À VENDRE

Maison de caractère

PRIX DEMANDÉ

465 000 €

Rue de Bampont 25
6760 Virton

4 façades

Surface habitable de 254 m²

Terrain de 2 186 m²

4 chambres

PEB C

Retrouvez le bien sur notre site !

We Invest

Votre conseiller We Invest vous accompagne de A à Z dans tous vos projets immobiliers. Collaborer avec une agence immobilière We Invest c'est vous assurer la garantie d'un accompagnement personnalisé et professionnel dans l'achat et/ou dans la vente de votre bien.

Des questions sur votre projet immobilier ? Nous avons les réponses !

We Invest
Sud-Luxembourg

0495 37 65 12
063 33 00 69

alexandra.dallemagne@weinvest.be
sud.luxembourg@weinvest.be

Rue Joseph Netzer 7-9
6700 Arlon

Alexandra

Directrice d'Agence

Courtier IPI 514088

Caractéristiques

WE INVEST Sud-Luxembourg vous présente cette superbe maison de plain-pied située à Chenois (Virton). Nichée dans un cadre verdoyant, elle offre un véritable havre de paix tout en restant proche de la ville de Virton, de ses commerces, écoles, et de toutes les commodités nécessaires. Idéalement située, cette propriété bénéficie également de transports en commun accessibles (bus et gare à proximité) et se trouve à seulement 25 minutes de l'autoroute menant au Grand-Duché du Luxembourg.

Rez-de-jardin : un hall d'entrée, un salon agrémenté d'un insert à bois apportant une ambiance chaleureuse, et une salle à manger conviviale. Le mur de pierre apporte de l'authenticité à la pièce. Une cuisine ouverte sur le living et équipée (1998) donnant un accès direct à une spacieuse terrasse surplombant le jardin. Une buanderie, une salle de bains (douche à l'italienne, baignoire, meuble lavabo deux vasques), un wc d'invité et 3 chambres.

Rez-de-chaussée : caves sous toute la superficie de la maison, une chaufferie, un garage pouvant accueillir deux voitures, ainsi qu'une pièce supplémentaire à aménager selon vos envies (chambre, bureau, salle de cinéma, etc.). Différents espaces de rangement extérieurs (outils, bois).

Grenier : idéal pour un petit espace de stockage supplémentaire.

Extérieur : un grand jardin soigneusement aménagé, comprenant un abri de jardin et une terrasse.

Côté technique : PEB n° 20241115013078 – classe C (Espec : 219 kWh/m².an – Etotale : 39723 kWh/an). châssis en PVC DV (2006) avec volets électriques et manuels, CC mazout chaudière VIESSEMAN (2000 l), adoucisseur d'eau, installation élec. (conforme) - bihoraire, toiture : tuiles (2017).

Vous cherchez une maison de caractère offrant confort et tranquillité ? Ne manquez pas cette occasion unique de faire de cette propriété votre futur chez-vous.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter :+32 (0)63 33 00 69 – alexandra.da@weinvest.be

Informations générales

Type de propriété	Maison de caractère
Année de construction	1984
État du bâtiment	Excellent
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1

Intérieur

Nombre de pièces	17
Surface habitable	254 m²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles de bain	1
Nombre de salles de douche	1
Nombre de toilettes	2
Nombre de cuisines	1
Nombre de salles à manger	1
Nombre de buanderies	1
Nombre de greniers	1
Nombre de caves	2

Extérieur

Superficie du terrain	2 186 m²
Orientation du jardin	Sud
Surface de la terrasse	51 m²
Orientation de la terrasse	Sud
Nombre de garages	2
Nombre de parkings intérieurs	1
Nombre de parkings extérieurs	1
Nombre de parkings	2

Installations

Feu ouvert	✓
Raccordement à l'électricité	✓
Ligne TV	✓
Ligne téléphonique	✓

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Caractéristiques

Installations

Raccordement à l'eau	✓
Raccordement aux égouts	✓
Détecteur d'incendie	✓
Cuisine semi-équipée	✓
Citerne à mazout (L)	✓

Énergie

Numéro du rapport PEB	20241115013078
Classe énergétique	PEB C
Consommation d'énergie primaire	219 kwh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	39723 kwh/an
Émissions CO2	54 kg
Châssis en PVC	✓
Double vitrage	✓

Prescriptions urbanistiques

Type de zone inonable	Pas situé en zone inonable

Finances

Soumis à la TVA	Non
Revenu cadastral	1 054 €

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Photos

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Photos

Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Nos conseils pour une visite réussie

AVANT LA VISITE

Parcourez attentivement cette **brochure** explicative du bien, vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous assurer que vos critères essentiels sont bien cochés. Il est également fortement conseillé de déjà prendre vos dispositions auprès votre banquier afin de connaître votre capacité d'emprunt afin d'être, si nécessaire, réactif.

STRUCTURE DU BÂTIMENT

Depuis l'extérieur, vérifiez l'état de la façade, du toit, des châssis et vitrages. À l'intérieur, contrôlez l'état des murs porteurs. Notez qu'une petite fissure n'est pas inquiétante car tous les bâtiments bougent avec les années. En cas d'humidité, veillez à faire la distinction entre celle due à une mauvaise aération et l'humidité structurelle.

COMMODITÉS

Lors de la visite, pensez à vérifier la pression de l'eau ainsi que la conformité du système électrique. Contrôlez également la présence suffisante de prises électriques, d'arrivées d'eau (notamment pour la machine à laver) et de connexions internet/téléphone/télévision. Finalement, vérifiez l'isolation acoustique ainsi que la qualité du système de ventilation.

DOCUMENTATION

Il peut être utile d'avoir accès à une série de documents qui vous donneront une idée sur l'historique du bâtiment, comme le **Dossier d'Intervention Ultérieur** qui reprend l'ensemble des travaux effectués par le propriétaire. Un passage par la commune vous permettra de récolter toutes les informations utiles !

ENVIRONNEMENT

Le jour J, rendez-vous un peu plus tôt sur place pour vous **familiariser avec le quartier**. Contrôlez la proximité des commerces, transports et services, si c'est important pour vous. N'hésitez pas à **interroger les voisins**, qui n'ont aucun intérêt à vous survendre le quartier et pourront honnêtement répondre à vos questions.

AMÉNAGEMENT

Assurez-vous que la taille et l'agencement des pièces soit en adéquation avec vos besoins. Repérez les espaces dédiés rangement et pensez aux **possibilités d'aménagement du sous-sol et du grenier** mais aussi aux équipements disponibles pour votre voiture/vélo.

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Prenez connaissances des performances énergétiques et des solutions d'économie d'énergie mises en place. Pour ce faire, **le certificat PEB sera votre meilleur allié !** Il vous fournira une idée claire sur l'état et l'âge des différents systèmes, du toit, de l'isolation ou encore du type de vitrage. Vous y trouverez aussi de précieuses recommandations.

POUR LES COPROPRIÉTÉS

Si le bien fait partie d'un immeuble à appartements, on parle de copropriété. Il y alors des **charges communes** à payer (fonds de roulement et de réserve). Renseignez-vous sur les frais inclus dans ces charges : uniquement l'entretien des communs ou également certaines provisions pour vos consommations personnelles ? Pour un achat éclairé, demandez les PV des précédentes AG afin de savoir quels travaux sont prévus/à prévoir.

Calculer les frais de votre achat

EN PLUS DU PRIX D'ACHAT

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, **le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes**, appelés "frais d'achat". Les frais sont composés des droits d'enregistrement, frais de dossier et des frais de notaire liés à l'achat. Il faudra ajouter des frais de notaire liés au crédit hypothécaire si vous financé votre achat avec un crédit.

Le site notaire.be propose un estimateur de frais en ligne, mais vous devrez toujours vous renseigner auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

Scannez-moi

Plus d'informations sur l'achat ?

Notre blog, rédigé par des experts de l'immobilier, vous aidera à démarrer votre premier achat immobilier du bon pied.

weinvest.be Le blog !

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

We Invest