



## À VENDRE - FRANKLIN ROOSEVELT 4

Rue Franklin Roosevelt 4 6224 - Wanfercée-baulet

**304 000 €**



111 m<sup>2</sup>



2 chambres



PEB /



**Nassim**  
We Invest

+32 471 59 31 30

nassim.douai@weinvest.be



### Adresse du bien

Rue Franklin Roosevelt 4  
6224 Wanfercée-baulet

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



\*Informations provenant du site du cadastre



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weininvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Neuf</b>
Surface habitable	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Etage	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>9</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>

**Appartement**



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

---

**Commun**

---

**Aménagé pelouse**

---

**Fermé clôtures**

---

**Sud-ouest**

---

**Plat**

---



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weinvest.be



## Intérieur

1er étage

111 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche, dressing, wc, buanderie, hall



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weininvest.be


**1er étage - Hall d'entrée - 6.72 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.74 m** - Largeur : **1.79 m**

Accès	<b>Hall d'entrée commun</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Porte	<b>Blindée</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
Sol	<b>En céramique</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,6 m</b>		


**Nassim**

 +32 471 59 31 30  
 nassim.douai@weinvest.be


**1er étage - Living - 43.37 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **9.30 m** - Largeur : **4.69 m**

Avec coin cuisine	<b>Oui</b>
Fenêtre	
<b>Châssis type porte-fenêtre matière pvc</b>	
<b>Vitrage double</b>	
Sol	<b>Carrelage en céramique</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,6 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>


**Nassim**

 +32 471 59 31 30  
 nassim.douai@weinvest.be


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

Longueur : / m - Largeur : / m

Hauteur sous-plafond	<b>2,6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Type	<b>Super équipée</b>
Four micro ondes	<b>De la marque Siemens</b>
Évier	<b>Simple</b>
Plaque de cuisson	<b>Type induction</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	<b>Type groupe d'aspiration</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Frigo	<b>Type combi encastré</b>

Frigo	<b>De la marque Siemens</b>
Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Îlot central	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Type de fenêtre porte-fenêtre</b>
	<b>Châssis type oscillo-battants matière pvc</b>
	<b>Vitrage double</b>


**Nassim**

 +32 471 59 31 30  
 nassim.douai@weinvest.be

**1er étage - Chambre 1 - 15.45 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.77 m** - Largeur : **3.23 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage en céramique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,6 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>9</b>

**Nassim**+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 19.01 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.98 m** - Largeur : **3.18 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage en céramique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,6 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>


**Nassim**

 +32 471 59 31 30  
 nassim.douai@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche - 4.99 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.82 m** - Largeur : **1.77 m**

Douche	<b>Italienne</b>
WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,4 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Point lumineux mural</b>

Chauffage	<b>Par le sol</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Nassim**

 +32 471 59 31 30  
 nassim.douai@weinvest.be

**1er étage - Dressing - 5.60 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.18 m** - Largeur : **1.76 m**Hauteur sous-plafond **2,4 m**Prise(s) électrique(s) **1**Sol **Carrelage en céramique**Éclairage **Point lumineux au plafond**Chauffage **Par le sol****Nassim**+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weinvest.be

**1er étage - Wc - 1.57 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.77 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>En céramique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,4 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**1er étage - Buanderie - 4.42 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.52 m** - Largeur : **1.75 m**

Sol	<b>Carrelage en céramique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Oui	<b>1</b>
	<b>1</b>

**1er étage - Hall - 10.32 m<sup>2</sup>**

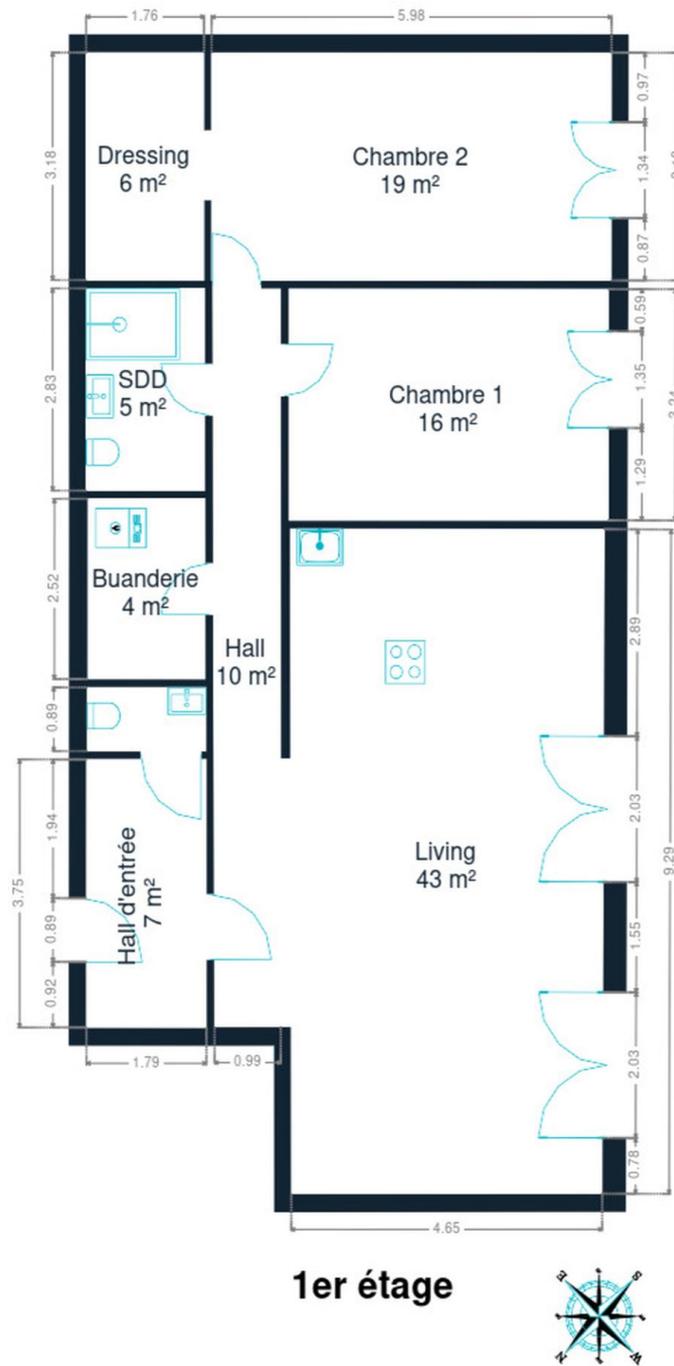
 Longueur : **10.31 m** - Largeur : **1.01 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,4 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Sol	<b>Carrelage en céramique</b>
Vidéophone	<b>Oui</b>


**Nassim**

 +32 471 59 31 30  
 nassim.douai@weinvest.be





**1er étage**



**1er étage**



*Nassim*  
+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weininvest.be

## Technique

### Année

Année de construction

**2023**

### Toiture

Zingeries

**Matériaux zinc****État très bon**

État

**Très bon**

Couverture

**Plateforme roofing**

### Façade

Matériaux façade

**Brique****Crépis**

Etat

**Très bon**

### Châssis

Châssis

**Matière pvc****Vitrage double****Nassim**

+32 471 59 31 30

nassim.douai@weinvest.be

## Installation

Certificat d'électricité	<b>Oui, conforme</b>
Ventilation	<b>Double flux</b>
Vidéophone	<b>Oui</b>
Compteur électrique	<b>Bi-horaire</b>
Chauffage	<b>Certificat d'électricité oui, conforme</b>
Compt. d'eau	<b>Nature électrique</b>
Ascenseur	<b>Par le sol pompe à chaleur</b>
Internet	<b>Vaillant</b>
	<b>Thermostat d'ambiance Oui</b>
	<b>Nombre 1</b>
	<b>Individuel</b>
	<b>Oui</b>
	<b>Câble</b>



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	3500 m
Accès autoroutier	1800 m

## Écoles

EnsCaTam	430 m
Communauté Educative Saint-Jean-Baptiste (Implantation "Sainte-Anne")	2 minutes 430 m
Ecole primaire	676 m



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@weinvest.be

## Points d'intérêts

Physiothérapeute	Wery Serge	<b>179 m</b>
Salon de beauté	Institut de beauté Ti Belle Wanfercée-Baulet	<b>387 m</b>
Santé	ASBL Les Frangines	<b>456 m</b>
Couvreur	Coninck et Fils s.a.	<b>725 m</b>
Réparation de voiture	Manu (Garage)	<b>785 m</b>
Concessionnaire	Incocar	<b>1414 m</b>
Magasin	TN Production	<b>1505 m</b>
Peintre	Clean Tech SPRL	<b>1567 m</b>
Entrepreneur général	New Plafonnage	<b>1621 m</b>
Restaurant	Restaurant La Giara	<b>1868 m</b>
Articles pour la maison	Meubles Gautier Velaine sur Sambre	<b>2524 m</b>



*Nassim*

+32 471 59 31 30  
nassim.douai@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.



# 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.](#)