



À VENDRE - RUE DES COMBATTANTS 26

Rue des Combattants 26 6470 - Rance

238 000 €



189 m²



5 chambres



PEB E



Maxime
We Invest

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



Adresse du bien

Rue des Combattants 26
6470 Rance

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	18.00 m
Profondeur de la parcelle	45 m
Surface de la parcelle	957.00 m²
Largeur de la parcelle	23.00 m
Orientation	Nord



*Informations provenant du site du cadastre

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



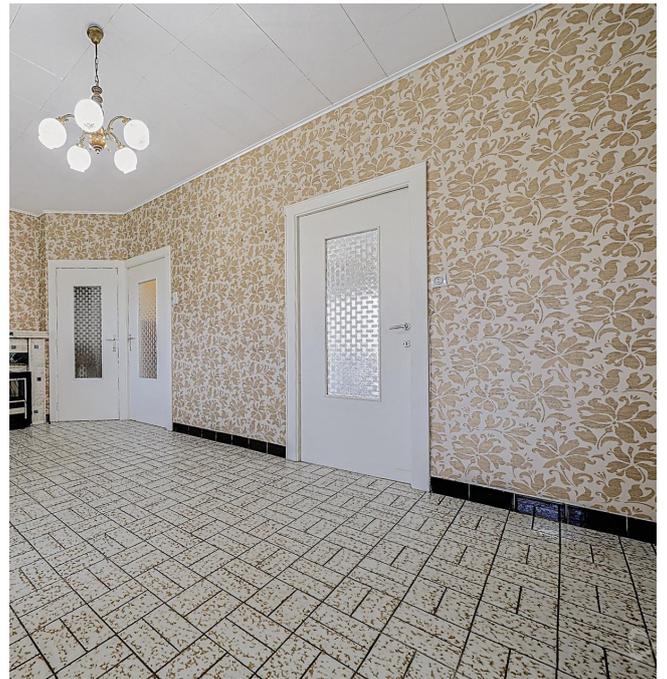
Maxime

+32 484 87 35 59
maxime.lemaire@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	189 m²
Surface totale	358 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	21
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Maxime

+32 484 87 35 59
maxime.lemaire@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé palissades clôtures haies

Aménagé pelouse

Plat

Jardin (terrain droit)

Aménagé pelouse

Ouest

Plat

Carport (terrain arrière)

**Nombre de
voitures 1**

Parking

Place(s) 1

Place(s) 1

Terrasse (terrain arrière)

30 m²

Sol pavés

Orientation sud



Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **167 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, salle de douche, arrière cuisine garage 1, garage 2, garage 3, wc 1, atelier,

1er étage **126 m²**

Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4, chambre 5, bureau, grenier 2, wc 2

2ème étage **48 m²**

Grenier 1

Sous-sol **17 m²**

Cave



Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 5.52 m²**Longueur : **4.23 m** - Largeur : **1.89 m**

Sol	Carrelage	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	2.8 m	Escalier	1
Éclairage	Points lumineux mural	Prise téléphone	1

**Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 19.37 m²

 Longueur : **6.22 m** - Largeur : **3.17 m**

Ouvert sur	Cuisine	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	4
Hauteur sous-plafond	2.75 m	Prise téléphone	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 15.25 m²

 Longueur : **6.23 m** - Largeur : **2.52 m**

Hauteur sous-plafond	2.9 m
Prise(s) électrique(s)	5
Type	Équipée
Ouvert sur	Séjour
Évier	Double
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque Zanussi
Hotte	Type hotte sous-encastree
	Évacuation extérieure

Frigo	Type encastré
	De la marque AEG
Four	Type à air pulsé
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc
	type basculante
	Châssis bois double vitrage volets type manuel matière pvc
	type basculante
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 17.46 m²

 Longueur : **4.24 m** - Largeur : **4.18 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.75 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise télédistribution	1


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche - 5.31 m²

 Longueur : **3.11 m** - Largeur : **1.70 m**

Douche	Cabine	Éclairage	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2.8 m		


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Arrière cuisine - 11.07 m²

 Longueur : **5.78 m** - Largeur : **3.25 m**

Type	Non-équipée
Éclairage	Points lumineux au plafond
Four	Type gaz

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.8 m
Prise(s) électrique(s)	4


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 17.12 m²

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **4.04 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2.3 m	Prise téléphone	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 14.33 m²

 Longueur : **4.76 m** - Largeur : **3.00 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.55 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


1er étage - Chambre 4 - 8.49 m²

 Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.84 m**

Sol	Vinyle	Chauffage	1
Hauteur sous-plafond	2.55 m	Prise(s) électrique(s)	2
Éclairage	Points lumineux au plafond		


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


1er étage - Chambre 5 - 16.40 m²

 Longueur : **5.19 m** - Largeur : **3.15 m**

Avec évier	Oui	Éclairage	Points lumineux au plafond
Oui	1	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc	Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Vinyle	Prise télédistribution	1
Hauteur sous-plafond	2.3 m	Prise téléphone	1


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be


1er étage - Bureau - 7.84 m²

 Longueur : **3.25 m** - Largeur : **2.41 m**

Fenêtre	Type de fenêtre	fenêtre de toit
	Vitrage simple	
Sol	Vinyle	

Type de plafond	Plafond mansardé
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Mural


Maxime

 +32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage 1 - 13.09 m²Longueur : **4.26 m** - Largeur : **3.07 m**

Nombre de voitures	1
Porte	
	Type sectionnelle ouverture manuelle
	Matière pvc
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.95 m
Éclairage	Points lumineux mural
Oui	1
Prise(s) électrique(s)	1

Rez-de-chaussée - Garage 2 - 13.75 m²Longueur : **4.91 m** - Largeur : **2.81 m**

Nombre de voitures	1
Porte	
	Type ouverture manuelle sectionnelle
	Matière pvc
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.3 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

*Maxime*

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage 3 - 26.66 m²

 Longueur : **10.17 m** - Largeur : **2.62 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Parking place(s) 1

Nombre de voitures

2

Porte

Type ouverture manuelle sectionnelle battante

Matière pvc bois

Fenêtre

Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

3.65 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 0.97 m²

 Longueur : **1.15 m** - Largeur : **0.84 m**

WC

Classique

Fenêtre

Châssis type à soufflet matière bois

Vitrage simple

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.35 m

Éclairage

Points lumineux mural

Rez-de-chaussée - Escalier - 2.52 m²

 Longueur : **3.24 m** - Largeur : **0.87 m**

Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Atelier - 36.14 m²

 Longueur : **10.17 m** - Largeur : **5.00 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Parking place(s) 1

Porte

Type battante

Matière pvc

Fenêtre

Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

4

1er étage - Hall de nuit - 8.27 m²

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **1.95 m**

Escalier

1

Fenêtre

 Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets
 type manuel matière pvc

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Points lumineux mural

1er étage - Grenier 2 - 51.00 m²

 Longueur : **10.22 m** - Largeur : **4.99 m**

Type de grenier

Aménageable

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

4.7 m

Type de plafond

Plafond mansardé


Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

1er étage - Wc 2 - 1.34 m²Longueur : **1.47 m** - Largeur : **0.91 m**

WC	Classique
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.3 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

1er étage - Escalier - 1.45 m²Longueur : **1.64 m** - Largeur : **0.89 m****2ème étage - Grenier 1 - 48.01 m²**Longueur : **7.70 m** - Largeur : **6.23 m**

Type de grenier	Aménageable
Sol	Bois
Hauteur sous-plafond	3.4 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	1

Sous-sol - Cave - 17.28 m²Longueur : **5.01 m** - Largeur : **4.42 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.8 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1
Escalier	1

**Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	4.23 m	1.89 m	5.52 m ²
Séjour	6.22 m	3.17 m	19.37 m ²
Cuisine	6.23 m	2.52 m	15.25 m ²
Chambre 1	4.24 m	4.18 m	17.46 m ²
Salle de douche	3.11 m	1.70 m	5.31 m ²
Garage 1	4.26 m	3.07 m	13.09 m ²
Garage 2	4.91 m	2.81 m	13.75 m ²
Garage 3	10.17 m	2.62 m	26.66 m ²
Wc 1	1.15 m	0.84 m	0.97 m ²
Escalier	3.24 m	0.87 m	2.52 m ²
Atelier	10.17 m	5.00 m	36.14 m ²
Arrière cuisine	5.78 m	3.25 m	11.07 m ²
1er étage			
Hall de nuit	4.23 m	1.95 m	8.27 m ²
Chambre 2	4.23 m	4.04 m	17.12 m ²
Chambre 3	4.76 m	3.00 m	14.33 m ²
Chambre 4	2.99 m	2.84 m	8.49 m ²
Chambre 5	5.19 m	3.15 m	16.40 m ²
Bureau	3.25 m	2.41 m	7.84 m ²
Grenier 2	10.22 m	4.99 m	51.00 m ²
Wc 2	1.47 m	0.91 m	1.34 m ²
Escalier	1.64 m	0.89 m	1.45 m ²
2ème étage			
Grenier 1	7.70 m	6.23 m	48.01 m ²



Maxime

+32 484 87 35 59
 maxime.lemaire@weinvest.be

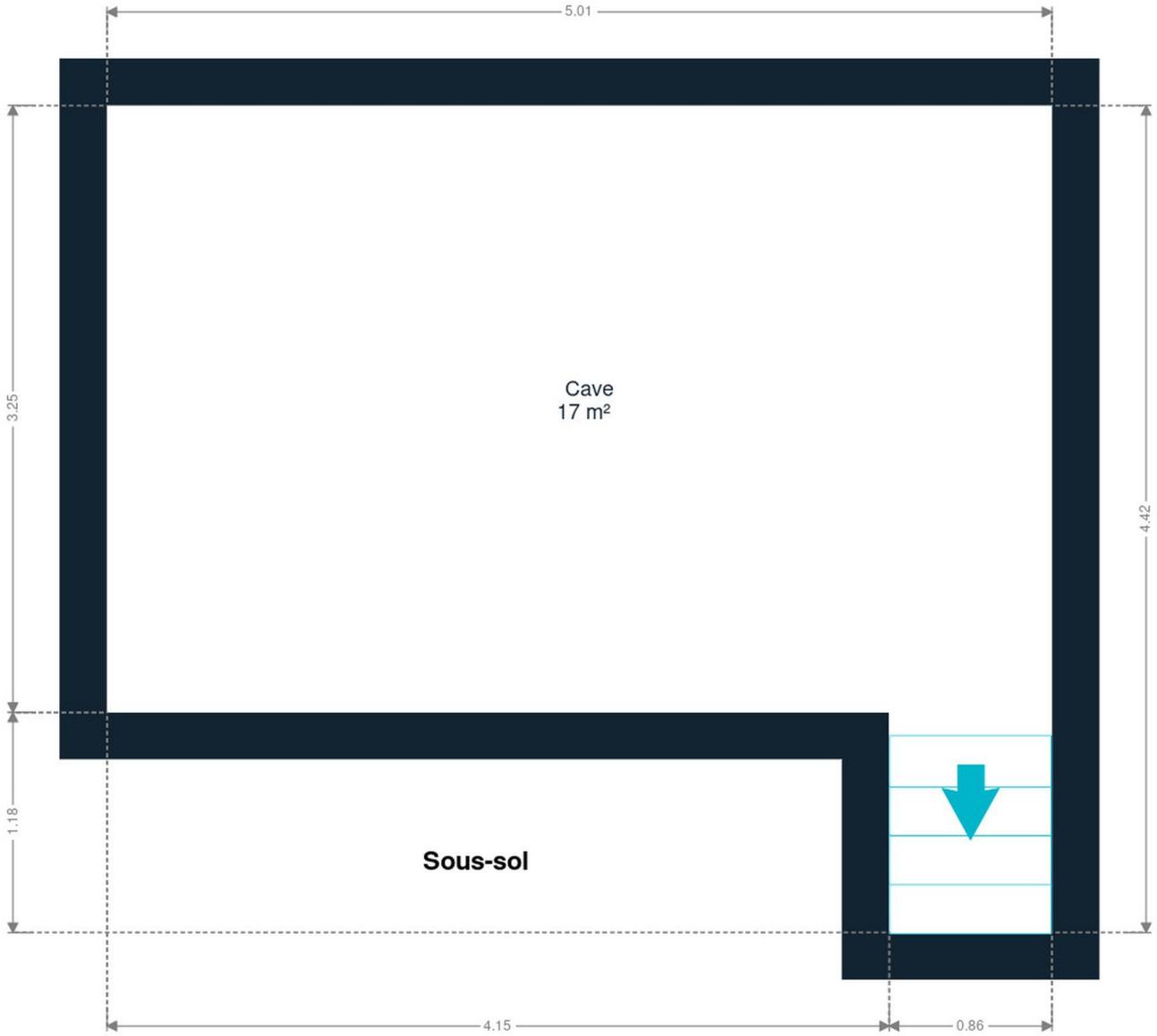
Sous-sol

Cave	5.01 m	4.42 m	17.28 m²
------	---------------	---------------	----------------------------

*Maxime*

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

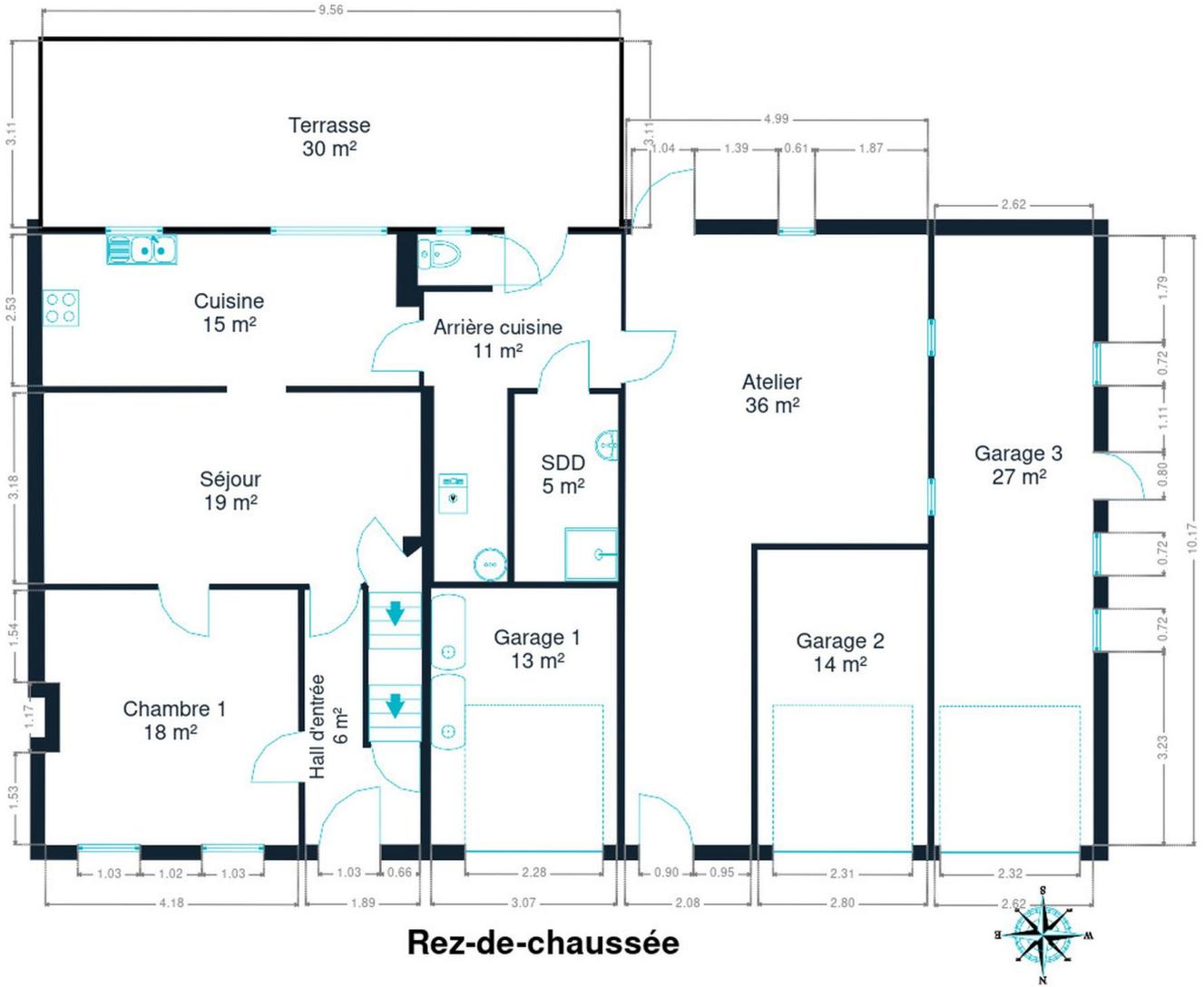


Sous-sol



Maxime

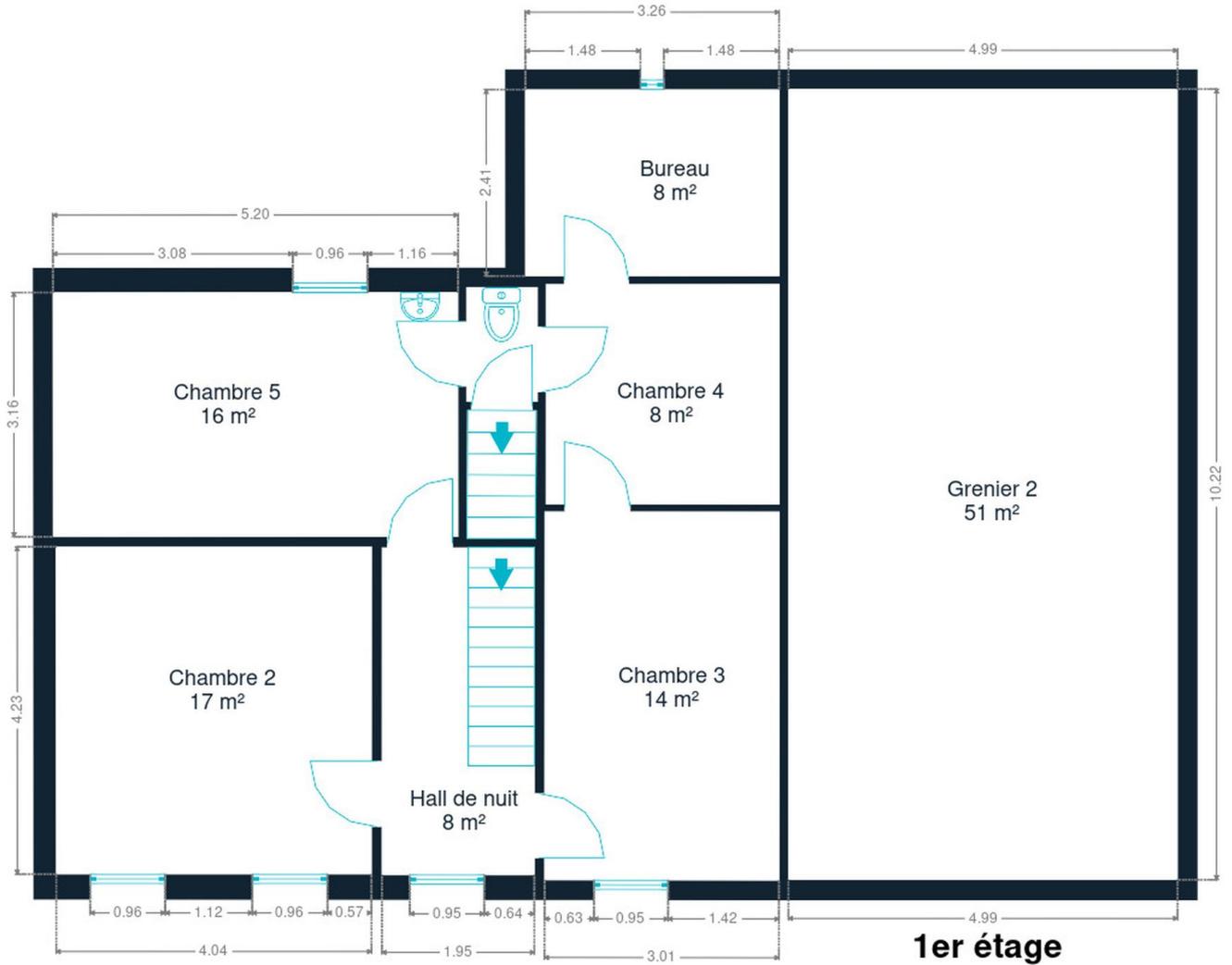
+32 484 87 35 59
maxime.lemaire@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Maxime
+32 484 87 35 59
maxime.lemaire@weinvest.be

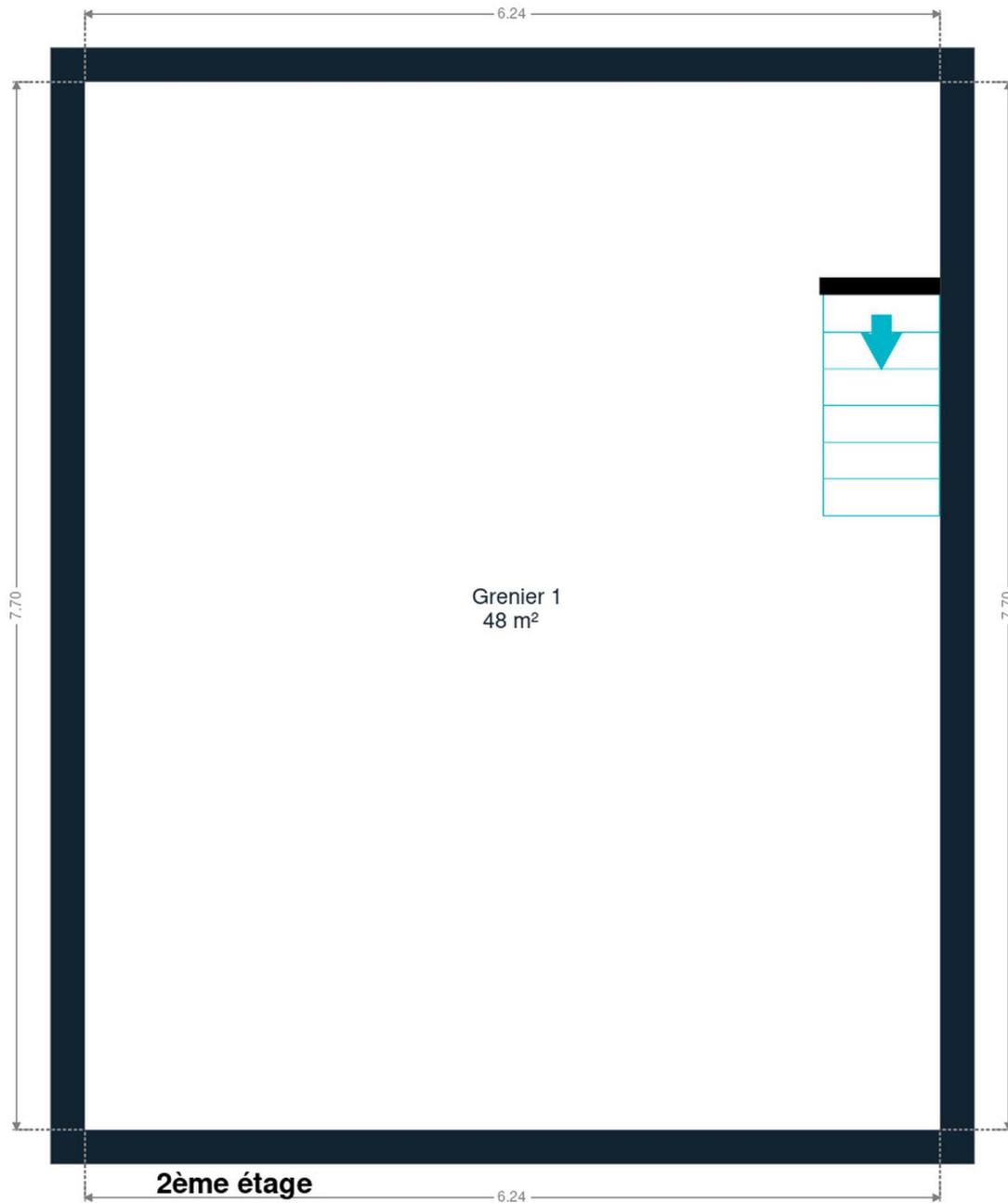


1er étage



Maxime

+32 484 87 35 59
maxime.lemaire@weinvest.be



2ème étage



Technique

PEB

Classe énergétique

E

Toiture

Zingeries

Matériaux zinc pvc

État bon

État

Bon

Couverture

Ardoises artificielles

Façade

Matériaux façade

Brique rouge

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Vitrage double

Matière pvc

Volets type manuel



Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

Installation

Ventilation	Naturelle
Chauffe-eau	Nombre 1
	Marque bulex
	Nombre de litres 80
	Mono-horaire
Compteur électrique	Type central
Chauffage	Nature mazout
	Radiateur(s)
	Saint-roch
	Nombre 1
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble
Citerne mazout	Apparente
	Capacité 2200 L



Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



Écoles

Institut Technique de la Communauté Française

266 m

Les Petits Pas De La Botte

730 m



Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be

Points d'intérêts

Point d'intérêt	Age d'Or Services Sud Hainaut	459 m
Point d'intérêt	A.i.e.s.h.	504 m
Point d'intérêt	AMO Oxyjeune ASBL	513 m
Magasin d'électronique	Adminsys	597 m
Point d'intérêt	Chassis Déco	619 m
Point d'intérêt	CONSULTYRES	662 m
Point d'intérêt	Académie de Musique et de danse de la Botte du Ha...	662 m
Point d'intérêt	Bothanet Services	730 m
Pharmacie	Pharmacie Mathieu	776 m
Banque	Fintro-Rance-Blaise-Naveau SA	791 m
Bibliothèque	Bibliothèque Communale de Sivry-Rance	825 m
Bar	Le Marbrier	906 m



Maxime

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@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.](#)