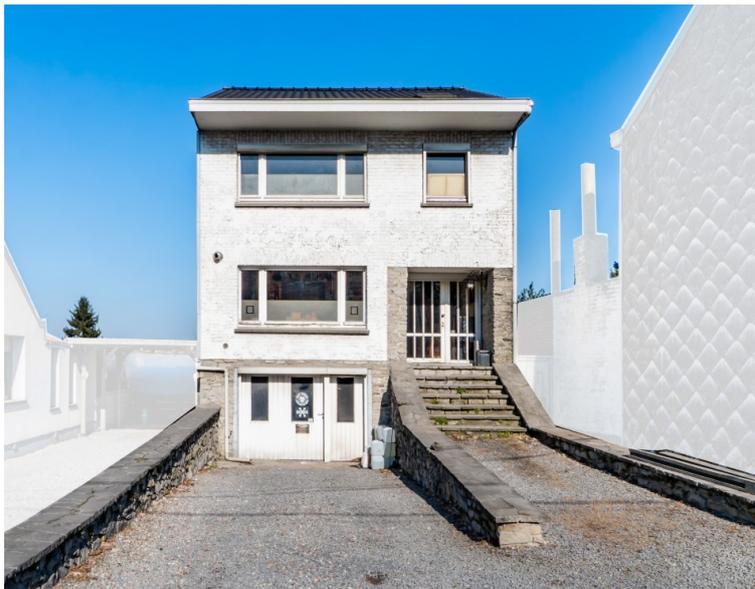




## À VENDRE - Grand Route

Grand Route 82 7530 - Gaurain-ramecroix

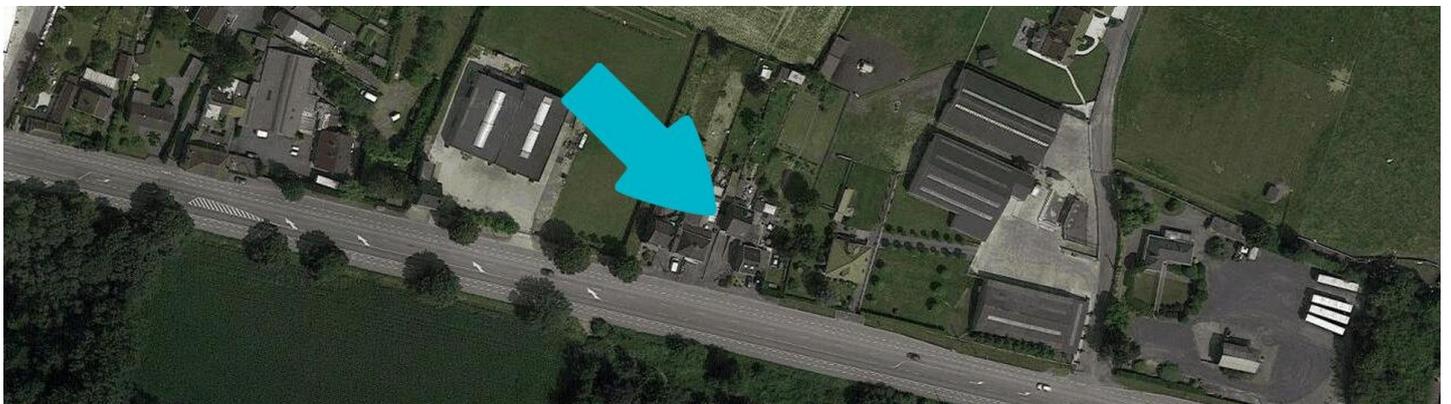
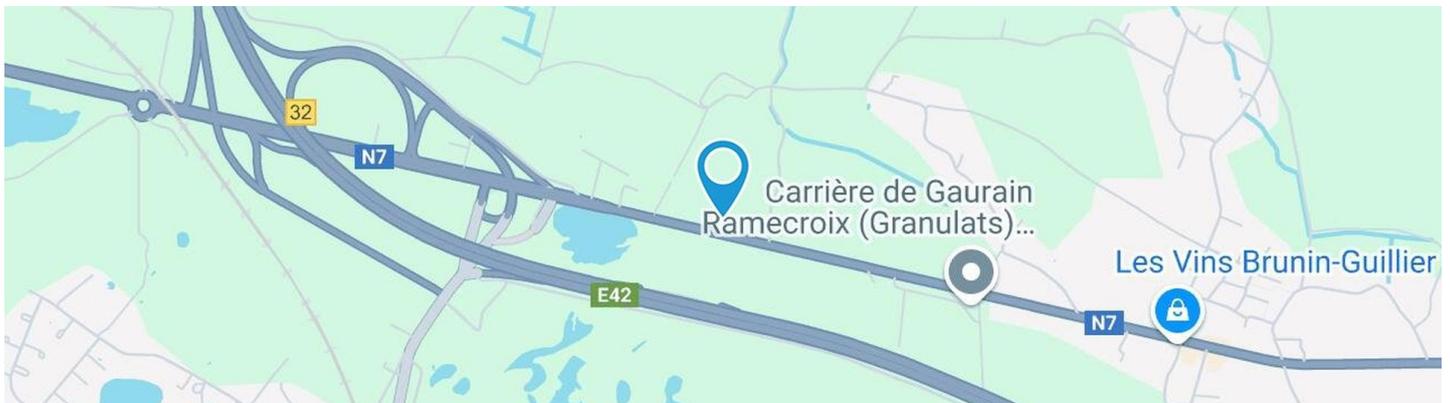
**179 000 €**



Axel  
We Invest

+32 496 30 16 78

[axel.forthomme@weinvest.be](mailto:axel.forthomme@weinvest.be)



## Adresse du bien

Grand Route82  
7530Gaurain-ramecroix

## Dimensions parcelle

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Largeur de la façade      | <b>5.00 m</b>               |
| Profondeur de la parcelle | <b>77 m</b>                 |
| Surface de la parcelle    | <b>625.00 m<sup>2</sup></b> |
| Largeur de la parcelle    | <b>9.00 m</b>               |
| Orientation               | <b>Sud</b>                  |



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Axel**

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



## Composition du bien

| Etat général             | À rénover          |
|--------------------------|--------------------|
| Surface habitable        | 136 m <sup>2</sup> |
| Surface totale           | 211 m <sup>2</sup> |
| Nombre de façades        | 4                  |
| Nombre d'étages          | 3                  |
| Nombre de pièces         | 15                 |
| Nombre de chambre(s)     | 3                  |
| Nombre de salle de bains | 1                  |
|                          | <b>Maison</b>      |

**Axel**

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

---

**Aménagé pelouse**

---

**Fermé clôtures**

---

**Nord**

Terrasse (terrain arrière)

**65 m<sup>2</sup>**

---

**Sol gravier**

---

**Orientation nord**

---



*Axel*

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **57 m<sup>2</sup>**

**Véranda, salle de bains, garage, cave, wc arrière  
cuisine, cellier**

1er étage **48 m<sup>2</sup>**

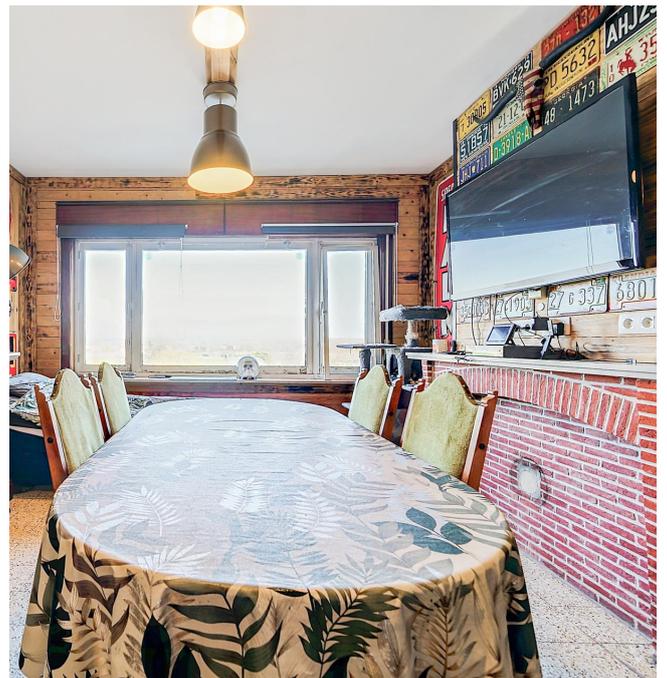
**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine**

2ème étage **52 m<sup>2</sup>**

**Chambre 1, chambre 2, chambre 3, bureau**

3ème étage **54 m<sup>2</sup>**

**Grenier**



**Axel**

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Véranda - 9.42 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.17 m** - Largeur : **1.82 m**

|         |   |                      |                                   |
|---------|---|----------------------|-----------------------------------|
| Accès   | <b>Terrasse</b>   | Hauteur sous-plafond | <b>2,45 m</b>                     |
| Fenêtre | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type porte-fenêtre sans<br/>ouverture</b> | Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b> |
| Sol     | <b>Carrelage</b>  |                      |                                   |


**Axel**

 +32 496 30 16 78  
 axel.forthomme@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 12.59 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.62 m** - Largeur : **3.47 m**

 Hauteur sous-plafond **1,95 m**

 Prise(s) électrique(s) **1**

 Type **Bain**

 Baignoire **D'angle**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**
**Vitrage simple**
**Volets type manuel roulant matière pvc**

 Éclairage **Points lumineux au plafond**

 Chauffage **Radiateur électrique**

 Sol **Carrelage**

**Axel**

 +32 496 30 16 78  
 axel.forthomme@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Arrière cuisine - 7.65 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.46 m** - Largeur : **2.21 m**

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Type      | <b>Non-équipée</b>                |
| Évier     | <b>Double</b>                     |
|           | <b>Avec égouttoir</b>             |
|           | <b>Matière inox</b>               |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b> |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Placard              | <b>Oui</b>                                 |
| Fenêtre              | <b>Châssis type battants porte-fenêtre</b> |
|                      | <b>Vitrage simple</b>                      |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>                           |
| Hauteur sous-plafond | <b>2 m</b>                                 |


**Axel**

 +32 496 30 16 78  
 axel.forthomme@weinvest.be



**1er étage - Hall d'entrée - 7.92 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.48 m** - Largeur : **2.18 m**

Fenêtre

**Châssis type porte-fenêtre sans ouverture matière bois**

**Vitrage simple**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,60 m**

Chauffage

**Poêle à pellet**

Escalier

**Matériaux bois**

**Type droit**



*Axel*

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be



**1er étage - Salon - 15.20 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.08 m** - Largeur : **3.71 m**

Fenêtre

**Châssis type battants sans ouverture matière bois**

**Vitrage simple**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,60 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Poêle à pellet**



*Axel*

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be



**1er étage - Salle à manger - 16.20 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.38 m** - Largeur : **3.70 m**

|                        |   |           |                                   |
|------------------------|---|-----------|-----------------------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,60 m</b>                                 | Sol       | <b>Carrelage</b>                  |
| Prise(s) électrique(s) | <b>8</b>                                      | Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b> |
| Fenêtre                |   |           |                                   |
|                        | <b>Châssis matière bois</b>                   |           |                                   |
|                        | <b>Vitrage simple</b>                         |           |                                   |
|                        | <b>Volets type roulant manuel matière pvc</b> |           |                                   |



**Axel**

+32 496 30 16 78  
 axel.forthomme@weinvest.be


**1er étage - Cuisine - 7.02 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.23 m** - Largeur : **2.16 m**

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Hauteur sous-plafond | <b>2,60 m</b>         |
| Type                 | <b>Équipée</b>        |
| Évier                | <b>Simple</b>         |
|                      | <b>One half</b>       |
|                      | <b>Avec égouttoir</b> |
|                      | <b>Matière inox</b>   |
| Plaque de cuisson    | <b>Type gaz</b>       |

|           |   |
|-----------|---|
| Four      | <b>Type multifonction</b>                 |
| Fenêtre   | <b>Châssis type battants matière bois</b> |
|           | <b>Vitrage simple</b>                     |
| Sol       | <b>Carrelage</b>                          |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b>         |
| Placard   | <b>Oui</b>                                |


**Axel**

 +32 496 30 16 78  
 axel.forthomme@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 1 - 15.88 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **3.79 m**

|   |                        |                                   |
|---|------------------------|-----------------------------------|
| Fenêtre   | Sol                    | <b>Vinyle</b>                     |
| <b>Châssis type battants matière bois</b>         | Hauteur sous-plafond   | <b>2,50 m</b>                     |
| <b>Vitrage simple</b>                             | Éclairage              | <b>Points lumineux au plafond</b> |
| <b>Volets type roulant électrique matière pvc</b> | Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                          |


**Axel**

 +32 496 30 16 78  
 axel.forthomme@weinvest.be



2ème étage - Chambre 2 - 17.18 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.50 m - Largeur : 3.81 m



*Axel*

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



2ème étage - Chambre 3 - 7.12 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.28 m - Largeur : 2.17 m



*Axel*

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Garage - 15.51 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.25 m** - Largeur : **3.64 m**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Nombre de voitures   | <b>1</b>                          |
| Fenêtre              | <b>Vitrage simple</b>             |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>                  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2 m</b>                        |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b> |

**Rez-de-chaussée - Cave - 4.90 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.21 m** - Largeur : **2.21 m**

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

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.44 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.74 m** - Largeur : **0.82 m**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| WC                   | <b>Classique</b>                  |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>                  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,05 m</b>                     |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b> |

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.91 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.03 m** - Largeur : **0.94 m**

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Sol       | <b>Vinyle</b>                     |
| Escalier  | <b>Matériaux bois</b>             |
|           | <b>Type 1/4 tournant</b>          |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b> |

**Axel**+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Cellier - 3.44 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.62 m** - Largeur : **0.95 m**

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

**1er étage - Escalier - 1.54 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.72 m** - Largeur : **0.89 m**

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Escalier  | <b>Matériaux bois</b>             |
|           | <b>Type 1/4 tournant</b>          |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b> |

**2ème étage - Bureau - 5.87 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.67 m** - Largeur : **2.19 m**

|           |  |
|-----------|--|
| Fenêtre   | <b>Châssis type battants matière bois</b>                |
|           | <b>Vitrage simple</b>                                    |
|           | <b>Volets type roulant manuel matière pvc métallique</b> |
| Sol       | <b>Vinyle</b>  |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b>                        |

**2ème étage - Escalier 2 - 5.74 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.61 m** - Largeur : **2.19 m**

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Sol       | <b>Vinyle</b>                     |
| Escalier  | <b>Matériaux bois</b>             |
|           | <b>Type 1/4 tournant</b>          |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b> |

**Axel**+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be

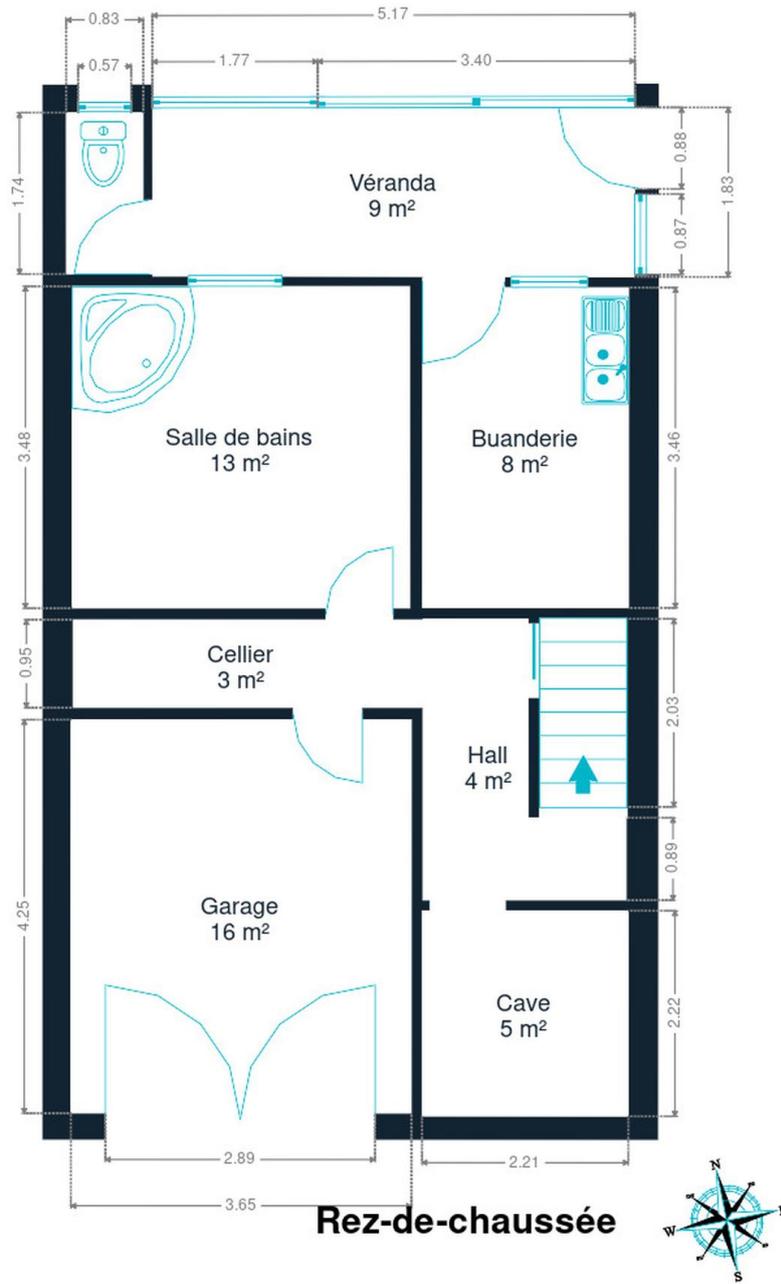
**3ème étage - Grenier - 53.89 m<sup>2</sup>**Longueur : **8.80 m** - Largeur : **6.12 m**

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Type de grenier      | <b>Aménageable</b>      |
| Sol                  | <b>Plancher</b>         |
| Hauteur sous-plafond | <b>1,90 m</b>           |
| Type de plafond      | <b>Plafond mansardé</b> |
| Escalier             |                         |
|                      | <b>Matériaux bois</b>   |
|                      | <b>Type droit</b>       |

**Axel**+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be

| Récapitulatif des mètres | Longueur | Largeur | Superficie           |
|--------------------------|----------|---------|----------------------|
| <b>Rez-de-chaussée</b>   |          |         |                      |
| Véranda                  | 5.17 m   | 1.82 m  | 9.42 m <sup>2</sup>  |
| Salle de bains           | 3.62 m   | 3.47 m  | 12.59 m <sup>2</sup> |
| Garage                   | 4.25 m   | 3.64 m  | 15.51 m <sup>2</sup> |
| Cave                     | 2.21 m   | 2.21 m  | 4.90 m <sup>2</sup>  |
| Wc                       | 1.74 m   | 0.82 m  | 1.44 m <sup>2</sup>  |
| Escalier                 | 2.03 m   | 0.94 m  | 1.91 m <sup>2</sup>  |
| Arrière cuisine          | 3.46 m   | 2.21 m  | 7.65 m <sup>2</sup>  |
| Cellier                  | 3.62 m   | 0.95 m  | 3.44 m <sup>2</sup>  |
| <b>1er étage</b>         |          |         |                      |
| Hall d'entrée            | 4.48 m   | 2.18 m  | 7.92 m <sup>2</sup>  |
| Salon                    | 4.08 m   | 3.71 m  | 15.20 m <sup>2</sup> |
| Salle à manger           | 4.38 m   | 3.70 m  | 16.20 m <sup>2</sup> |
| Cuisine                  | 3.23 m   | 2.16 m  | 7.02 m <sup>2</sup>  |
| Escalier                 | 1.72 m   | 0.89 m  | 1.54 m <sup>2</sup>  |
| <b>2ème étage</b>        |          |         |                      |
| Chambre 1                | 4.18 m   | 3.79 m  | 15.88 m <sup>2</sup> |
| Chambre 2                | 4.50 m   | 3.81 m  | 17.18 m <sup>2</sup> |
| Chambre 3                | 3.28 m   | 2.17 m  | 7.12 m <sup>2</sup>  |
| Bureau                   | 2.67 m   | 2.19 m  | 5.87 m <sup>2</sup>  |
| Escalier 2               | 2.61 m   | 2.19 m  | 5.74 m <sup>2</sup>  |
| <b>3ème étage</b>        |          |         |                      |
| Grenier                  | 8.80 m   | 6.12 m  | 53.89 m <sup>2</sup> |

**Axel**+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



Rez-de-chaussée



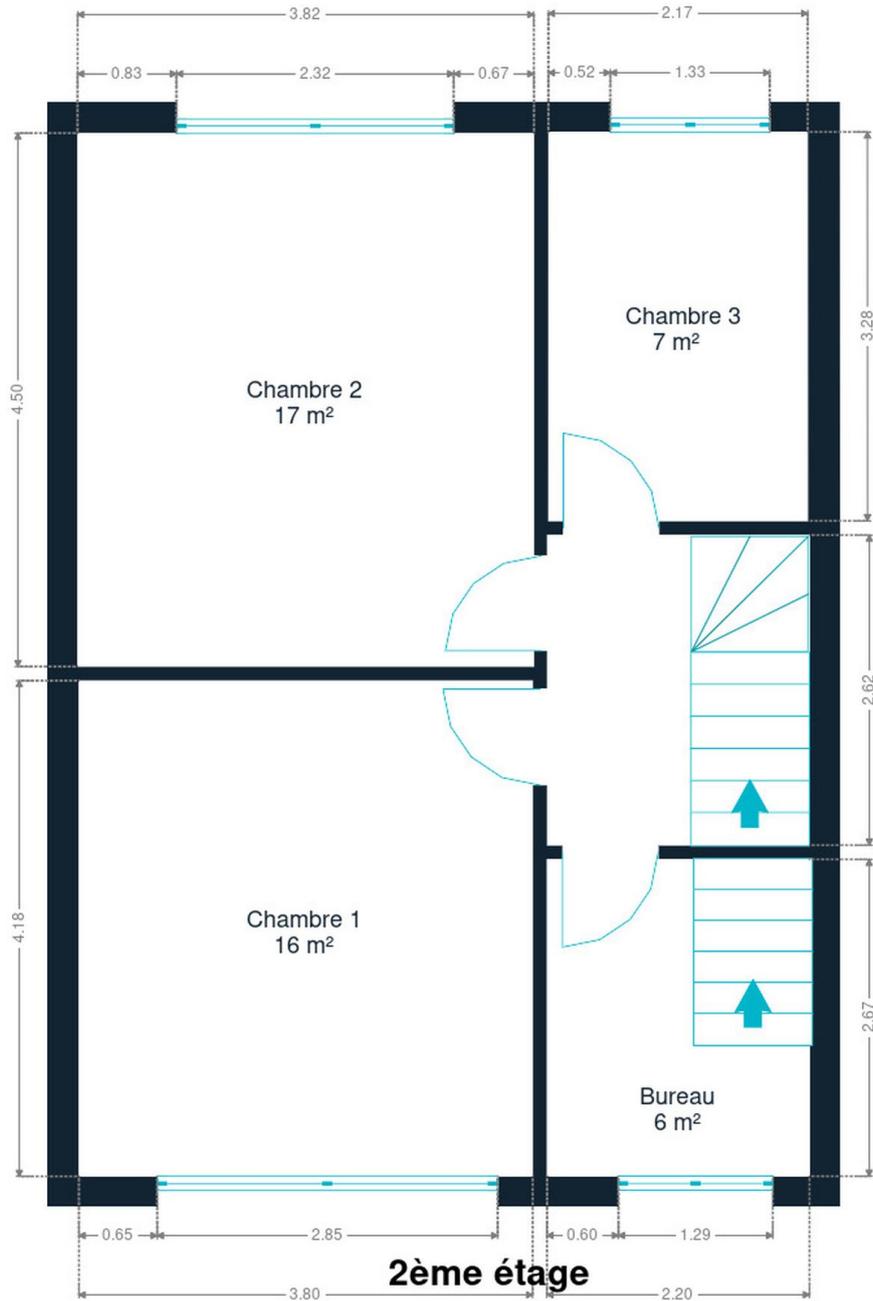
**Axel**  
+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



1er étage



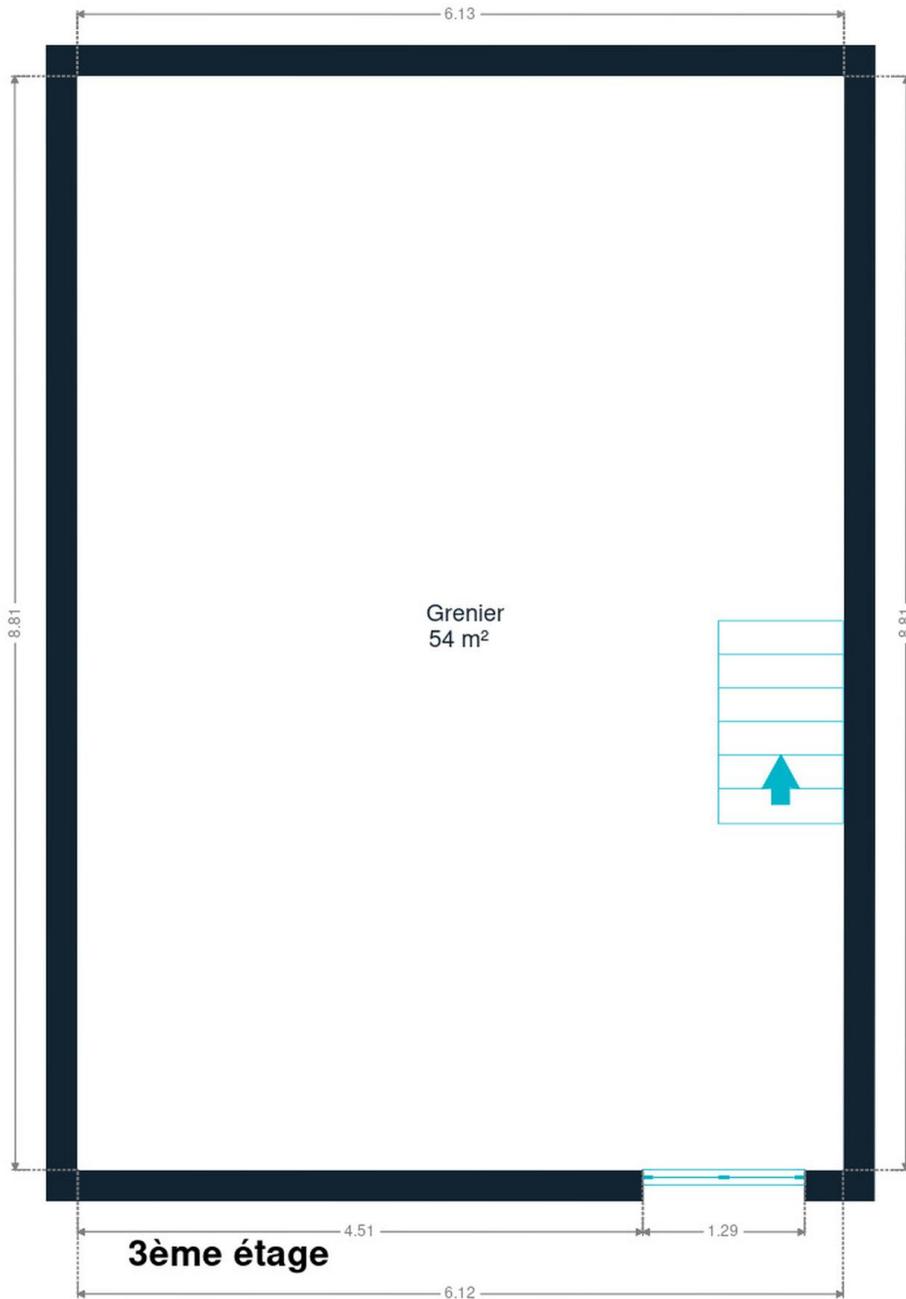
**Axel**  
+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



2ème étage



**Axel**  
+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be



3ème étage



**Axel**  
+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be

## Technique

### Toiture

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

### Châssis

Châssis

**Vitrage simple****Couleur blanc****Volets type roulant électrique manuel****Matière bois**

### Installation

Compteur gaz

**Non**

Chauffe-eau

**Nombre 1**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Type foyers****Nature pellet****Poêle**

TV

**Prise tv****Axel**

+32 496 30 16 78

axel.forthomme@weinvest.be



## Transports

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus      | 1200 m |
| Accès ferroviaire | 4100 m |
| Accès autoroutier | 800 m  |



*Axel*

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@weinvest.be

## Points d'intérêts

|                      |                                   |               |
|----------------------|-----------------------------------|---------------|
| Magasin              | Heidelberg Materials Vault        | <b>1167 m</b> |
| Magasin              | Maison Dhondt                     | <b>1244 m</b> |
| Entrepreneur général | Benjamin Delhayé                  | <b>1387 m</b> |
| Entrepreneur général | Christophe Graveline              | <b>1480 m</b> |
| Station d'essence    | Esso                              | <b>1714 m</b> |
| Magasin de livre     | Dreamland Tournai                 | <b>1753 m</b> |
| Location de voitures | TOYOTA GCA TOURNAI                | <b>1795 m</b> |
| Entrepreneur général | Casterman / Ronald                | <b>1814 m</b> |
| Santé                | FOH La Fédération du Sport Adapté | <b>1820 m</b> |
| Comptable            | Vandemoortel / E.                 | <b>1866 m</b> |
| Hôpital              | Centre Radiologique du Tournaisis | <b>2046 m</b> |
| Localité             | Tournai                           | <b>4525 m</b> |



*Axel*

+32 496 30 16 78  
axel.forthomme@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

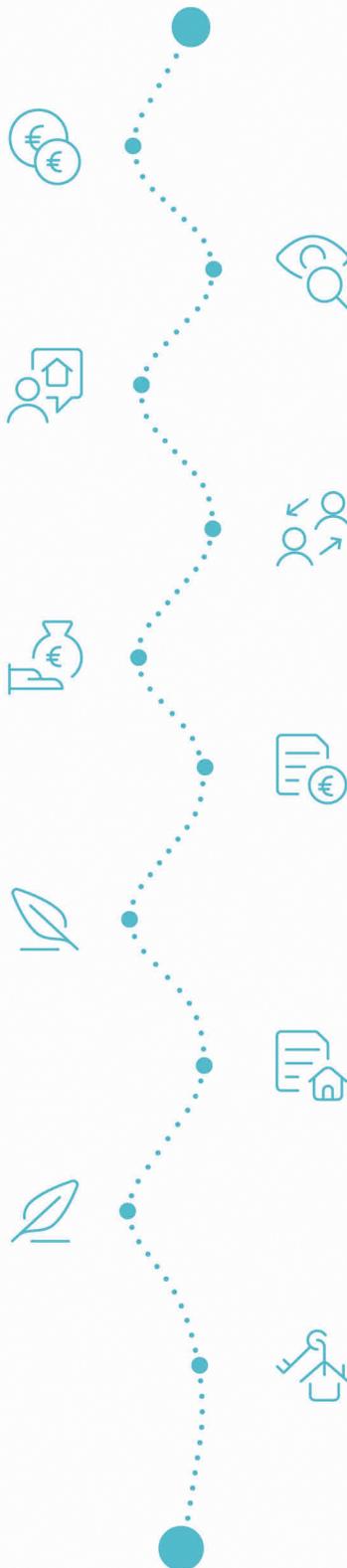
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)