



**À VENDRE - 6040530**

Rue de Philippeville 62 5500 - Dinant

**120 000 €**



71 m<sup>2</sup>



1 chambre



PEB E

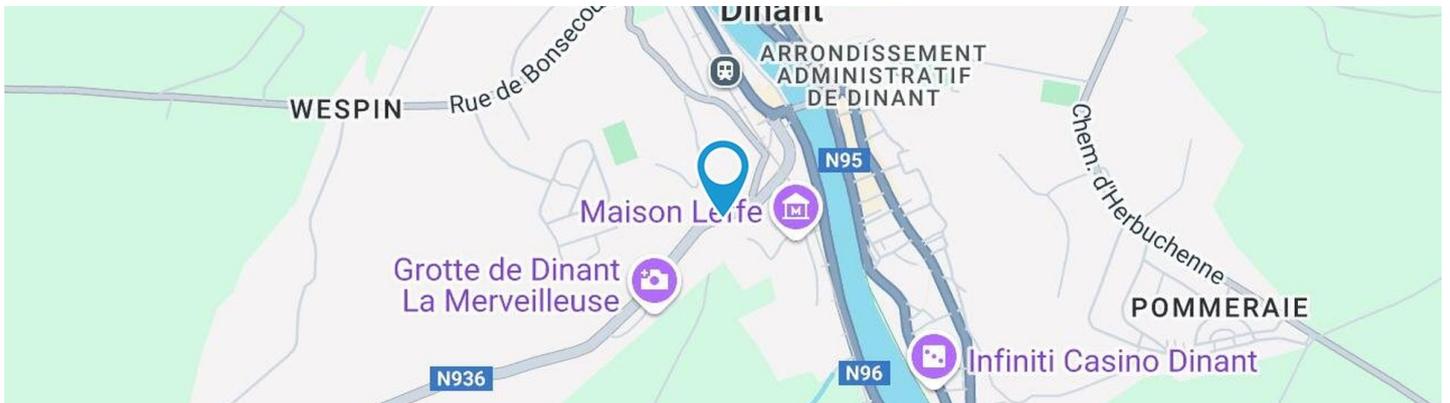


*Jean-Philippe*  
We Invest

IPI : 517674

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be



### Adresse du bien

Rue de Philippeville 62  
5500 Dinant

### Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>8.50 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>77 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1900.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>27.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Jean-Philippe**  
+32 499 69 45 45  
jean-philippe.roland@weininvest.be



## Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	71 m <sup>2</sup>
Surface totale	111 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	10
Nombre de chambre(s)	1
Nombre de salle de douches	1
	<b>Maison</b>



*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weininvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

---

**Fermé**

---

**Aménagé pelouse**

---

**Sud-est**

---

**En pente**



*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weininvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **36 m<sup>2</sup>**

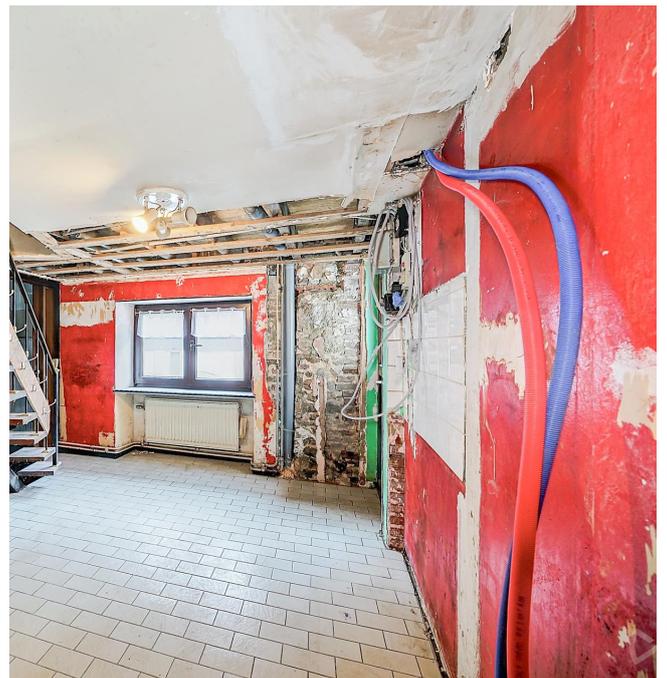
**Séjour, cuisine, débarras**

1er étage **50 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre, salle de douche, dressing,  
buanderie, chaufferie, escalier**

2ème étage **25 m<sup>2</sup>**

**Grenier**



*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weininvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 23.69 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.20 m** - Largeur : **3.28 m**

Ouvert sur	<b>Cuisine</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Porte	<b>Battante</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Pvc</b>	Chauffage	<b>Poêle à pellet</b>
	<b>Double</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Sol	<b>Vinyle</b>		



*Jean-Philippe*  
 +32 499 69 45 45  
 jean-philippe.roland@weininvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 10.93 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **3.23 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,00 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Type	<b>Non-équipée</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Porte	<b>Type battante coulissante sectionnelle</b>
	<b>Matière pvc vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>




**1er étage - Chambre - 10.55 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.41 m** - Largeur : **3.09 m**

Porte	<b>Type battante</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
	<b>Matière bois</b>	Type de plafond	<b>Lambris</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Sol	<b>Parquet</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
		Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>




**1er étage - Salle de douche - 5.42 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.35 m** - Largeur : **2.30 m**

Douche	<b>Cabine</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
Type de plafond	<b>Lambris</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



*Jean-Philippe*  
 +32 499 69 45 45  
 jean-philippe.roland@weininvest.be

**Rez-de-chaussée - Débarras - 1.20 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.16 m** - Largeur : **1.02 m**

Porte

**Type coulissante sectionnelle****Matière pvc**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,10 m**

Type de plafond

**Lambris**

Éclairage

**Point lumineux mural****1er étage - Hall de nuit - 5.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.09 m** - Largeur : **0.99 m**

Porte

**Battante****Bois**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2,45 m**

Éclairage

**Au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1****1er étage - Dressing - 4.04 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.27 m** - Largeur : **1.77 m**

Hauteur sous-plafond

**2,45 m**

Prise(s) électrique(s)

**1**

Porte

**Battante****Bois**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**

Sol

**Vinyle**

Type de plafond

**Lambris**

Éclairage

**Au plafond***Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be

**1er étage - Buanderie - 7.59 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.37 m** - Largeur : **2.99 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
	<b>Lambris</b>
Éclairage	<b>Mural</b>

**1er étage - Chaufferie - 14.91 m<sup>2</sup>**Longueur : **7.29 m** - Largeur : **2.04 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,45 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>

**1er étage - Escalier - 2.00 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.15 m** - Largeur : **0.73 m***Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be

**2ème étage - Grenier - 24.61 m<sup>2</sup>**Longueur : **7.24 m** - Largeur : **3.39 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,95 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>

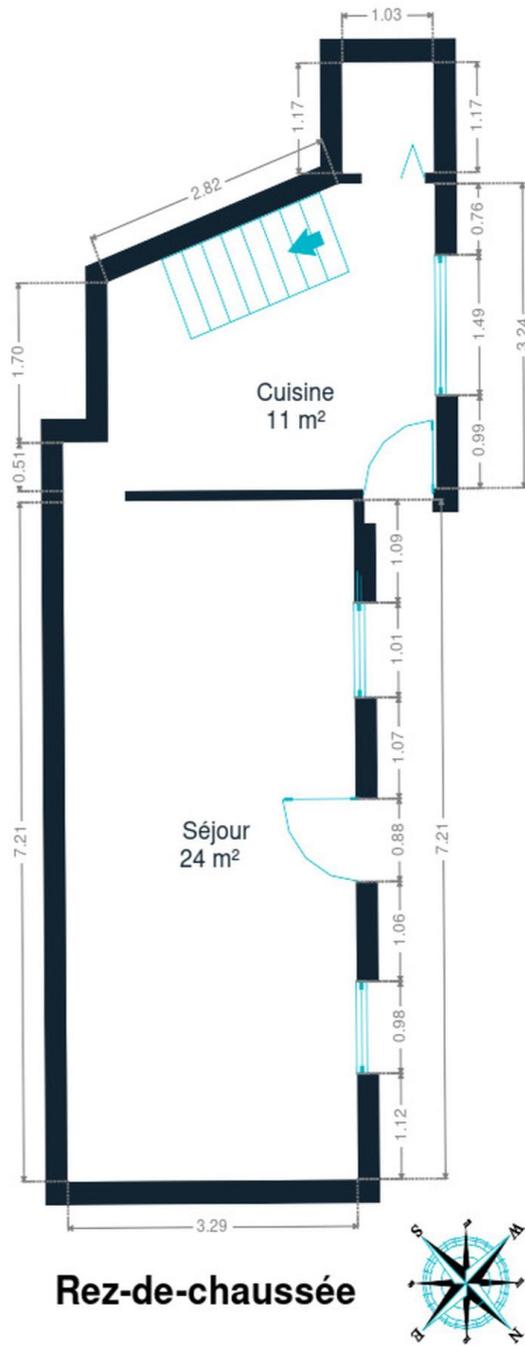


Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Séjour	7.20 m	3.28 m	23.69 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.23 m	3.23 m	10.93 m <sup>2</sup>
Débarras	1.16 m	1.02 m	1.20 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>			
Hall de nuit	6.09 m	0.99 m	5.50 m <sup>2</sup>
Chambre	3.41 m	3.09 m	10.55 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.35 m	2.30 m	5.42 m <sup>2</sup>
Dressing	2.27 m	1.77 m	4.04 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.37 m	2.99 m	7.59 m <sup>2</sup>
Chaufferie	7.29 m	2.04 m	14.91 m <sup>2</sup>
Escalier	3.15 m	0.73 m	2.00 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Grenier	7.24 m	3.39 m	24.61 m <sup>2</sup>

*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be

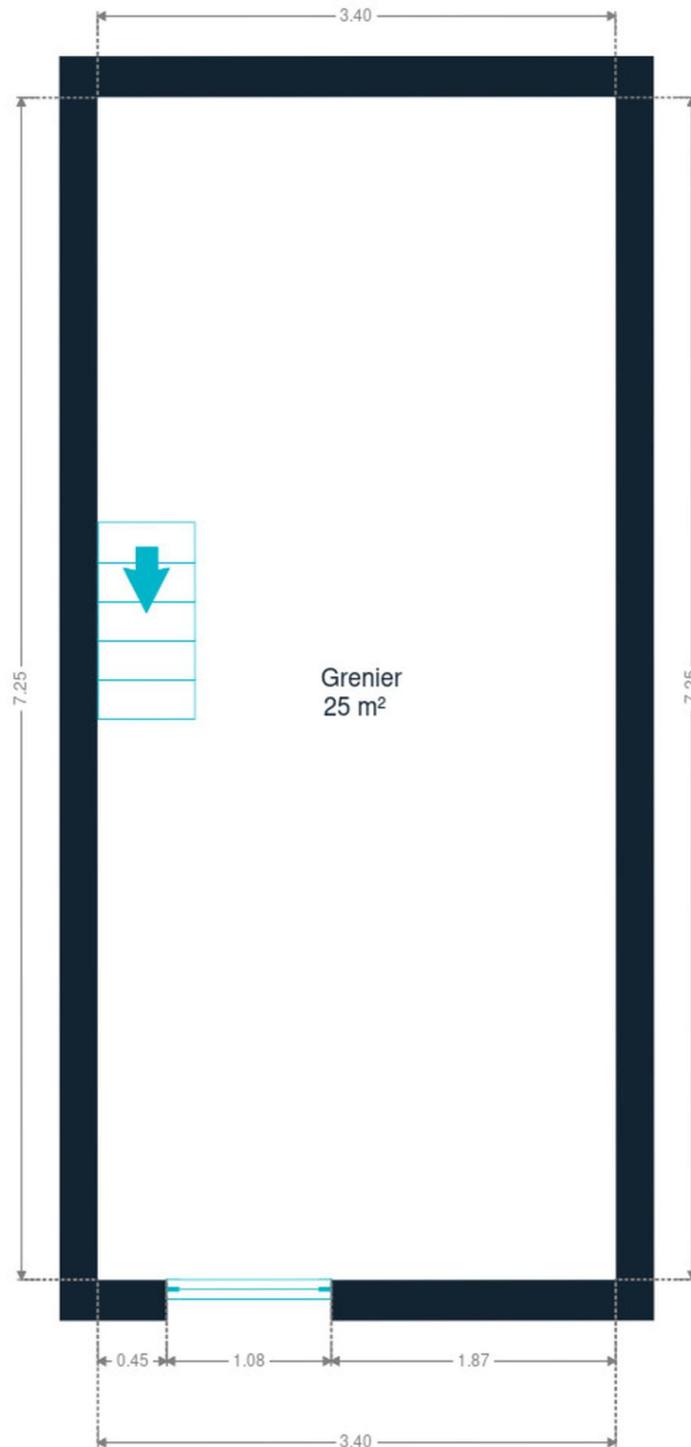


Rez-de-chaussée



*Jean-Philippe*  
+32 499 69 45 45  
jean-philippe.roland@weininvest.be





2ème étage



*Jean-Philippe*  
+32 499 69 45 45  
jean-philippe.roland@weininvest.be

## Technique



### PEB

Conso. théorique	<b>47677 kWh/an</b>
Conso. spécifique	<b>423 kWh/m2.an</b>
Classe énergétique	<b>E</b>

### Toiture

Zingueries	<b>Zinc</b>
	<b>Bon</b>
État	<b>Bon</b>
Couverture	<b>Ardoises</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
	<b>Crépis</b>
	<b>Peinte</b>
	<b>Ardoises</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Pvc</b>
	<b>Imitation bois</b>
	<b>Double</b>



## Installation

Chauffe-eau

**Nombre de litres 175**

**Bulex**

Compteur électrique

**Mono-horaire**

Chauffage

**Central**

**Mazout**

**Radiateur(s)**

**Saint-roch**

Compt. d'eau

**Individuel**

TV

**Prise tv**



*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	400 m
Accès autoroutier	280 m

## Écoles

Collège Notre-Dame De Bellevue	276 m
Cslg Cousot	462 m
Ecole Communale Bouvignes	1805 m



## Points d'intérêts

Musée	La Merveilleuse by Infiniti Resorts	<b>216 m</b>
	Grotte de Dinant La Merveilleuse	<b>311 m</b>
Bureau local du gouvernement	Maison du Tourisme Explore Meuse	<b>388 m</b>
Gare	Gare de Dinant	<b>413 m</b>
Restaurant	Chez Bouboule	<b>503 m</b>
Soin des cheveux	Olivier Dachkin	<b>504 m</b>
Restaurant	Côté Sax tea room & breakfast	<b>523 m</b>
Station de bus	DINANT Place Collard	<b>523 m</b>
Restaurant	La Broche	<b>546 m</b>
Magasin de meubles	La Crécelle	<b>547 m</b>
Point d'intérêt	Zig Zag	<b>565 m</b>
Station de bus	BOUVIGNES Station	<b>1999 m</b>
	Citadelle de Dinant	<b>598 m</b>



*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@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.](#)