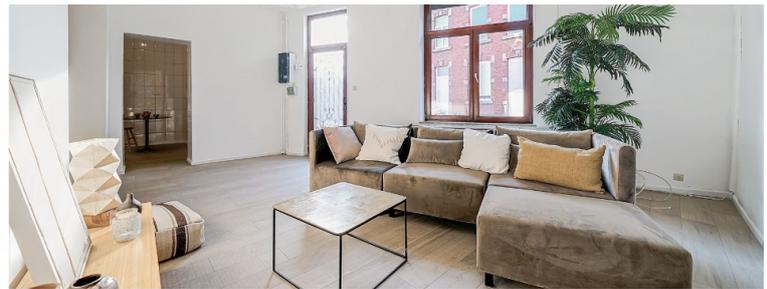




À VENDRE - Thier des Monts 76

Rue Thier des Monts 76 4040 - Herstal

225 000 €



Lucas
 We Invest

IPI : 514.152

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be



Adresse du bien

Rue Thier des Monts 76
4040 Herstal

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	87.00 m
Profondeur de la parcelle	9 m
Surface de la parcelle	130.00 m²
Largeur de la parcelle	17.00 m
Orientation	Sud-ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



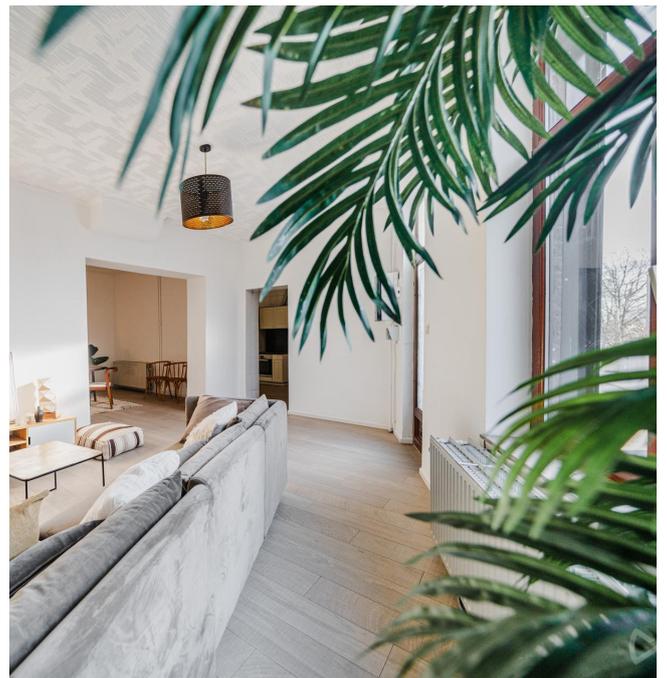
Lucas

+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	167 m²
Surface totale	167 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	13
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Lucas

+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be



Extérieur

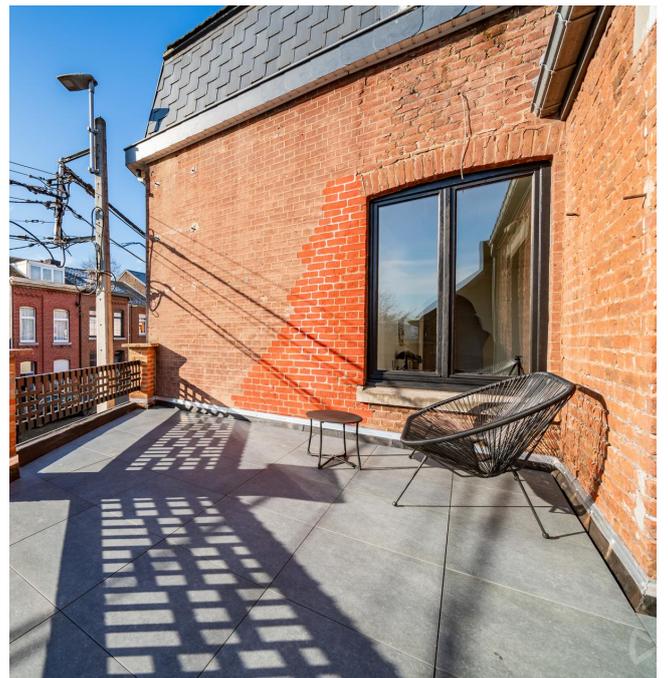
Parking (terrain droit) **Place(s) 1**

Terrasse (terrain droit) **12 m²**

Sol carrelage

Orientation sud-ouest

Allée (terrain droit) **Sol pavée**



Lucas

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **66 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc,
escalier, hall**

1er étage **55 m²**

Hall de nuit 1, chambre 1, salle de bains, bureau

2ème étage **46 m²**

Hall de nuit 2, chambre 2, chambre 3



Lucas

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 2.72 m²

 Longueur : **2.01 m** - Largeur : **1.43 m**

Porte	Bois
	Double
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond	2,7 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1


Lucas

 +32 479 76 60 97
 lucas.detraux@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 23.23 m²

 Longueur : **6.14 m** - Largeur : **5.02 m**

Ouvert sur		Hauteur sous-plafond	3,0 m
	Salle à manger	Éclairage	Au plafond
	Cuisine	Prise(s) électrique(s)	3
Porte		Prise télédistribution	Oui
	Bois	Prise téléphone	Oui
	Double	Prise réseau	Oui
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets type électrique matière pvc		


Lucas

 +32 479 76 60 97
 lucas.detraux@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 16.17 m²**Longueur : **4.39 m** - Largeur : **3.74 m**

Hauteur sous-plafond	3,0 m
Prise(s) électrique(s)	2
Ouvert sur	Salon
Éclairage	Au plafond

*Lucas*

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 16.67 m²

 Longueur : **6.31 m** - Largeur : **2.93 m**

Hauteur sous-plafond	3,0 m
Prise(s) électrique(s)	4
Type	Semi-équipée
Ouvert sur	Salon
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Résine
Plaque de cuisson	Vitrocéramique Tactile
	BOSCH

Hotte	Hotte murale
	Extérieure
Four	À air pulsé
	BOSCH
Décharge machine à laver	Oui
Fenêtre	Châssis bois double vitrage volets type électrique matière pvc type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Lucas

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be

**1er étage - Chambre 1 - 24.27 m²**Longueur : **6.20 m** - Largeur : **5.28 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,9 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

*Lucas*+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 8.76 m²

 Longueur : **4.53 m** - Largeur : **1.97 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	1
Extracteur d'air	Oui
Accès	Terrasse
Type	Douche dans le bain
Baignoire	Ovale
	Avec paroi de douche
WC	Classique
Lavabo	Double

Porte	Battante
	Bois
	Double
Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Spots encastrés
	Mural


Lucas

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be

**1er étage - Bureau - 15.84 m²**Longueur : **4.37 m** - Largeur : **3.62 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,9 m
Éclairage	Spots encastrés

Placard	Portes coulissantes
Prise(s) électrique(s)	2

*Lucas*+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be

**2ème étage - Chambre 2 - 24.27 m²**Longueur : **6.20 m** - Largeur : **5.28 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond

Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	Oui

*Lucas*+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be

**2ème étage - Chambre 3 - 15.60 m²**Longueur : **4.37 m** - Largeur : **3.62 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond

Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	Oui

*Lucas*+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc - 1.48 m²Longueur : **1.28 m** - Largeur : **1.23 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Mural

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.15 m²Longueur : **1.57 m** - Largeur : **0.73 m****Rez-de-chaussée - Hall - 4.60 m²**Longueur : **2.88 m** - Largeur : **1.59 m**

Hauteur sous-plafond	3,0 m
Éclairage	Mural
Escalier	Bois
	Avec palier

1er étage - Hall de nuit 1 - 6.02 m²Longueur : **3.64 m** - Largeur : **1.66 m**

Escalier	Bois
	Avec palier
Hauteur sous-plafond	2,9 m
Éclairage	Mural

*Lucas*

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be

2ème étage - Hall de nuit 2 - 6.01 m²Longueur : **3.64 m** - Largeur : **1.66 m**

Escalier

Bois**Avec palier**

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit

Hauteur sous-plafond

3,0 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Mural*Lucas*

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.01 m	1.43 m	2.72 m ²
Salon	6.14 m	5.02 m	23.23 m ²
Salle à manger	4.39 m	3.74 m	16.17 m ²
Cuisine	6.31 m	2.93 m	16.67 m ²
Wc	1.28 m	1.23 m	1.48 m ²
Escalier	1.57 m	0.73 m	1.15 m ²
Hall	2.88 m	1.59 m	4.60 m ²

1er étage

Hall de nuit 1	3.64 m	1.66 m	6.02 m ²
Chambre 1	6.20 m	5.28 m	24.27 m ²
Salle de bains	4.53 m	1.97 m	8.76 m ²
Bureau	4.37 m	3.62 m	15.84 m ²

2ème étage

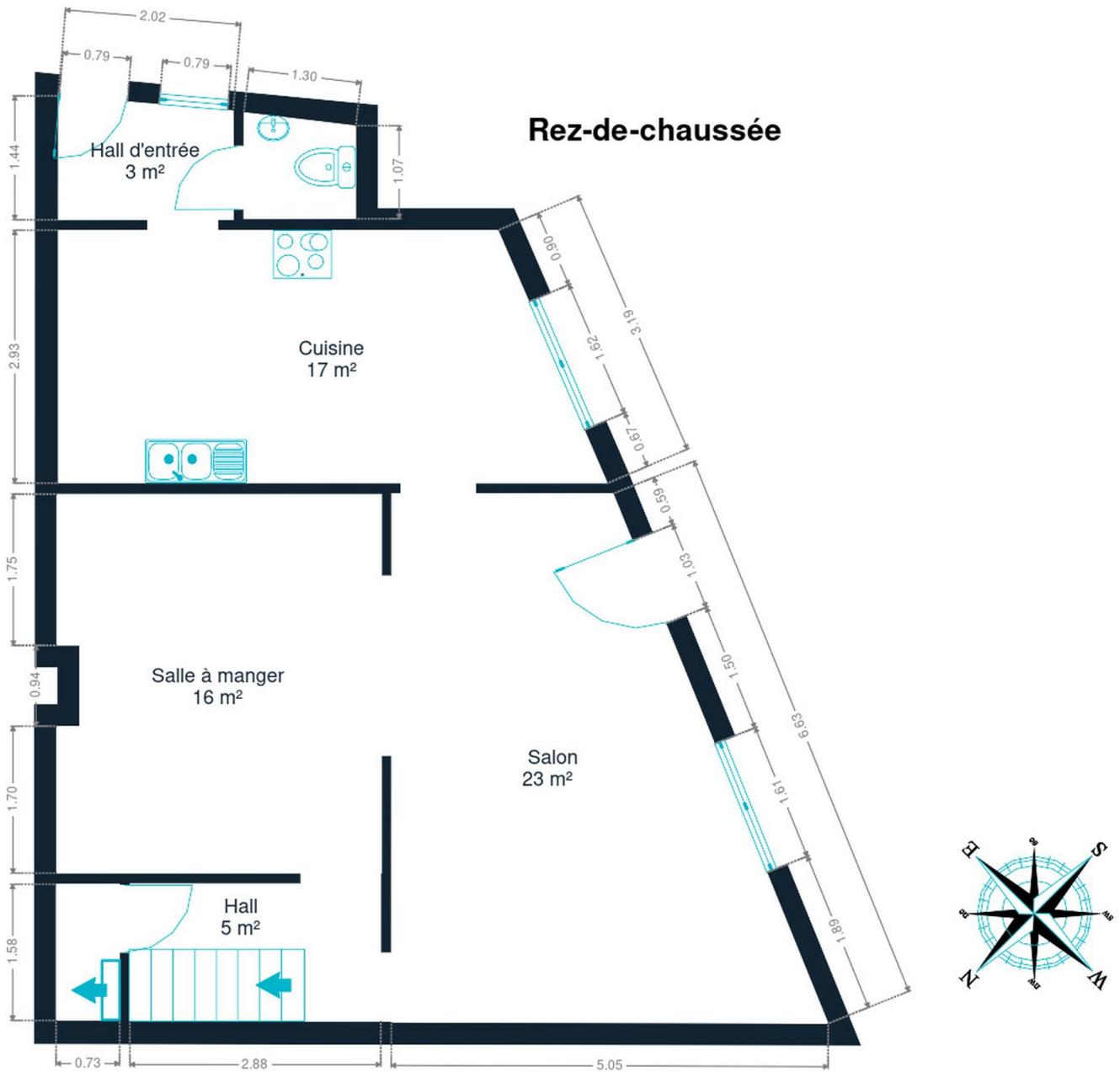
Hall de nuit 2	3.64 m	1.66 m	6.01 m ²
Chambre 2	6.20 m	5.28 m	24.27 m ²
Chambre 3	4.37 m	3.62 m	15.60 m ²



Lucas

+32 479 76 60 97

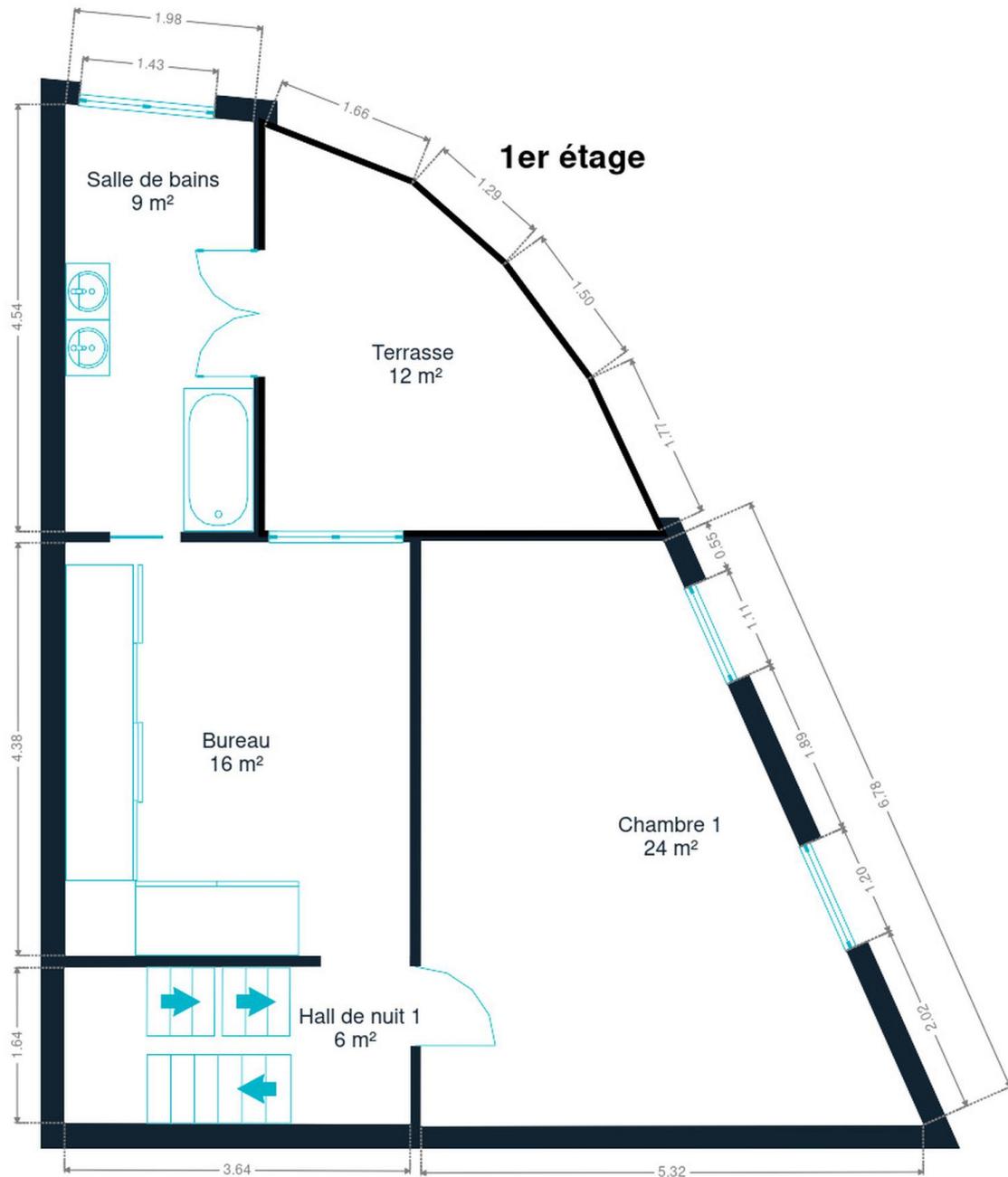
lucas.detraux@weinvest.be



Rez-de-chaussée



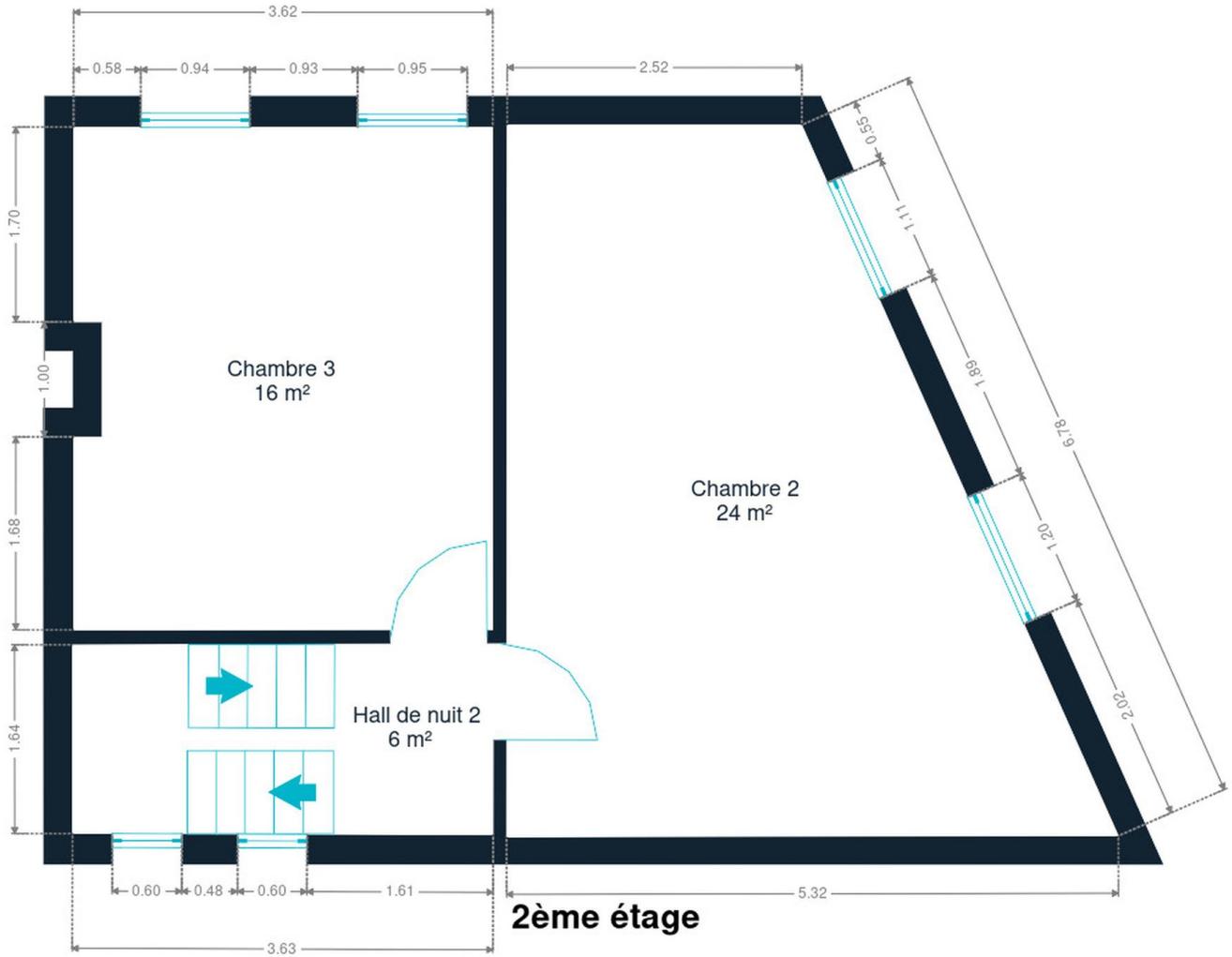
Lucas
+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be



1er étage



Lucas
+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be



2ème étage



Lucas
+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be

Technique

Année

Année de rénovation

2025

Toiture

Zingueries

Bon**Zinc**

État

Bon

Couverture

Tuiles terre cuite
Ardoises naturelles

Façade

Matériaux façade

Brique rouge

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Type électrique**Matière bois****Double****Imitation bois***Lucas*

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@weinvest.be

Installation

Compteur gaz	Nombre 1
Chauffe-eau	Nombre de litres 100
Détecteur incendie	Oui
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	Central
	Gaz de ville
	Radiateur(s)
	À condensation
	Ferrolli
	Type à condensation
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble



Lucas

+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	150 m
Accès ferroviaire	1400 m
Accès autoroutier	3300 m

Écoles

Enseignement Secondaire Général	811 m
Ecole du BOUXTHAY	1748 m
École fondamentale communale de Wandre-Pont	2189 m
Athénée Royale Liège Atlas	2711 m
Ecole Hôtellerie et Tourisme	2823 m



Lucas

+32 479 76 60 97
lucas.detraux@weinvest.be

Points d'intérêts

Gare	Gare de Herstal	921 m
Nourriture	La Marée Sa	1251 m
Magasin de meubles	Meubles de Malines - Ameublement & cuisines équip...	1272 m
Université	Province de Liège	1274 m
Restaurant	Chez M	1896 m
Hébergement	Globales Post Hotel & Wellness	2040 m
Supermarché	Carrefour market THIER LIÈGE	2125 m
Hébergement	Hôtel Class'Eco Liège	2295 m
Nourriture	Leonidas	2466 m
Station de bus	WANDRE Station de pompage	2468 m
Hébergement	Studio wandre	2550 m
Magasin d'électronique	MediaMarkt Herstal	2575 m
Magasin de livre	DreamLand Herstal	2746 m
Soin des cheveux	Au Palais de Laixhay	2875 m
Magasin de livre	Les Petits Riens	2928 m



Lucas

+32 479 76 60 97

lucas.detraux@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.](#)