



À VENDRE - 6350353

Rue Gustave Dewalque 22 4970 - Stavelot

219 000 €



144 m²



1 chambre



PEB /



Amandine
We Invest

IPI : 514840

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be

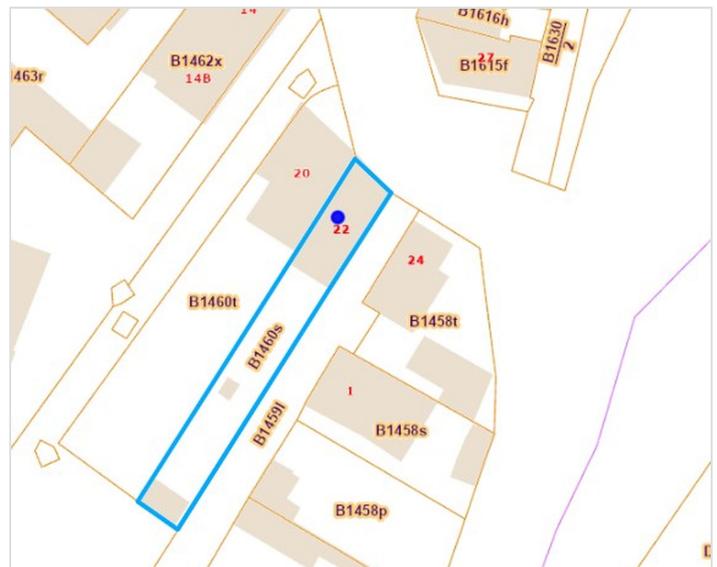


Adresse du bien

Rue Gustave Dewalque22
4970Stavelot

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	7.00 m
Profondeur de la parcelle	52 m
Surface de la parcelle	331.00 m²
Largeur de la parcelle	7.00 m
Orientation	Nord



*Informations provenant du site du cadastre

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



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	144 m²
Surface totale	275 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	19
Nombre de chambre(s)	1
Nombre de salle de douches	2
	Maison



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Extérieur

Balcon (terrain arrière) **8 m²**

Orientation

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Plat

Fermé

Sud



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **87 m²**

**Rez commercial, hall d'entrée, séjour, salle de
douche 1, garage, buanderie, escalier, escalier,
hall 1**

1er étage **73 m²**

**Salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de
douche 2, hall 2**

2ème étage **56 m²**

Grenier



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Rez commercial - 16.93 m²

 Longueur : **4.96 m** - Largeur : **4.16 m**

Fenêtre	Châssis type sans ouverture matière bois
	Vitrage simple
	Volets type manuel
Sol	Vinyle
Porte	Bois
	Simple
	Type manuel

Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2.9 m
Prise(s) électrique(s)	2
Prise téléphone	Oui
Prise réseau	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.79 m²

Longueur : 4.14 m - Largeur : 1.19 m

Porte

Pvc

Double

Hauteur sous-plafond

2.9 m

Éclairage

Au plafond



Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 27.03 m²

 Longueur : **9.12 m** - Largeur : **3.28 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.9 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche 1 - 2.05 m²

 Longueur : **1.46 m** - Largeur : **1.40 m**

Douche	Carrelage + porte	Sol	Vinyle
WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2.9 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Mural
Murs	Totalement carrelés		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Garage - 16.00 m²

Longueur : **5.00 m** - Largeur : **3.20 m**

Porte

Ouverture manuelle

Aluminium

Fenêtre

Châssis type sans ouverture matière bois

Vitrage

Sol

Gravier



Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Buanderie - 6.52 m²

 Longueur : **2.81 m** - Largeur : **2.32 m**

Accès

Jardin
Balcon

Évier

Simple
Inox

Porte

Pvc

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.9 m

Éclairage

Au plafond

Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Hall 1 - 9.32 m²

Longueur : **7.20 m** - Largeur : **3.41 m**

Hauteur sous-plafond **2.9 m**

Éclairage **Mural**



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Salon - 16.44 m²

 Longueur : **5.37 m** - Largeur : **3.41 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Au plafond

Chauffage	Convecteur
Prise(s) électrique(s)	4
Prise télédistribution	Oui


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be

**1er étage - Salle à manger - 15.32 m²**Longueur : **4.91 m** - Largeur : **3.39 m**

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Prise(s) électrique(s)	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol	Tapis plain
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Convecteur

*Amandine*+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Cuisine - 8.94 m²

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **2.15 m**

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Prise(s) électrique(s)	5
Type	Semi-équipée
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Inox
Plaque de cuisson	Électrique

Hotte	Hotte murale
	Extérieure
Four	À air pulsé
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type manuel type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Convecteur


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


1er étage - Chambre - 12.21 m²

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **3.00 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type manuel type oscillo-battants
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2.7 m

Éclairage	Au plafond
Chauffage	Radiateur électrique
Prise(s) électrique(s)	2


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


1er étage - Salle de douche 2 - 6.61 m²

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **1.75 m**

Douche	Cabine
WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Tapis plain

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Mural
Chauffage	Radiateur électrique
Prise(s) électrique(s)	2


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be

**1er étage - Hall 2 - 13.70 m²**Longueur : **7.65 m** - Largeur : **3.20 m**

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Prise(s) électrique(s)	1
Éclairage	Au plafond
Escalier	
	Bois
	Droit

Sol **Tapis plain****Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be


2ème étage - Grenier - 55.76 m²

 Longueur : **10.55 m** - Largeur : **5.49 m**

Type de grenier	Aménageable
Fenêtre	Châssis type battants matière matière métallique bois
	Vitrage simple simple
Fenêtre 2 vitrage type de fenêtre	fenêtre de toit châssis
Sol	Vinyle

Hauteur sous-plafond	3.4 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Escalier	Bois
	Droit


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be



Sous-sol - Cave 1 - 6.61 m²

Longueur : **3.98 m** - Largeur : **1.75 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.25 m
Éclairage	Mural



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Sous-sol - Cave 2 - 14.05 m²

Longueur : **4.77 m** - Largeur : **3.42 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.25 m
Éclairage	Mural



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Sous-sol - Cave 3 - 15.53 m²

Longueur : **4.59 m** - Largeur : **3.41 m**

Sol	Pavés
Hauteur sous-plafond	2.25 m
Éclairage	Mural



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be


Sous-sol - Cave 4 - 12.99 m²

 Longueur : **4.32 m** - Largeur : **3.00 m**

Murs	Totalement carrelés	Sol	Pavés
Fenêtre		Hauteur sous-plafond	2.25 m
	Châssis type battants matière bois	Éclairage	Mural
	Vitrage simple		


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Sous-sol - Cave 5 - 9.41 m²

Longueur : **4.32 m** - Largeur : **2.17 m**

Accès	Jardin	Sol	Pavés
Porte		Hauteur sous-plafond	2.25 m
	Bois	Éclairage	Mural
	Simple		



Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Escalier - 2.31 m²Longueur : **2.41 m** - Largeur : **0.97 m****Rez-de-chaussée - Escalier - 1.73 m²**Longueur : **1.77 m** - Largeur : **0.98 m***Amandine*

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Rez commercial	4.96 m	4.16 m	16.93 m ²
Hall d'entrée	4.14 m	1.19 m	4.79 m ²
Séjour	9.12 m	3.28 m	27.03 m ²
Salle de douche 1	1.46 m	1.40 m	2.05 m ²
Garage	5.00 m	3.20 m	16.00 m ²
Buanderie	2.81 m	2.32 m	6.52 m ²
Escalier	2.41 m	0.97 m	2.31 m ²
Escalier	1.77 m	0.98 m	1.73 m ²
Hall 1	7.20 m	3.41 m	9.32 m ²

1er étage

Salon	5.37 m	3.41 m	16.44 m ²
Salle à manger	4.91 m	3.39 m	15.32 m ²
Cuisine	4.36 m	2.15 m	8.94 m ²
Chambre	4.23 m	3.00 m	12.21 m ²
Salle de douche 2	3.98 m	1.75 m	6.61 m ²
Hall 2	7.65 m	3.20 m	13.70 m ²

2ème étage

Grenier	10.55 m	5.49 m	55.76 m ²
---------	---------	--------	----------------------

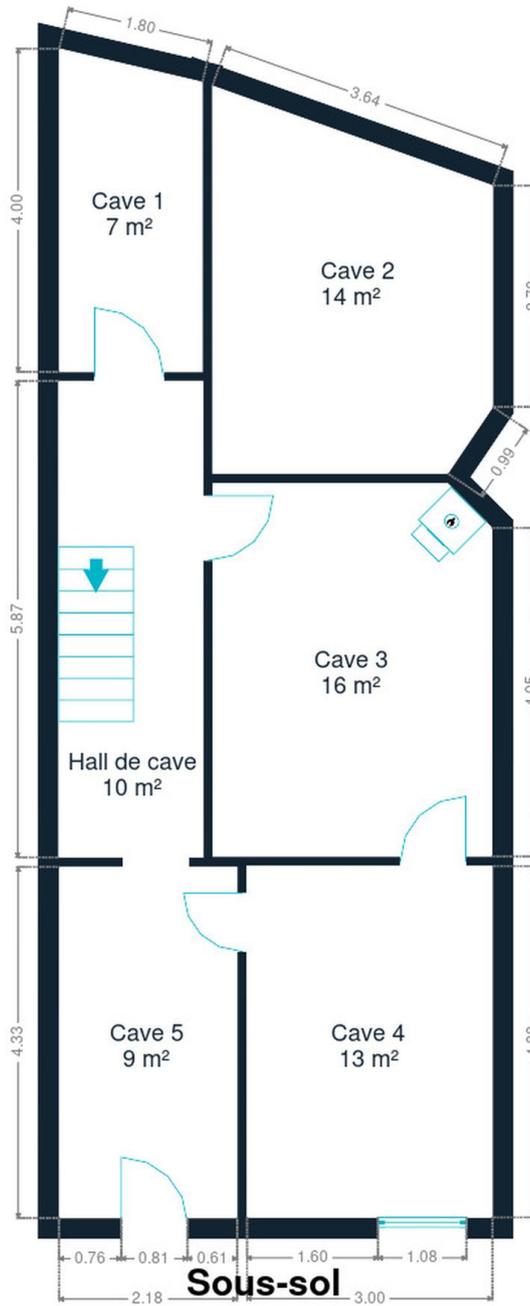
Sous-sol

Cave 1	3.98 m	1.75 m	6.61 m ²
Cave 2	4.77 m	3.42 m	14.05 m ²
Cave 3	4.59 m	3.41 m	15.53 m ²
Cave 4	4.32 m	3.00 m	12.99 m ²
Cave 5	4.32 m	2.17 m	9.41 m ²



Amandine

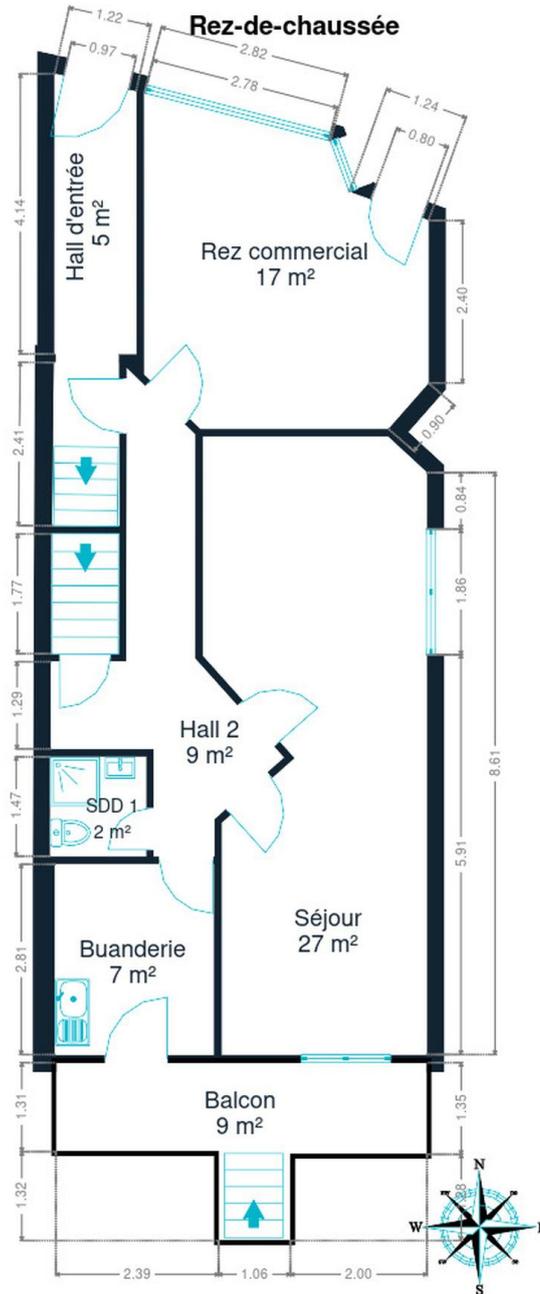
+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Sous-sol



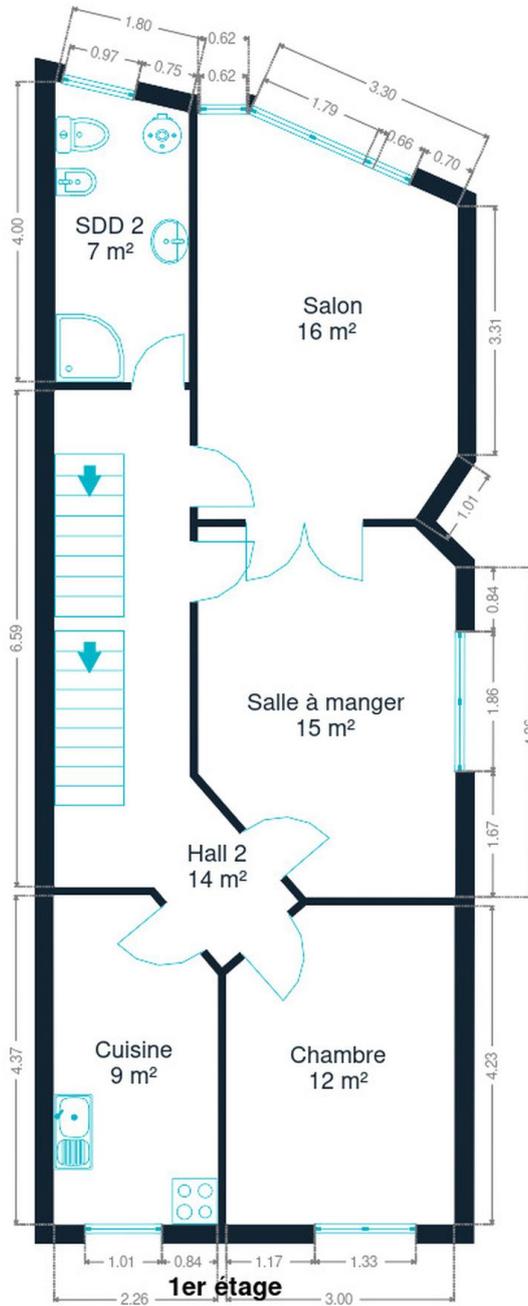
Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Rez-de-chaussée



Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

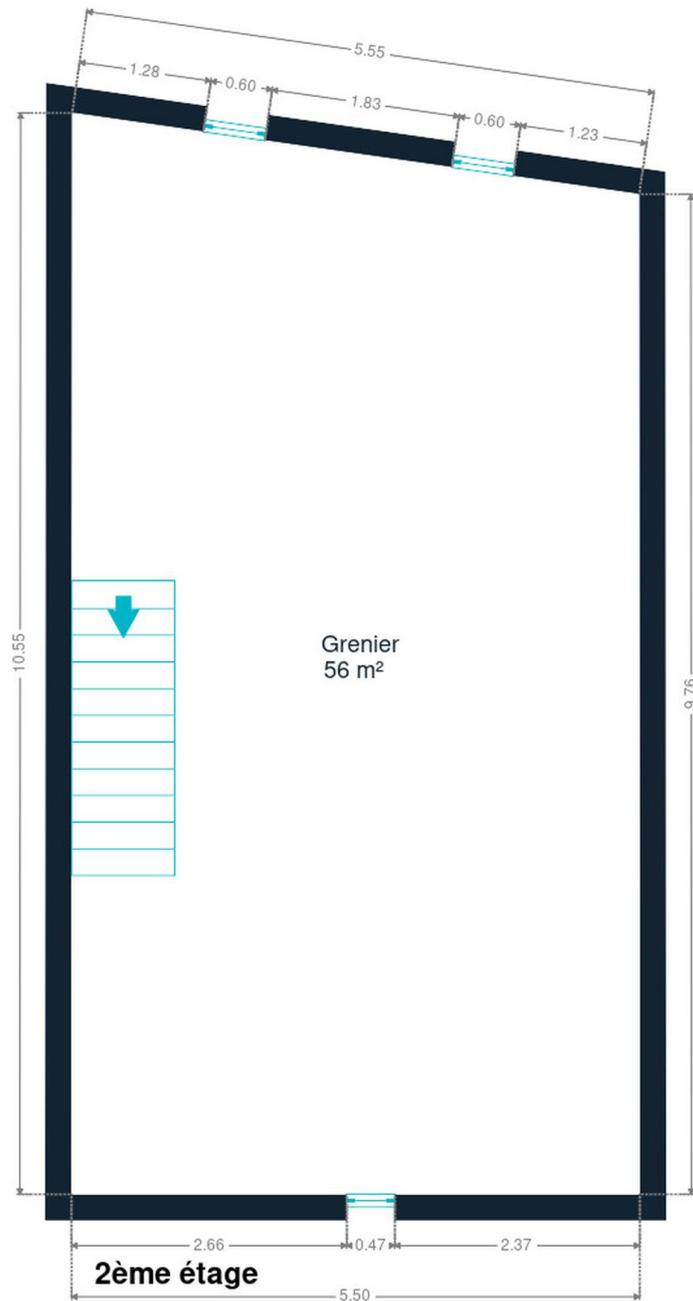


1er étage



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



2ème étage



Technique

Toiture

Zingeries	Pvc
Couverture	Ardoises

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Pvc
	Imitation bois
	Double
	Type manuel

Installation

Chauffe-eau	Nombre 2
Compteur électrique	Nombre 2
Chauffage	Central
	Mazout
	Radiateur(s)
	Autre
Compt. d'eau	Commun
TV	Prise tv
Citerne mazout	Apparente

Frais et finances

Revenu cadastral	1051€
------------------	--------------



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	8000 m
Accès autoroutier	5500 m



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Points d'intérêts

Salle de cinéma	Cinéma Le Versailles	188 m
Localité	Stavelot	267 m
Hébergement	Hôtel - Restaurant Ô Mal Aimé	285 m
Hébergement	Elfes de l'Amblève	313 m
Restaurant	Auberge St-Remacle	318 m
Pharmacie	Pharmacie de l'Abbaye	359 m
Station de bus	Daelen-Bronfort/Bruno	378 m
Hébergement	Boutique Hotel Dufays	386 m
Hébergement	B&B Bel Natura - Couette et Café	446 m
Hébergement	B&B Villa Louise	645 m
Hébergement	La Borzeux	680 m
Bar	Le Val d' Amblève	869 m
Hébergement	B&B Circuitez-vous	1294 m
Magasin	O'Naturalis	1357 m
Local	Stavelot	331 m



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.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

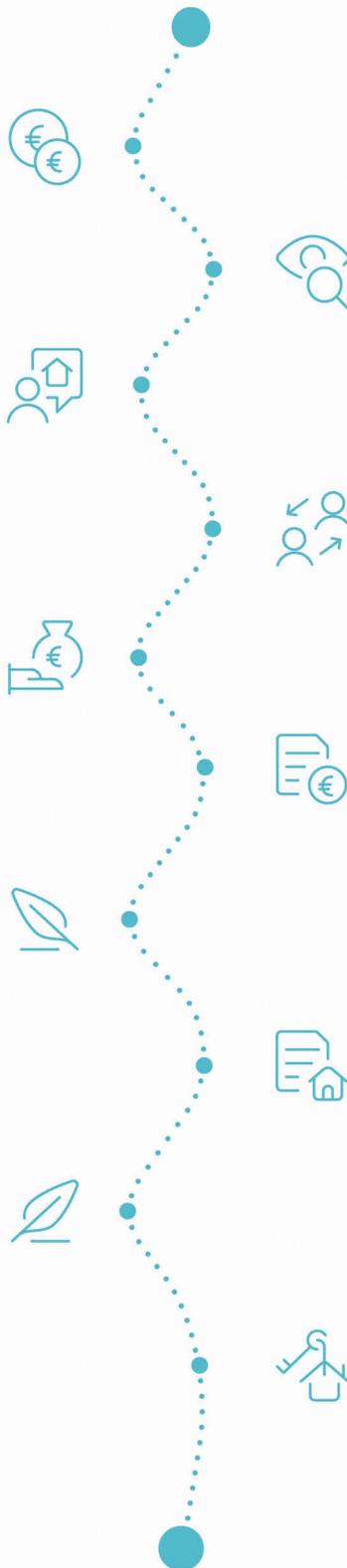
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)