



À VENDRE - DE LA STATION 88

Rue de la Station 88 2 - 4651 Herve

235.000 €



112 m²



3 chambres



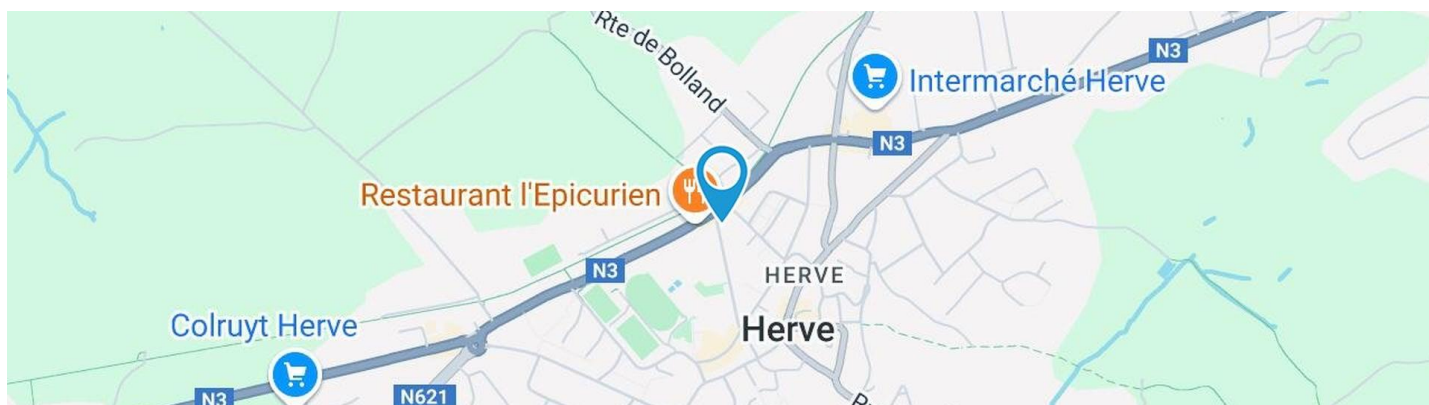
PEB B



Mathieu
We Invest

+32 488 19 84 11

Liège@weinvest.be

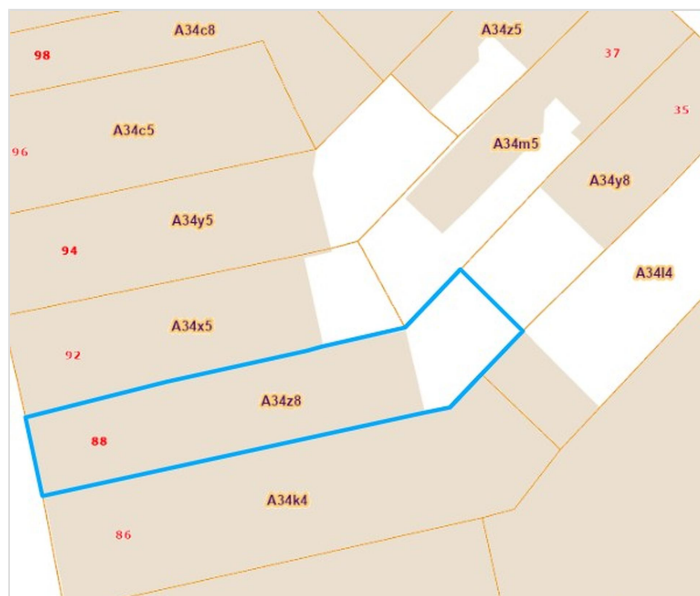


Adresse du bien

Rue de la Station 88
4651 Herve

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	5.00 m
Profondeur de la parcelle	35 m
Surface de la parcelle	201.00 m²
Largeur de la parcelle	5.00 m
Orientation	Ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



Mathieu
0484061000
Liège@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Neuf
Surface habitable	112 m²
Nombre de façades	2
Etage	1
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	10
Nombre de chambre(s)	3





Intérieur

1er étage **65 m²**

**Salon, salle à manger, cuisine, chambre 1, salle de
douche 1, wc, escalier, hall**

2ème étage **42 m²**

**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, salle de
douche 2**



Mathieu
0484061000
Liège@weinvest.be


1er étage - Salon - 13.79 m²

 Longueur : **3.91 m** - Largeur : **3.57 m**

Ouvert sur	Salle à manger
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,80 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Parlophone	Oui
Prise(s) électrique(s)	4
Prise télédistribution	1



**1er étage - Salle à manger - 12.17 m²**Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.21 m**

Hauteur sous-plafond	2,80 m
Prise(s) électrique(s)	3
Ouvert sur	Salon
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants

Sol	Quick-Step
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre




1er étage - Cuisine - 8.44 m²

 Longueur : **3.96 m** - Largeur : **2.13 m**

Hauteur sous-plafond	2,80 m
Prise(s) électrique(s)	7
Évier	Simple
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque Electrolux
Hotte	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
	De la marque Elica
Frigo	

Frigo	Type combi encastré
	De la marque Electrolux
Lave-vaisselle	Type full-intégré
	De la marque Electrolux
Four	Type à air pulsé
	De la marque Electrolux
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
	type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)




1er étage - Chambre 1 - 12.50 m²

 Longueur : **3.65 m** - Largeur : **3.42 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,70 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2



Mathieu
 0484061000
 Liège@weinvest.be


1er étage - Salle de douche 1 - 7.76 m²

 Longueur : **3.42 m** - Largeur : **2.35 m**

Douche	Italienne
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,70 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Extracteur d'air	Oui
Prise(s) électrique(s)	3



**2ème étage - Hall de nuit - 9.17 m²**Longueur : **5.08 m** - Largeur : **2.03 m**

Escalier	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step

Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Points lumineux au plafond




2ème étage - Chambre 2 - 14.09 m²

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.53 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Prise(s) électrique(s)	3




2ème étage - Chambre 3 - 12.84 m²

 Longueur : **3.95 m** - Largeur : **3.24 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,40 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Prise(s) électrique(s)	3




2ème étage - Salle de douche 2 - 5.71 m²

 Longueur : **2.85 m** - Largeur : **2.03 m**

Douche	Carrelage + porte	Hauteur sous-plafond	2,40 m
WC	Suspendu	Éclairage	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Carrelage		



1er étage - Wc - 1.13 m²Longueur : **1.39 m** - Largeur : **0.81 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Points lumineux mural

1er étage - Escalier - 7.12 m²Longueur : **4.00 m** - Largeur : **1.78 m****1er étage - Hall - 1.94 m²**Longueur : **1.41 m** - Largeur : **1.37 m**

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

1er étage

Salon	3.91 m	3.57 m	13.79 m ²
Salle à manger	3.97 m	3.21 m	12.17 m ²
Cuisine	3.96 m	2.13 m	8.44 m ²
Chambre 1	3.65 m	3.42 m	12.50 m ²
Salle de douche 1	3.42 m	2.35 m	7.76 m ²
Wc	1.39 m	0.81 m	1.13 m ²
Escalier	4.00 m	1.78 m	7.12 m ²
Hall	1.41 m	1.37 m	1.94 m ²

2ème étage

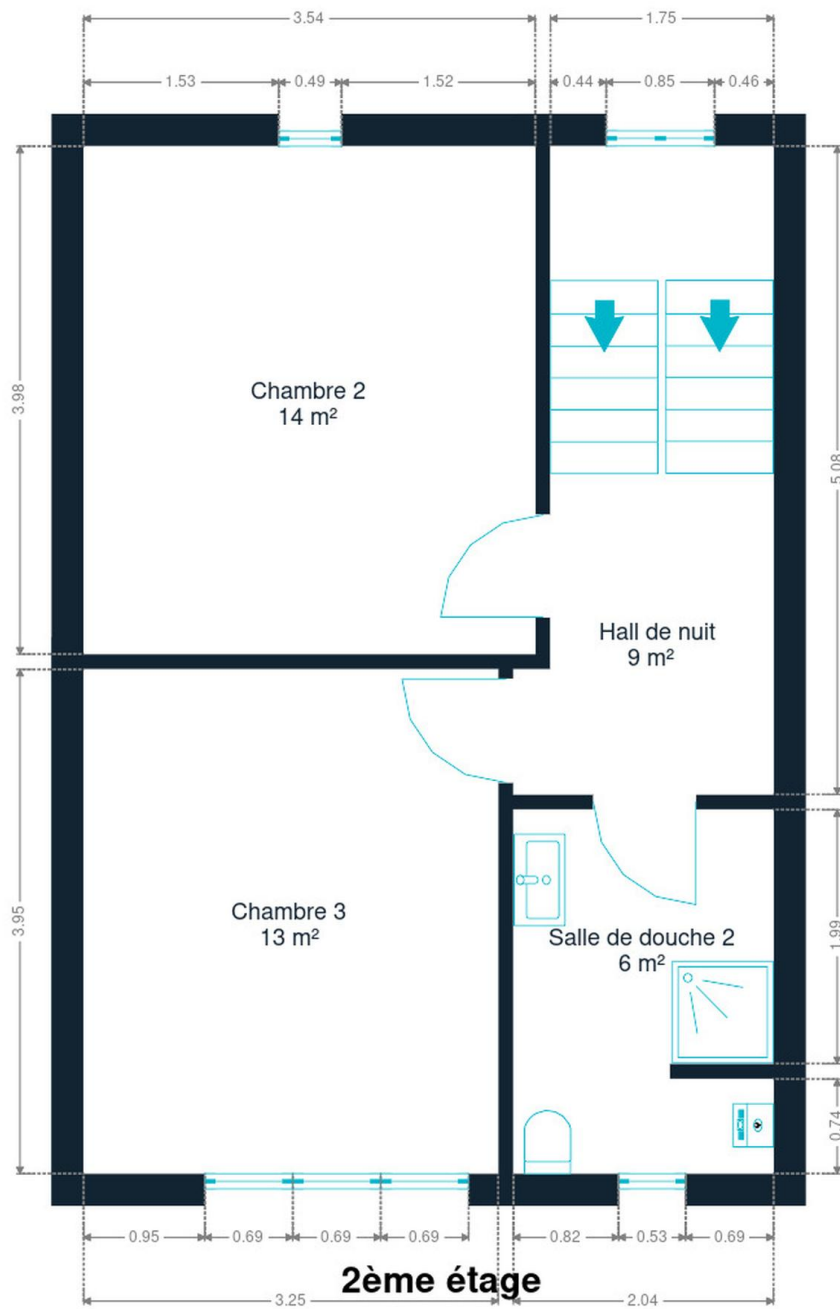
Hall de nuit	5.08 m	2.03 m	9.17 m ²
Chambre 2	3.98 m	3.53 m	14.09 m ²
Chambre 3	3.95 m	3.24 m	12.84 m ²
Salle de douche 2	2.85 m	2.03 m	5.71 m ²





1er étage





2ème étage



Mathieu
0484061000
Liège@weinvest.be

Technique



PEB

Conso. théorique	16358
Conso. spécifique	146
Code unique	20250212024673
Classe énergétique	B

Façade

Matériaux façade	Brique
	Pierre de taille
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Pvc
	Blanc
	Double



Installation

Compteur gaz

Individuel

Chauffe-eau

Nombre de litres 200

Atlantic

Parlophone

Oui

Compteur électrique

Bi-horaire

Individuel

Chauffage

Gaz de ville

Avec calorimètre

À ventouse

Vaillant

Compt. d'eau

Individuel



Mathieu

0484061000

Liège@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	7500 m
Accès autoroutier	3000 m

Écoles

École de la Communauté Française	160 m
Institut de la Providence Herve	436 m
École paroissiale Primaire & Maternelle	437 m



Points d'intérêts

Banque	Crelan Herve - Linx Finance	51 m
Magasin	M.r. Automobile	58 m
Restaurant	Restaurant l'Epicurien	76 m
Nourriture	Meurens Natural sa	91 m
Santé	Croix-Rouge de Belgique	513 m
Médecin	Daron / Guy	587 m
Station de bus	HERVE Station d'épuration	778 m
Hébergement	Hotel Battice	958 m
Magasin	Wuidard Frères	1328 m
Magasin de meubles	SA MEENS Ebenisterie	1415 m
Hébergement	B&B La Ferme de Berwausault: chambres d'hôtes PMR...	1419 m
Station de bus	BOLLAND Sarémont	1624 m
Restaurant	Chez Giova	2318 m
Restaurant	Hôtel-Restaurant de La Tour	2566 m



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

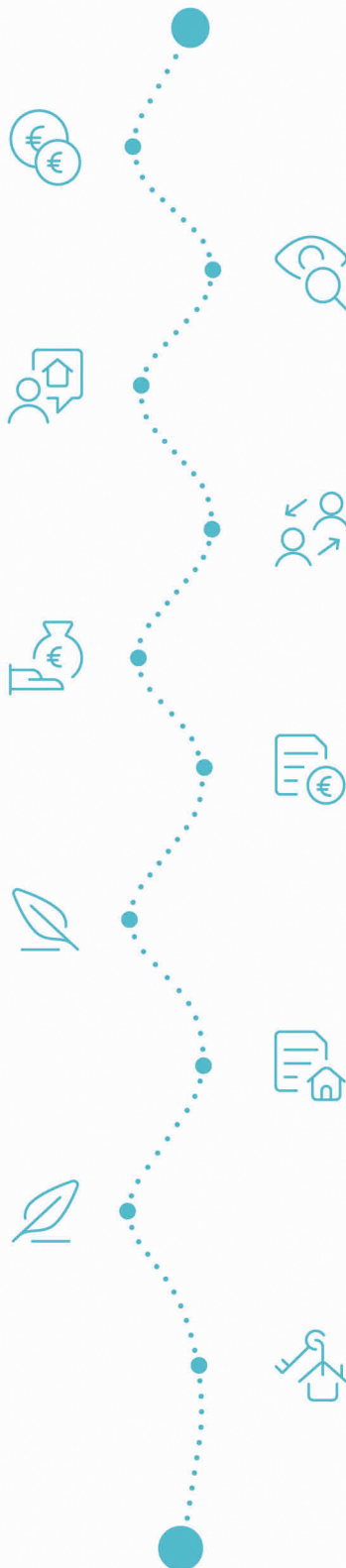
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)