



À VENDRE - *Pass*

Rue de Frameries 620 7033 - Cuesmes

145 000 €



Antoine
We Invest

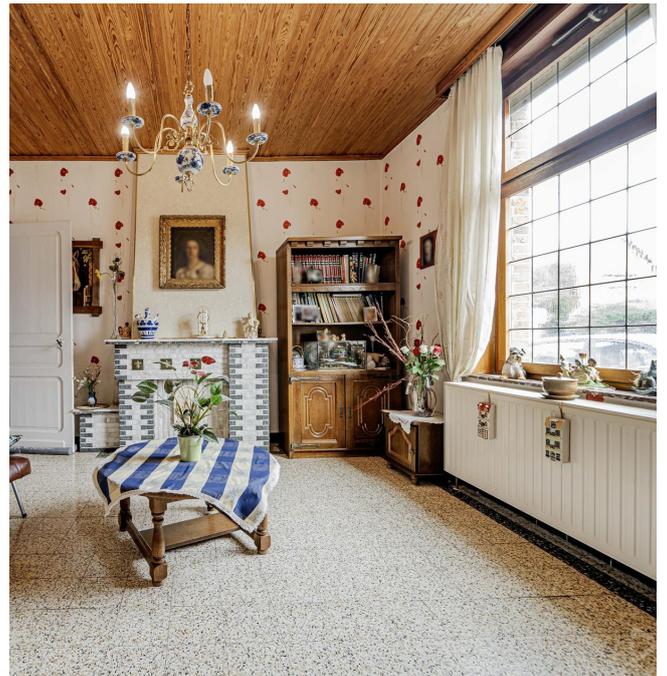
+32 470 35 44 48

antoine.vanbellegem@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	152 m²
Surface totale	245 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	12
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Antoine

+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Fermé

Ouest

Plat



Antoine

+32 470 35 44 48

antoine.vanbellegem@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **111 m²**

Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, garage, wc, escalier 1, escalier 2, annexe 1

1er étage **68 m²**

Chambre 1, chambre 2, escalier 2, escalier 3, annexe 2

2ème étage **44 m²**

Grenier

Sous-sol **22 m²**

Cave, escalier 1



Antoine

+32 470 35 44 48
 antoine.vanbellegem@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.24 m²**Longueur : **3.81 m** - Largeur : **1.11 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3,90 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

**Antoine**+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 14.56 m²

 Longueur : **3.86 m** - Largeur : **3.77 m**

Fenêtre

Châssis type oscillo-battants sans ouverture matière bois
Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,85 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

2

Antoine

+32 470 35 44 48

antoine.vanbellegem@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 19.91 m²

 Longueur : **5.01 m** - Largeur : **3.99 m**

 Hauteur sous-plafond **2,90 m**

 Sol **Carrelage**

Fenêtre

 Éclairage **Points lumineux au plafond**
Châssis type porte-fenêtre sans ouverture matière aluminium

 Chauffage **Radiateur(s)**
Vitrage simple
Volets type roulant électrique matière pvc

Antoine

 +32 470 35 44 48
 antoine.vanbellegem@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.62 m²

 Longueur : **3.80 m** - Largeur : **3.39 m**

Hauteur sous-plafond	2,70 m
Type	Semi-équipée
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Matière inox
Fenêtre	Châssis type porte-fenêtre sans ouverture matière aluminium
	Vitrage simple

Sol	Carrelage
Type de plafond	Lambris
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Placard	Portes battantes


Antoine

 +32 470 35 44 48
 antoine.vanbellegem@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 4.31 m²

 Longueur : **2.35 m** - Largeur : **1.99 m**

Hauteur sous-plafond	2,70 m
Prise(s) électrique(s)	3
Type	Bain
Baignoire	1

Lavabo	Simple
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage


Antoine

 +32 470 35 44 48
 antoine.vanbellegem@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 19.27 m²

 Longueur : **4.99 m** - Largeur : **3.86 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type roulant manuel matière pvc

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2,45 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Antoine

+32 470 35 44 48

antoine.vanbellegem@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 19.48 m²

 Longueur : **4.98 m** - Largeur : **3.90 m**

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

Éclairage	Points lumineux au plafond
-----------	-----------------------------------

Chauffage	Radiateur(s)
-----------	---------------------

Sol	Vinyle
-----	---------------

Hauteur sous-plafond	2,45 m
----------------------	---------------


Antoine

 +32 470 35 44 48
 antoine.vanbellegem@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 26.59 m²Longueur : **7.19 m** - Largeur : **3.69 m**

Nombre de voitures	1
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,35 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Wc - 1.61 m²Longueur : **1.61 m** - Largeur : **1.03 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,65 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.42 m²Longueur : **1.35 m** - Largeur : **1.05 m**

Escalier	Matériaux carrelages
	Type droit
Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 1.22 m²Longueur : **1.16 m** - Largeur : **1.04 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit

**Antoine**+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Annexe 1 - 24.65 m²Longueur : **9.19 m** - Largeur : **3.87 m**

Fenêtre	Vitrage simple
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,90 m
Éclairage	Mural

1er étage - Escalier 2 - 2.55 m²Longueur : **2.81 m** - Largeur : **0.90 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit

1er étage - Escalier 3 - 1.86 m²Longueur : **2.05 m** - Largeur : **0.90 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit

1er étage - Annexe 2 - 24.65 m²Longueur : **3.88 m** - Largeur : **9.19 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,15 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

**Antoine**+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

2ème étage - Grenier - 44.30 m²Longueur : **8.89 m** - Largeur : **4.98 m**

Type de grenier	Aménageable
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	M
Type de plafond	Plafond mansardé
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit

Sous-sol - Cave - 19.36 m²Longueur : **5.05 m** - Largeur : **3.86 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,90 m
Éclairage	Points lumineux mural

Sous-sol - Escalier 1 - 2.22 m²Longueur : **2.44 m** - Largeur : **0.90 m**

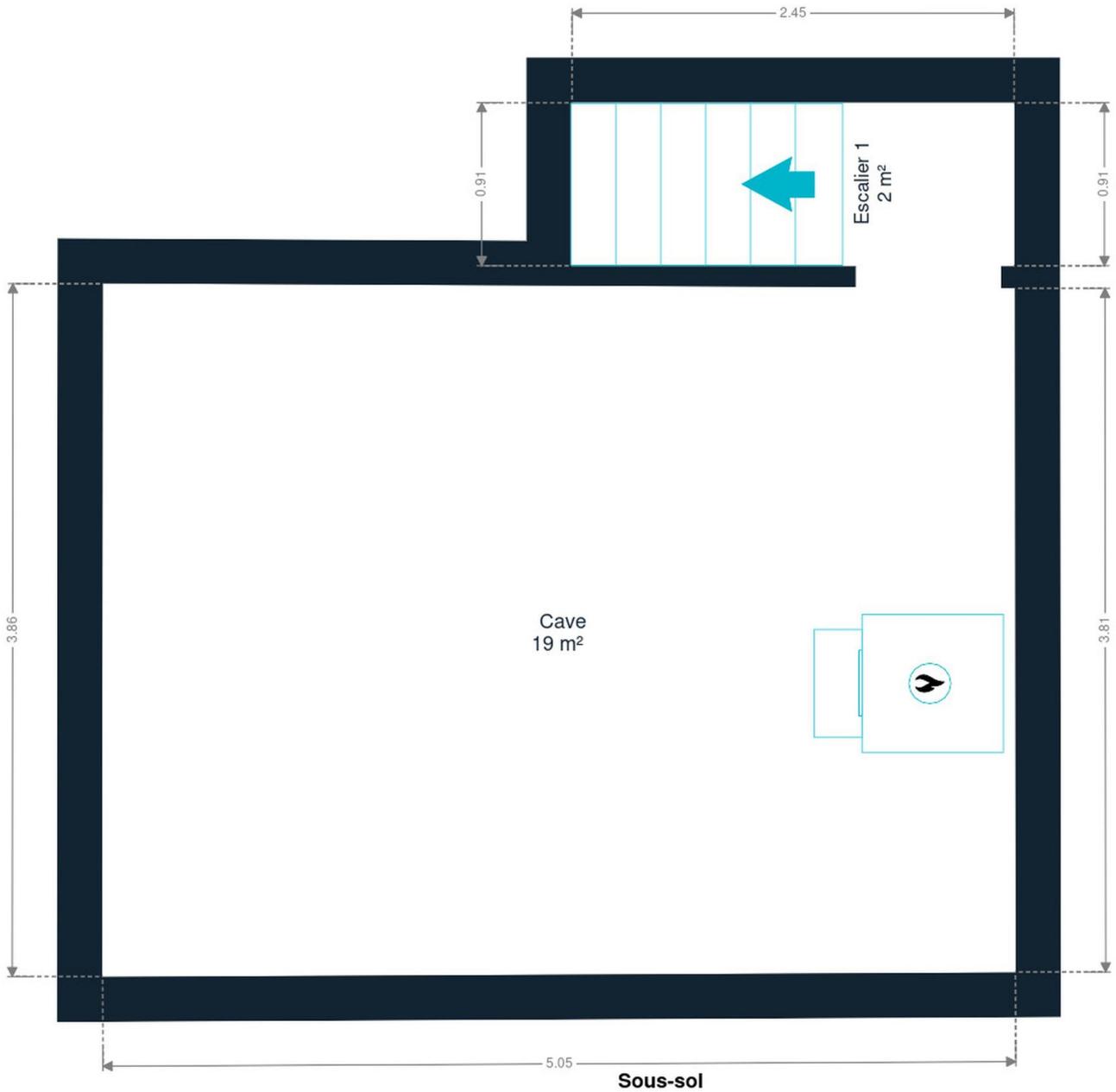
Sol	Carrelage
Escalier	
	Matériaux carrelages
	Type droit

*Antoine*+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	3.81 m	1.11 m	4.24 m ²
Salon	3.86 m	3.77 m	14.56 m ²
Salle à manger	5.01 m	3.99 m	19.91 m ²
Cuisine	3.80 m	3.39 m	12.62 m ²
Salle de bains	2.35 m	1.99 m	4.31 m ²
Garage	7.19 m	3.69 m	26.59 m ²
Wc	1.61 m	1.03 m	1.61 m ²
Escalier 1	1.35 m	1.05 m	1.42 m ²
Escalier 2	1.16 m	1.04 m	1.22 m ²
Annexe 1	9.19 m	3.87 m	24.65 m ²
1er étage			
Chambre 1	4.99 m	3.86 m	19.27 m ²
Chambre 2	4.98 m	3.90 m	19.48 m ²
Escalier 2	2.81 m	0.90 m	2.55 m ²
Escalier 3	2.05 m	0.90 m	1.86 m ²
Annexe 2	3.88 m	9.19 m	24.65 m ²
2ème étage			
Grenier	8.89 m	4.98 m	44.30 m ²
Sous-sol			
Cave	5.05 m	3.86 m	19.36 m ²
Escalier 1	2.44 m	0.90 m	2.22 m ²


Antoine

 +32 470 35 44 48
 antoine.vanbelleghem@weinvest.be



Sous-sol



Antoine

+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

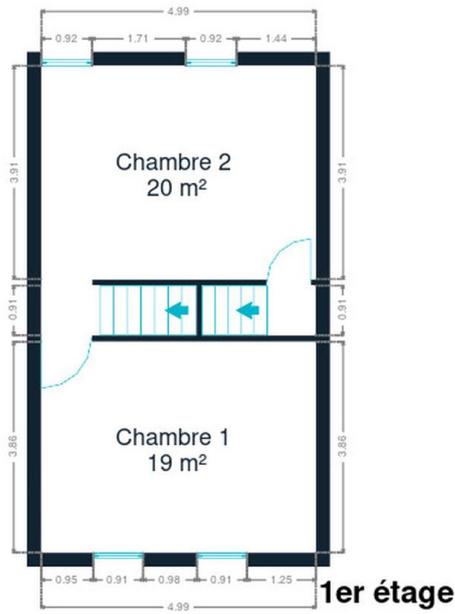
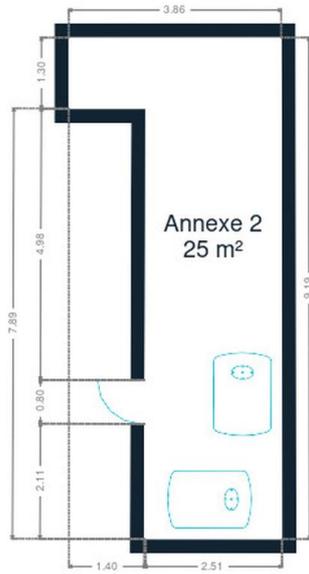


Rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée



Antoine
+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

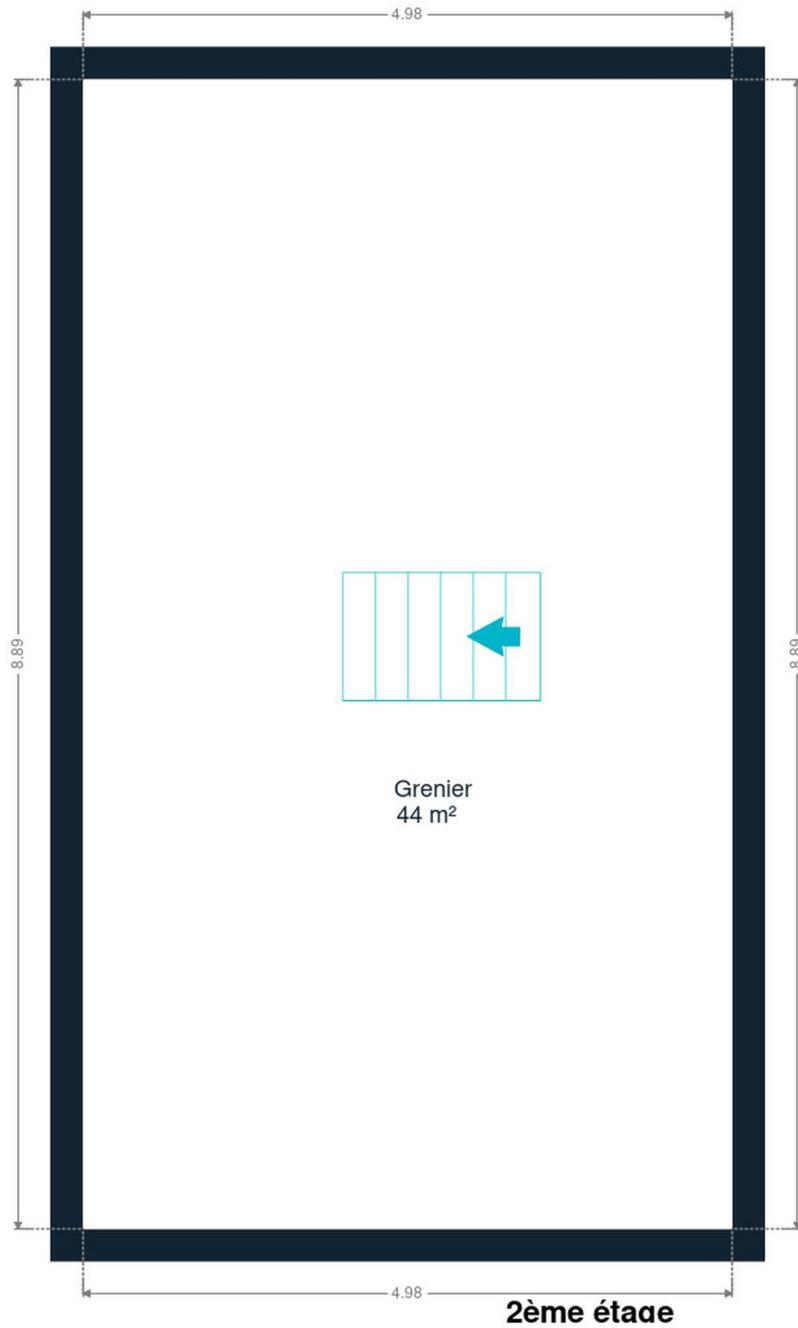


1er étage



Antoine

+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be



2ème étage



Antoine
+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

Technique

Toiture

Couverture

Ardoises

Façade

Matériaux façade

Brique

Châssis

Châssis

Matière pvc aluminium

Volets type électrique manuel roulant

Vitrage simple

Installation

Adoucisseur d'eau

Oui

Chauffe-eau

Nombre 1

Chauffage

Type central

Nature mazout

Radiateur(s)

Saint-roch



Antoine

+32 470 35 44 48

antoine.vanbellegem@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	40 m
Accès ferroviaire	2000 m
Accès autoroutier	500 m

Écoles

Centre scolaire Sainte-Waudru asbl	1419 m
Ecole Communale Les Sorbiers	1722 m
Institut Saint-Ferdinand - École fondamentale de Flénu	1950 m



Antoine

+32 470 35 44 48
antoine.vanbellegem@weinvest.be

Points d'intérêts

Point d'intérêt	Authentic Group SPRL	1201 m
Pharmacie	BENU Frameries	1411 m
Hébergement	Francis et Micheline BURY Chambre d'hôtes 4 épis...	1516 m
Point d'intérêt	L'Accueil	1518 m
Hôtel de ville	Administration communale de Frameries	1536 m
Finance	Etude des Notaires Raucant-La Placa	1597 m
Bijouterie	Triangle d'Or	1626 m
Banque	BNP Paribas Fortis Frameries	1785 m
Station de transit	Frameries	1839 m
Local	Frameries	1888 m



Antoine

+32 470 35 44 48

antoine.vanbelleghem@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.](#)