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2,3 m		
Éclairage	Point lumineux au plafond		
	Spots encastrés		


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Salle à manger - 26.13 m²

 Longueur : **5.59 m** - Largeur : **5.27 m**

Hauteur sous-plafond	2,5 m
Prise(s) électrique(s)	5
Ouvert sur	
	Salle à manger
	Salon
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type électrique matière pvc

Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Cassette à bois
Escalier	
	Matériaux bois
	Type 1/4 tournant


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Cuisine - 10.71 m²

 Longueur : **4.35 m** - Largeur : **2.46 m**

Hauteur sous-plafond	2,5 m
Prise(s) électrique(s)	5
Type	Équipée
Four micro ondes	De la marque BOSCH
Ouvert sur	Salle à manger
Évier	One half
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type induction
	De la marque BOSCH
Hotte	

Hotte	Type hotte murale
	De la marque BOSCH
Frigo	Type encastré
	De la marque BOSCH
Lave-vaisselle	Type full-intégré
	De la marque Siemens
Four	Type à air pulsé
	De la marque Samsung
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
	type oscillo-battants


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Salle de douche - 7.68 m²

 Longueur : **3.34 m** - Largeur : **2.55 m**

Accès	Terrasse	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Douche	Cabine	Sol	Carrelage
Lavabo	Simple	Hauteur sous-plafond	2,2 m
Porte	Matière pvc vitrée	Éclairage	Spots encastrés
Murs	Totalement carrelés	Prise(s) électrique(s)	4


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Piscine - 48.38 m²

 Longueur : **10.36 m** - Largeur : **4.66 m**

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type sans ouverture
Sol	Carrelage
Accès	Terrasse
	Jardin

Porte	Matière aluminium vitrée
Piscine	Type
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Type de plafond	Plafond mansardé


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Chambre 1 - 14.78 m²Longueur : **5.29 m** - Largeur : **2.99 m**

Fenêtre	
Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	
Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit	
Sol	Parquet

Hauteur sous-plafond	2,3 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Spots encastrés

**Cécile**+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Chambre 2 - 8.08 m²

 Longueur : **3.28 m** - Largeur : **2.53 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,3 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Salle de bains - 7.30 m²

 Longueur : **2.94 m** - Largeur : **2.74 m**

Hauteur sous-plafond	2,3 m	Murs	Totalement carrelés
Prise(s) électrique(s)	2	Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Type	Douche	Éclairage	Point lumineux mural
Douche	Italienne	Sol	Carrelage
Lavabo	Double	Type de plafond	Plafond mansardé
Sèche-serviettes	Électrique		


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Dressing - 8.04 m²

 Longueur : **2.96 m** - Largeur : **2.90 m**

Hauteur sous-plafond	2,3 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond


Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 16.04 m²Longueur : **5.15 m** - Largeur : **3.33 m**

Nombre de voitures	1
Porte	
	Type à ouverture électrique
	Matière pvc
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Spots encastrés
Prise(s) électrique(s)	1

Rez-de-chaussée - Wc - 1.17 m²Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Éclairage	Point lumineux mural

Rez-de-chaussée - Arrière cuisine - 1.83 m²Longueur : **1.85 m** - Largeur : **0.99 m**

Éclairage	Point lumineux au plafond
Placard	Portes battantes
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,5 m

**Cécile**+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be

1er étage - Hall de nuit - 6.32 m²Longueur : **3.37 m** - Largeur : **2.68 m**

Escalier

Bois**1/4 tournant**

Hauteur sous-plafond

2,3 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

1**Cécile**+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	2.98 m	1.84 m	3.86 m ²
Salon 1	5.32 m	4.08 m	21.71 m ²
Salon 2	4.35 m	3.67 m	15.96 m ²
Salle à manger	5.59 m	5.27 m	26.13 m ²
Cuisine	4.35 m	2.46 m	10.71 m ²
Salle de douche	3.34 m	2.55 m	7.68 m ²
Garage	5.15 m	3.33 m	16.04 m ²
Wc	1.33 m	0.88 m	1.17 m ²
Arrière cuisine	1.85 m	0.99 m	1.83 m ²
Piscine	10.36 m	4.66 m	48.38 m ²

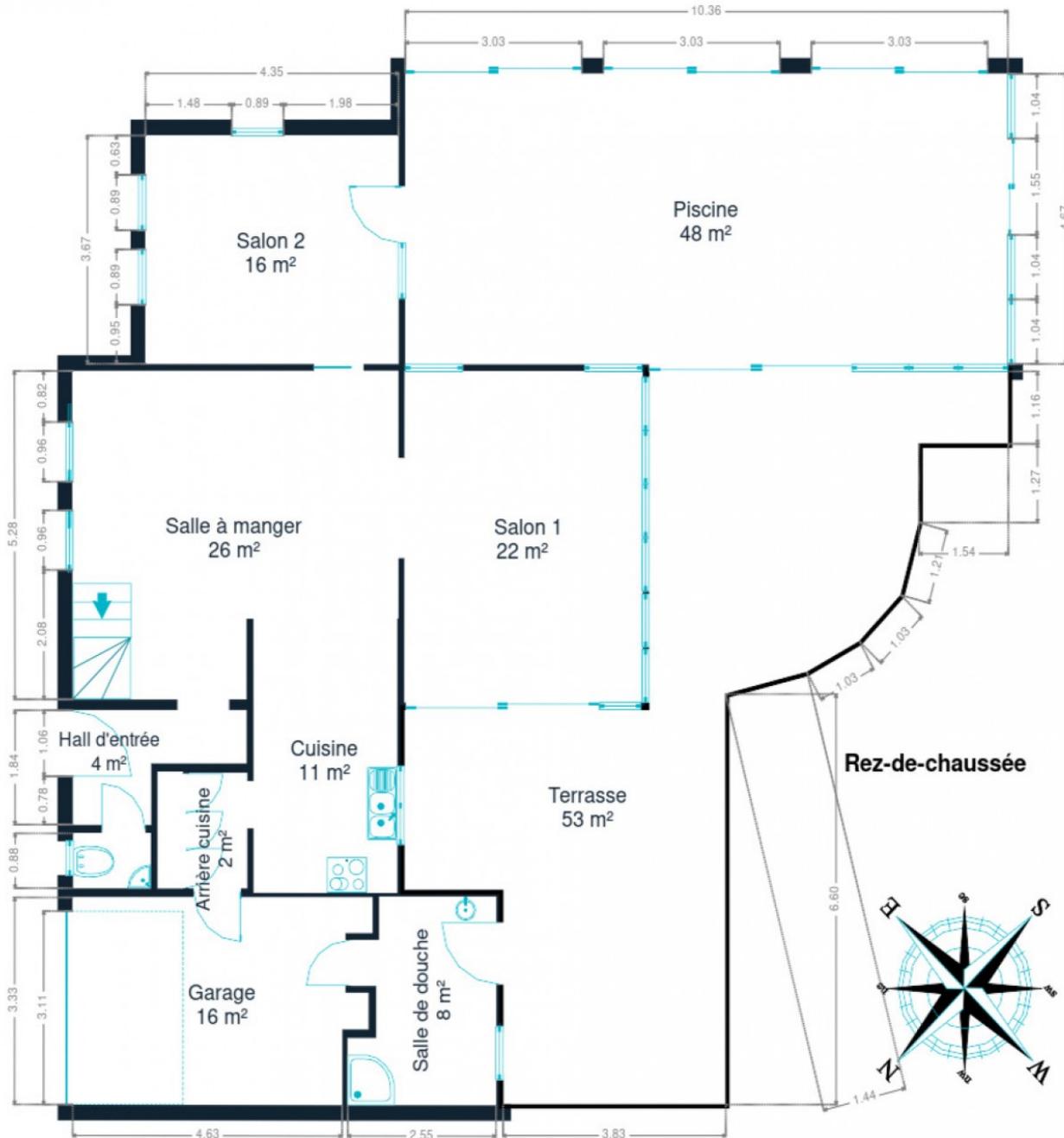
1er étage

Hall de nuit	3.37 m	2.68 m	6.32 m ²
Chambre 1	5.29 m	2.99 m	14.78 m ²
Chambre 2	3.28 m	2.53 m	8.08 m ²
Salle de bains	2.94 m	2.74 m	7.30 m ²
Dressing	2.96 m	2.90 m	8.04 m ²



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be

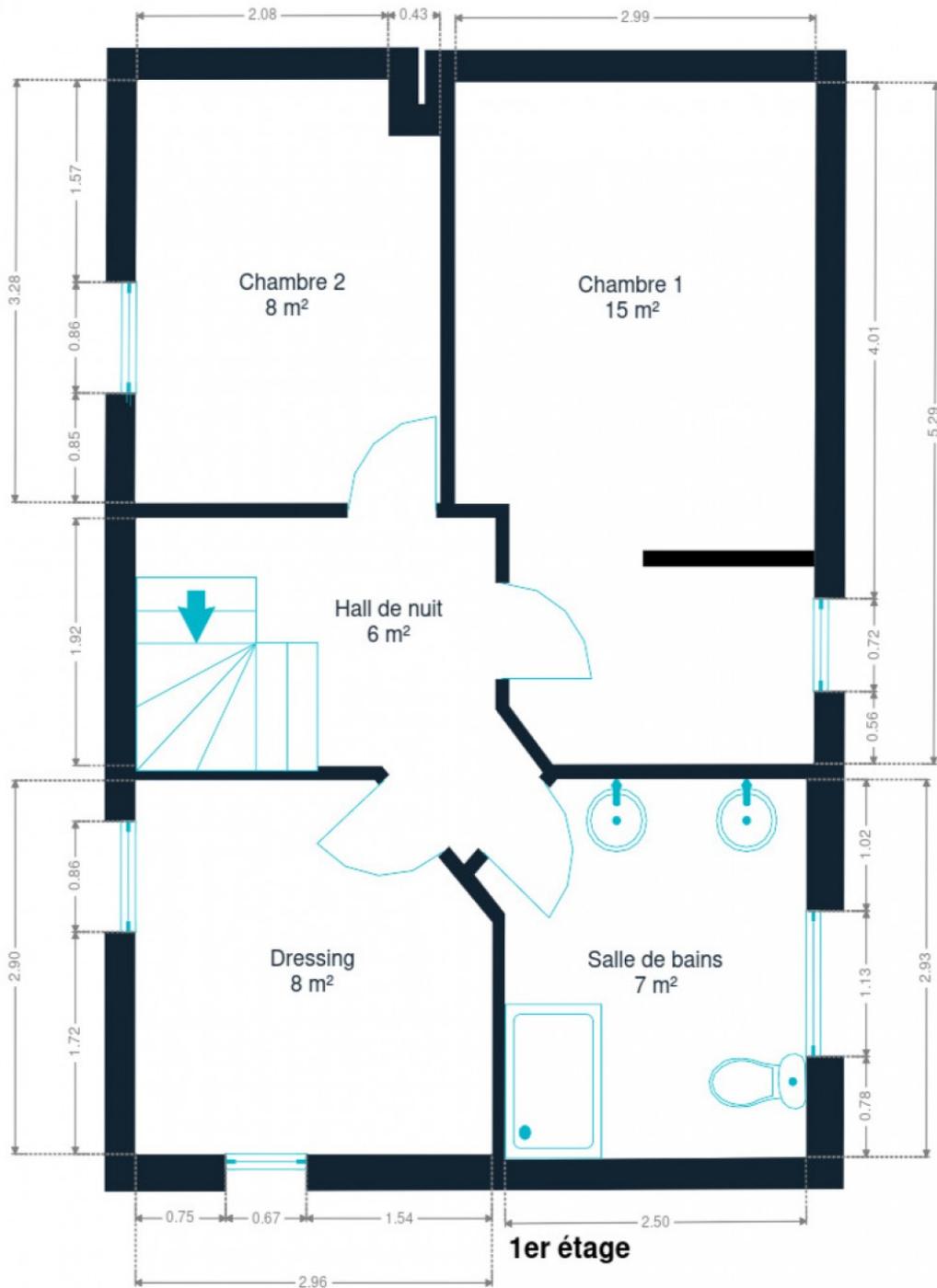


Rez-de-chaussée



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be



1er étage



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be

Technique

PEB

Classe énergétique

C

Année

Année de construction

2009

Toiture

Zingueries

Zinc

Couverture

Tuiles

Façade

Matériaux façade

Brique

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Double
Pvc

Installation

Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Individuel
Pellet
Poêle

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble

Citerne eau

Avec groupe hydrophore

Cécile

 +32 470 82 39 43
 cecile.v@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Écoles

Ecole communale Dion	548 m
Ecole Primaire	1429 m
Ecole	6 minutes 1693 m



Cécile

+32 470 82 39 43
cecile.v@weinvest.be

Points d'intérêts

Magasin	Maene / Pablo	180 m
Hébergement	Le chalet des ardennes	610 m
Entrepreneur général	Gomez / Sacha	706 m
Santé	DJAFER. N Infirmiere soins a domicile	752 m
Magasin	5 Stars Shop	908 m
Station d'essence	Oeral - Dion	915 m
Point d'intérêt	@BCé-lignes, écrivain public et secrétaire	1429 m
Spa	Les Soins de l'Orient - Fromelennes	1566 m
Entrepreneur général	Bortolotti Sylvain	1958 m
Magasin de vêtements	Sport 2000 Givet	2192 m
Grand magasin	TRAFIC GIVET	2207 m
Banque	Caisse d'Epargne Givet	2346 m
Supermarché	Intermarché SUPER Givet	2392 m

**Cécile**

+32 470 82 39 43
cecile.v@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.](#)