À VENDRE - DE HERSTAL 61

Rue de Herstal 61 4680 - Oupeye

345 000 €

148 m² | 3 chambres | PEB B

Sébastien

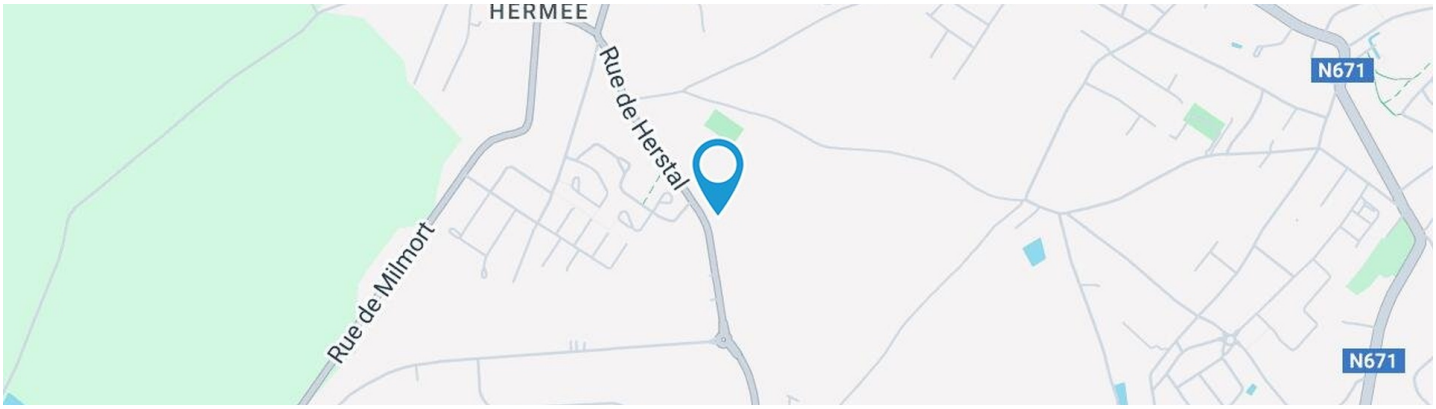
We Invest

IPI : 517856

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be

DE HERSTAL 61
345 000 €



Adresse du bien

Rue de Herstal 61
4680 Oupeye

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

*Informations provenant du site du cadastre

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

DE HERSTAL 61
345 000 €

Composition du bien

Etat général	**Excellent**
Surface habitable	**148 m²**
Surface totale	**148 m²**
Nombre de façades	**2**
Etage	**2**
Nombre d'étages	**2**
Nombre de pièces	**13**
Nombre de chambre(s)	**3**
Nombre de salle de bains	**1**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Extérieur

Éclairage	**Led**
Terrasse (terrain avant)	**26 m²**
	Éclairage led prise(s) électrique(s) 2
	Sol carrelage
	Orientation sud

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Intérieur

2ème étage	**75 m²**
Living, cuisine, chambre 1, salle de douche, wc, buanderie, débarras, hall	
3ème étage	**54 m²**
Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, salle de bains	
Sous-sol	**20 m²**
Garage, cave	

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage - Living - **46.93 m²**

Longueur : **9.61 m** - Largeur : **6.06 m**

Accès	**Terrasse**
Avec coin cuisine	**Oui**
Porte	**Anti-effraction**
Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Éclairage	**Au plafond**
Chauffage	**Air-air**
Prise(s) électrique(s)	**12**
Escalier	
	Verre
	Tournant
Prise télédistribution	**Oui**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage - Cuisine - **0.00 m²**

Longueur : **/ m** - Largeur : **/ m**

Hauteur sous-plafond	**2.4 m**
Prise(s) électrique(s)	**6**
Type	**Américaine équipée**
Four micro ondes	**Oui**
Ouvert sur	**Living**
Évier	
	One half
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	
	Type induction
	De la marque AEG
Hotte	
	Type en îlot

Hotte	
	Évacuation extérieure
	De la marque Novy
Frigo	
	Type encastré
	De la marque AEG
Lave-vaisselle	
	Type full-intégré
	De la marque AEG
Four	
	Type pyrolyse à air pulsé
	De la marque AEG
Îlot central	**Oui**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage - Chambre 1 - **11.90 m²**

Longueur : **3.46 m** - Largeur : **3.43 m**

Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Pompe à chaleur air-air**
Prise(s) électrique(s)	**5**
Prise télédistribution	**Oui**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage - Salle de douche - **5.34 m²**

Longueur : **2.41 m** - Largeur : **2.20 m**

Douche	**Italienne**
Lavabo	**Simple**
Murs	**Totalement carrelés**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**

Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur électrique**
Extracteur d'air	**Oui**
Prise(s) électrique(s)	**1**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

3ème étage - Chambre 2 - **15.01 m²**

Longueur : **4.39 m** - Largeur : **3.41 m**

Fenêtre	**Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.45 m**
Type de plafond	**Plafond mansardé**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Chauffage	**Pompe à chaleur air-air**
Prise(s) électrique(s)	**3**
Prise télédistribution	**Oui**
Prise réseau	**1**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

3ème étage - Chambre 3 - **16.43 m²**

Longueur : **4.40 m** - Largeur : **4.21 m**

Fenêtre	
	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants fenêtre de toit
	Châssis bois double vitrage type
Hauteur sous-plafond	**2.45 m**
Type de plafond	**Plafond mansardé**
Éclairage	**Au plafond**
Chauffage	**Air-air**

Placard	**Portes battantes**
Prise(s) électrique(s)	**2**
Prise télédistribution	**Oui**
Prise réseau	**Oui**
Escalier	
	Verre
	Tournant

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

3ème étage - Salle de bains - **7.57 m²**

Longueur : **3.06 m** - Largeur : **2.47 m**

Hauteur sous-plafond	**2.45 m**
Prise(s) électrique(s)	**1**
Extracteur d'air	**Oui**
Type	**Bain**
Baignoire	**Semi-enterrée**
WC	**Suspendu**
Lavabo	**Simple**

Murs	**Totalement carrelés**
Fenêtre	**Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit**
Éclairage	**Points lumineux au plafond mural**
Chauffage	**Radiateur électrique**
Sol	**Carrelage**
Type de plafond	**Plafond mansardé**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage - Wc - 1.12 m²

Longueur : **1.07 m** - Largeur : **1.05 m**

WC	**Suspendu**
Lavabo	**Simple**
Murs	**Carrelés à mi-hauteur**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.5 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Extracteur d'air	**Oui**

2ème étage - Buanderie - 5.03 m²

Longueur : **2.93 m** - Largeur : **1.82 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.25 m**
Éclairage	**Spots encastrés**
Prise(s) électrique(s)	**4**
Oui	**1**
	1

2ème étage - Débarras - 4.04 m²

Longueur : **2.63 m** - Largeur : **1.53 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Prise(s) électrique(s)	**1**

2ème étage - Hall - 0.95 m²

Longueur : **1.08 m** - Largeur : **0.87 m**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

3ème étage - Hall de nuit - **15.01 m²**

Longueur : **5.31 m** - Largeur : **4.37 m**

Sous-sol - Garage - **13.66 m²**

Longueur : **2.70 m** - Largeur : **5.06 m**

Nombre de voitures	**1**
Porte	
	Type ouverture manuelle battante
	Matière aluminium
Hauteur sous-plafond	**2.6 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Prise(s) électrique(s)	**1**

Sous-sol - Cave - **6.19 m²**

Longueur : **2.70 m** - Largeur : **2.28 m**

Sol	**Béton**
Hauteur sous-plafond	**2.6 m**
Éclairage	**Points lumineux mural**
Prise(s) électrique(s)	**1**

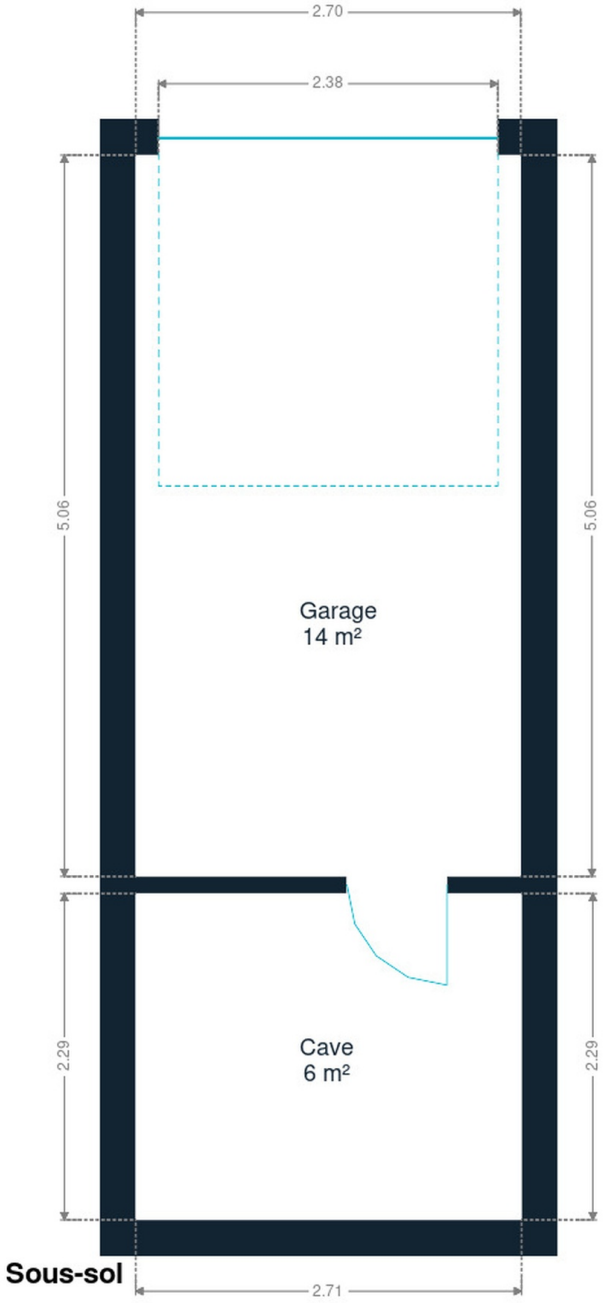
Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Récapitulatif des métrés	Longueur	Largeur	Superficie
2ème étage			
Living	**9.61 m**	**6.06 m**	**46.93 m²**
Cuisine	**/**	**/**	**/**
Chambre 1	**3.46 m**	**3.43 m**	**11.90 m²**
Salle de douche	**2.41 m**	**2.20 m**	**5.34 m²**
Wc	**1.07 m**	**1.05 m**	**1.12 m²**
Buanderie	**2.93 m**	**1.82 m**	**5.03 m²**
Débarras	**2.63 m**	**1.53 m**	**4.04 m²**
Hall	**1.08 m**	**0.87 m**	**0.95 m²**
3ème étage			
Hall de nuit	**5.31 m**	**4.37 m**	**15.01 m²**
Chambre 2	**4.39 m**	**3.41 m**	**15.01 m²**
Chambre 3	**4.40 m**	**4.21 m**	**16.43 m²**
Salle de bains	**3.06 m**	**2.47 m**	**7.57 m²**
Sous-sol			
Garage	**2.70 m**	**5.06 m**	**13.66 m²**
Cave	**2.70 m**	**2.28 m**	**6.19 m²**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



Sous-sol

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

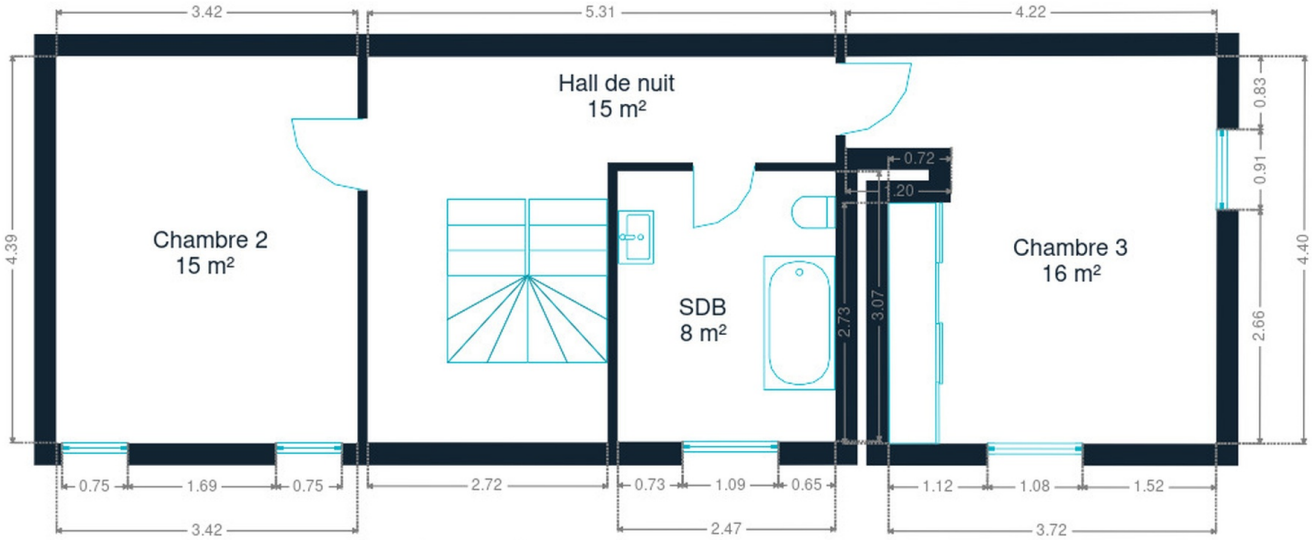
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage

2ème étage

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



3ème étage

3ème étage

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Technique

PEB

Emission co2	**22.18**
Conso. théorique	**12727 kwh/an**
Conso. spécifique	**86 kwh/m².an**
Code unique	**2015051302292015**
Classe énergétique	**B**

Année

Année de construction	**2015**
Année de rénovation	**2023**

Façade

Matériaux façade	**Brique**
Etat	**Bon**

Châssis

Châssis	
	Double
	Gris
	Pvc
	Année 2015

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Installation

Climatisation	**Oui**
Adoucisseur d'eau	**Oui**
Certificat d'électricité	**Oui, conforme**
Chauffe-eau	
	Année 2015
	De dietrich
	Nombre de litres 200
Détecteur incendie	**Nombre 2**
Accès handicapés	**Oui**
Compteur électrique	
	Bi-horaire
	Certificat d'électricité oui, conforme
	Année 2039
Chauffage	
	Foyers
	Aérothermique
	Air-air
Compt. d'eau	**Individuel**
Ascenseur	**Oui**
TV	**Prise tv**

Frais et finances

Précompte immobilier	**1024**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Transports

Arrêt de bus	**300 m**
Accès ferroviaire	**2500 m**
Accès autoroutier	**1500 m**

Écoles

Ecole Saint-André	**1621 m**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Points d'intérêts

Point d'intérêt	Hydrobel	**472 m**
Épicerie ou supermarché	Point Poste GB Partner Hermee	**742 m**
Médecin généraliste	Docteur Jackers	**800 m**
Point d'intérêt	Danly Europ	**827 m**
Réparation de voiture	ŠKODA Groupe Autosphere Hauts-Sarts (Automobile V…	**894 m**
Restaurant	Le Rendez-Vous de Léa	**917 m**
Point d'intérêt	Declercq Sucres	**1168 m**
Banque	Demir-Halk Bank Liège	**1205 m**
Local	Oupeye	**1512 m**
Hébergement	Hôtel Class'Eco Liège	**1582 m**
Salle de sport	Cap Fitness Club	**1700 m**
Santé	Residence du Sartage	**1728 m**
Station de transit	Milmort	**2112 m**
Université	Aide (Association Intercommunale pour le Démergem…	**2116 m**
Magasin d'électronique	MediaMarkt Herstal	**2269 m**

Sebastien
+32 491 34 85 05
sebastien.sebille@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

We Invest

We Invest

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 entrainer des frais supplémentaire dûs à la banque et au notaire. Renseignez-vous auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

**Une TVA de 21% est applicable sur les honoraires du notaire et sur les frais administratifs, mais pas sur les autres postes.*

We Invest

Repensons l'Immobilier

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.

Plus d'infos ? **weinvest.be**