



À VENDRE - Maison 2 chambres à Chanxhe

Rue Rodolphe Bernard 9 4140 - Sprimont

209 000 €



Léna
We Invest

+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



Adresse du bien

Rue Rodolphe Bernard 9
4140 Sprimont

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	5.00 m
Profondeur de la parcelle	20 m
Surface de la parcelle	150.00 m²
Largeur de la parcelle	6.00 m
Orientation	Sud-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



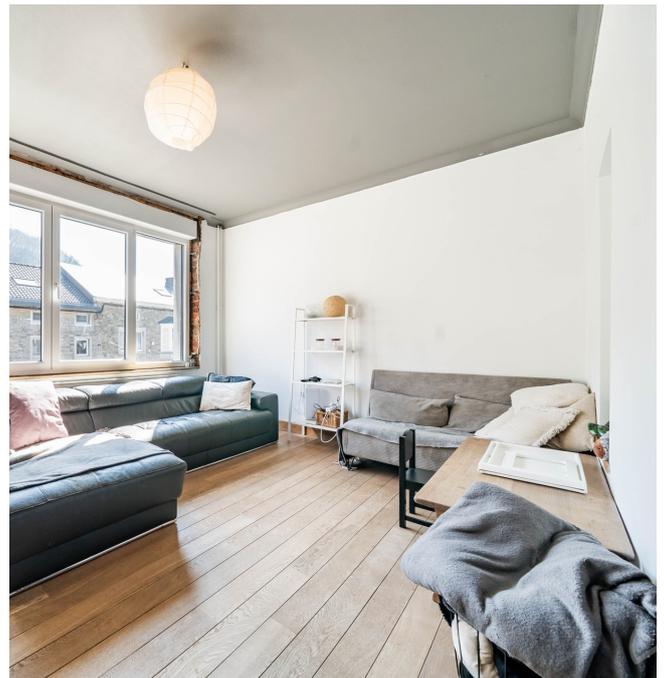
Léna

+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



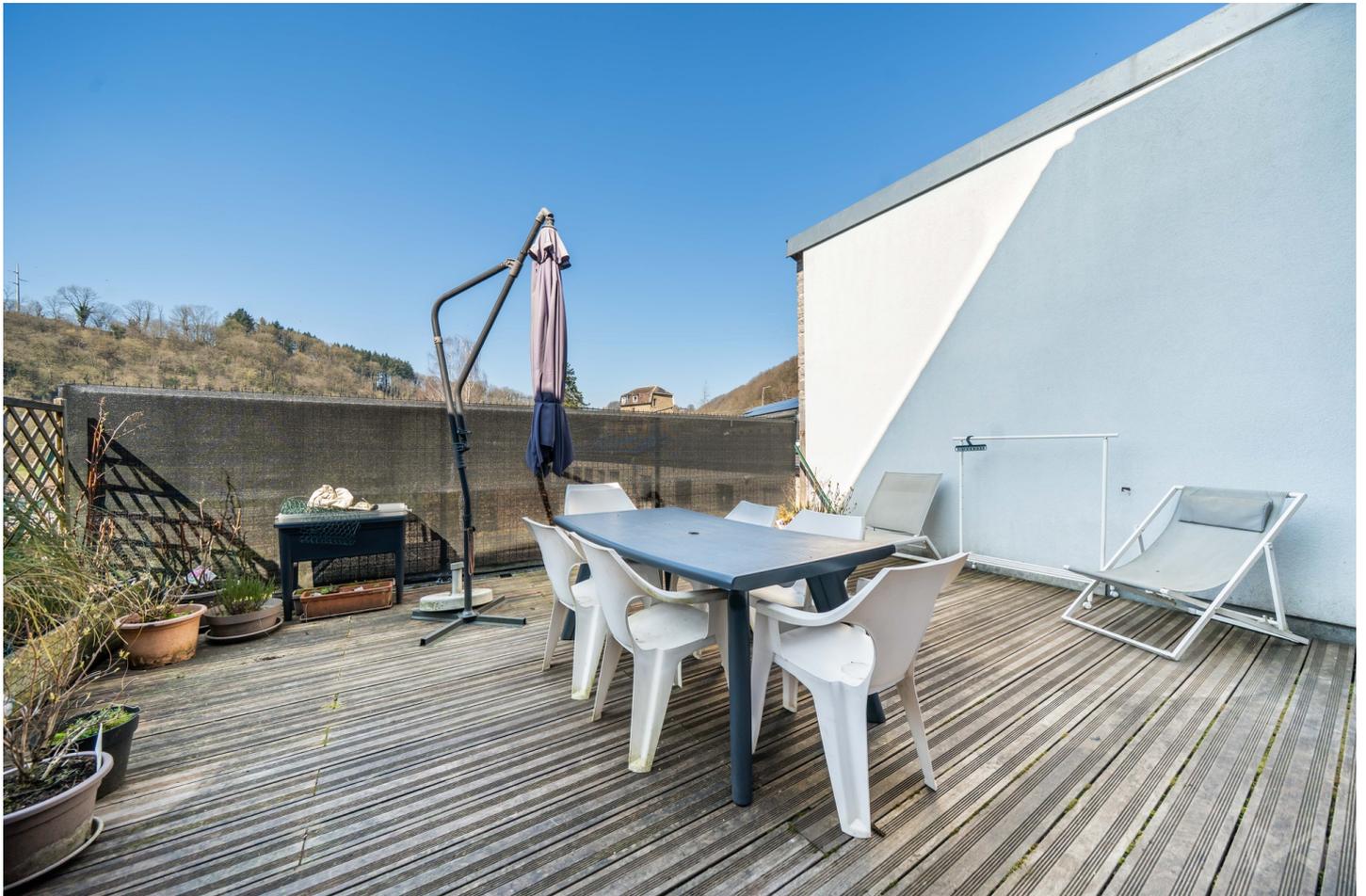
Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	122 m²
Surface totale	215 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	15
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Léna

+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



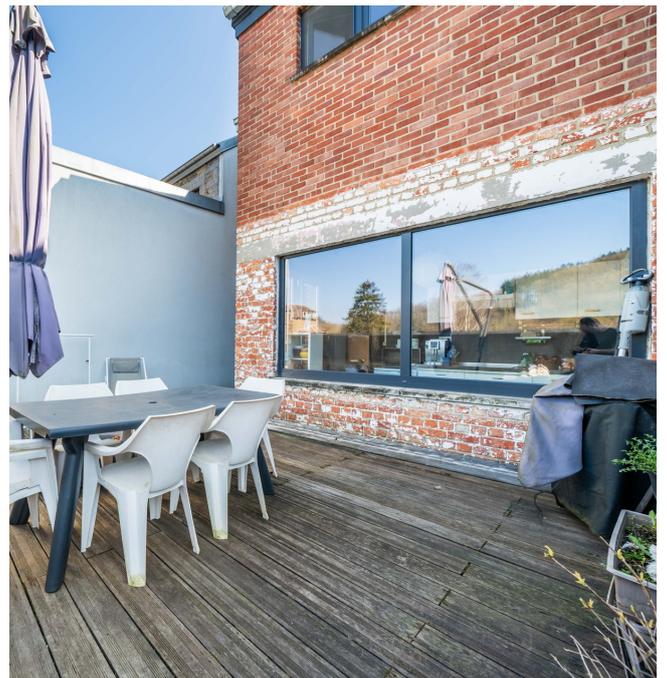
Extérieur

Terrasse (terrain arrière)

33 m²

Sol bois

Orientation nord-ouest



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **75 m²**

**Hall d'entrée, garage, buanderie, chaufferie,
surface, vestiaire**

1er étage **48 m²**

Salon, salle à manger, cuisine, escalier, hall

2ème étage **48 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains

3ème étage **44 m²**

Grenier



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 13.39 m²

 Longueur : **7.92 m** - Largeur : **1.69 m**

Porte	Pvc
	Double
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond

Escalier	Bois
	1/4 tournant
Prise(s) électrique(s)	1




Rez-de-chaussée - Garage - 16.60 m²

 Longueur : **5.23 m** - Largeur : **3.18 m**

Nombre de voitures	1	Sol	Pavés
Porte		Hauteur sous-plafond	2,4 m
	Sectionnelle	Éclairage	Au plafond
	Pvc	Prise(s) électrique(s)	2


Léna

 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Vestiaire - 3.10 m²

Longueur : **2.62 m** - Largeur : **1.18 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,3 m



Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be


1er étage - Salon - 17.72 m²

 Longueur : **5.08 m** - Largeur : **3.48 m**

Ouvert sur	Salle à manger
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Poêle à pellet

Prise(s) électrique(s)	13
Prise télédistribution	1
Prise téléphone	1
Prise réseau	1


Léna

 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be


1er étage - Salle à manger - 15.31 m²

 Longueur : **4.51 m** - Largeur : **3.60 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	2
Ouvert sur	
	Salon
	Cuisine
Accès	Terrasse

Porte	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Léna

 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be


1er étage - Cuisine - 7.16 m²

 Longueur : **3.62 m** - Largeur : **1.97 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	4
Accès	Terrasse
Ouvert sur	Salle à manger
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Inox
Plaque de cuisson	Vitrocéramique Tactile
	Zanussi

Hotte	Hotte murale
	Extérieure
	Zanussi
Porte	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
	type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Léna

 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be


2ème étage - Chambre 1 - 15.81 m²

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **3.52 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,5 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	1




2ème étage - Chambre 2 - 17.07 m²

 Longueur : **5.05 m** - Largeur : **3.44 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,5 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4
Prise télédistribution	1



Léna
 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be


2ème étage - Salle de bains - 6.96 m²

 Longueur : **3.56 m** - Largeur : **1.95 m**

Hauteur sous-plafond	2,4 m
Prise(s) électrique(s)	2
Type	Bain
WC	Suspendu
Lavabo	Simple

Sèche-serviettes	Oui
Murs	Carrelés à mi-hauteur
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Mural


Léna

 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be


3ème étage - Grenier - 43.93 m²

 Longueur : **8.26 m** - Largeur : **5.31 m**

Type de grenier	Aménageable
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,8 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Escalier	
	Bois
	Droit



Léna
 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Buanderie - 10.83 m²Longueur : **3.59 m** - Largeur : **3.01 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Pavés
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	6

Rez-de-chaussée - Chaufferie - 4.98 m²Longueur : **2.66 m** - Largeur : **1.86 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée - Surface - 25.76 m²Longueur : **6.54 m** - Largeur : **6.43 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage - Escalier - 1.07 m²Longueur : **1.42 m** - Largeur : **0.75 m***Léna*+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be

1er étage - Hall - 6.82 m²Longueur : **4.45 m** - Largeur : **1.85 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Au plafond
Escalier	Bois
	1/4 tournant

2ème étage - Hall de nuit - 8.15 m²Longueur : **4.46 m** - Largeur : **1.83 m**

Escalier	Bois
	1/4 tournant
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Éclairage	Au plafond

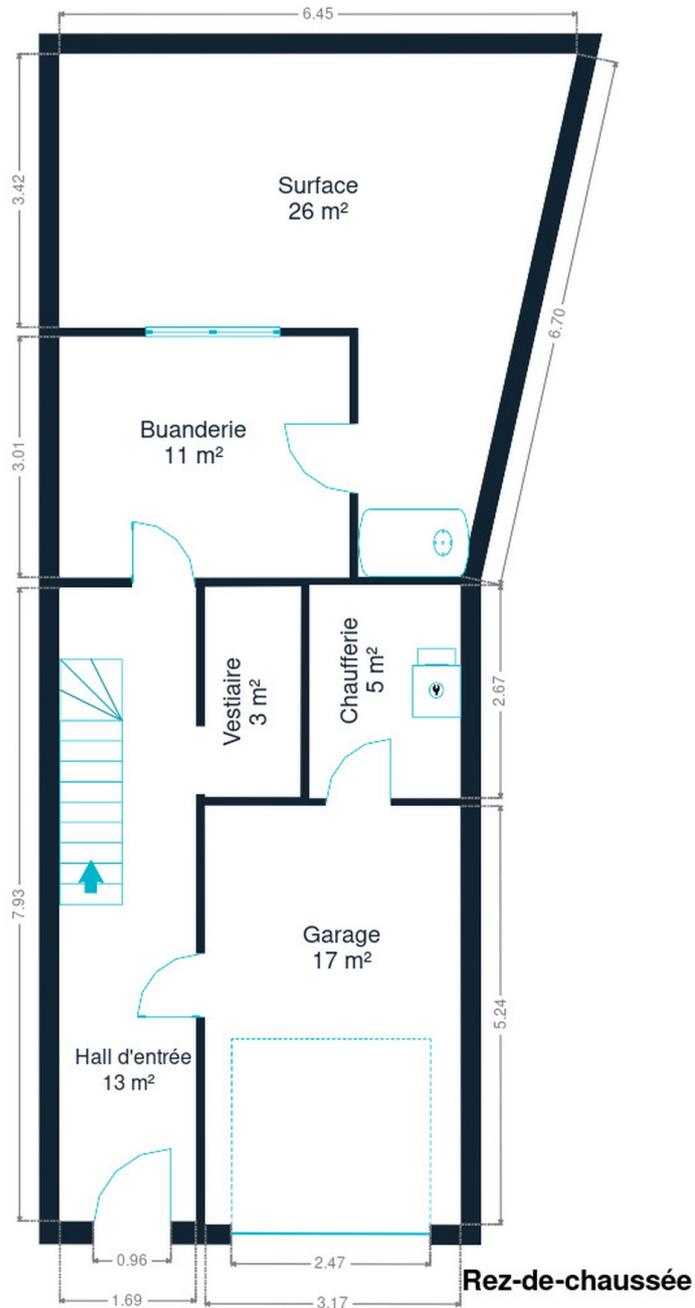
*Léna*+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	7.92 m	1.69 m	13.39 m ²
Garage	5.23 m	3.18 m	16.60 m ²
Buanderie	3.59 m	3.01 m	10.83 m ²
Chaufferie	2.66 m	1.86 m	4.98 m ²
Surface	6.54 m	6.43 m	25.76 m ²
Vestiaire	2.62 m	1.18 m	3.10 m ²
1er étage			
Salon	5.08 m	3.48 m	17.72 m ²
Salle à manger	4.51 m	3.60 m	15.31 m ²
Cuisine	3.62 m	1.97 m	7.16 m ²
Escalier	1.42 m	0.75 m	1.07 m ²
Hall	4.45 m	1.85 m	6.82 m ²
2ème étage			
Hall de nuit	4.46 m	1.83 m	8.15 m ²
Chambre 1	4.49 m	3.52 m	15.81 m ²
Chambre 2	5.05 m	3.44 m	17.07 m ²
Salle de bains	3.56 m	1.95 m	6.96 m ²
3ème étage			
Grenier	8.26 m	5.31 m	43.93 m ²



Léna

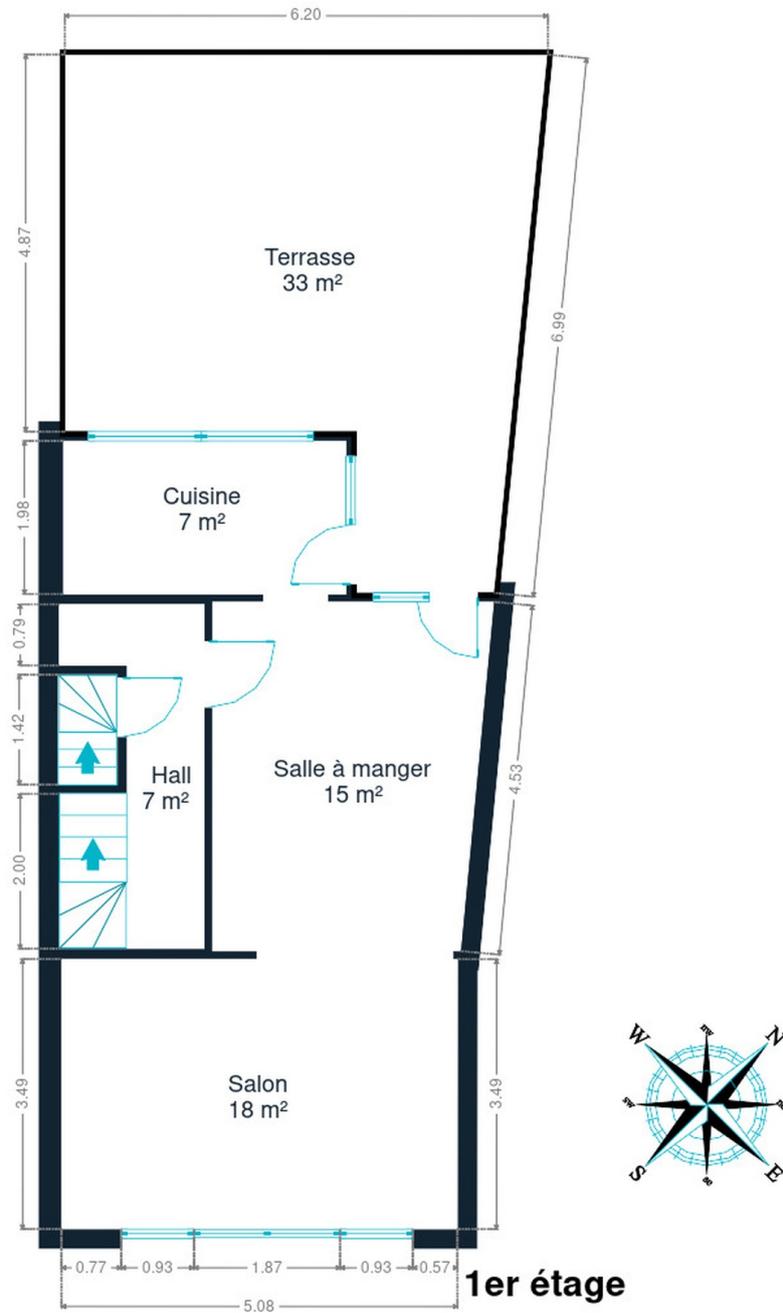
+32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be



Rez-de-chaussée



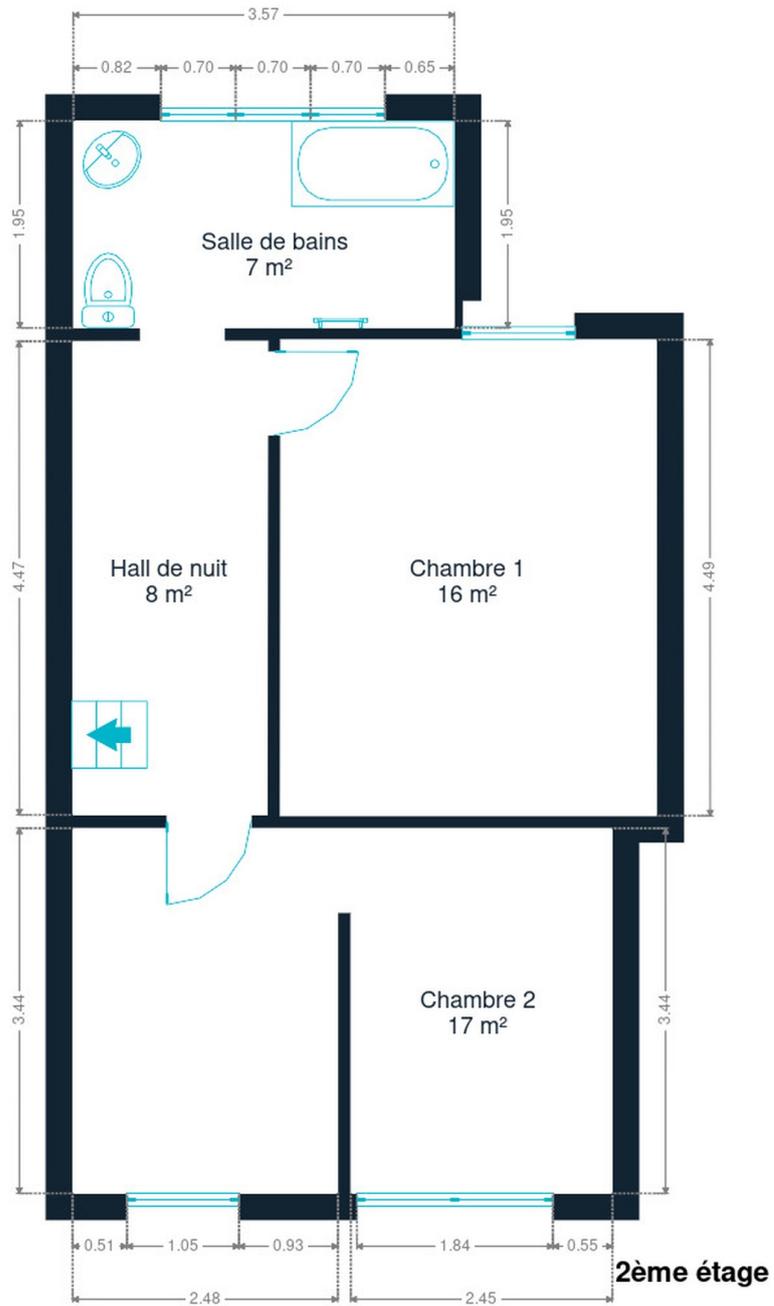
Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



1er étage



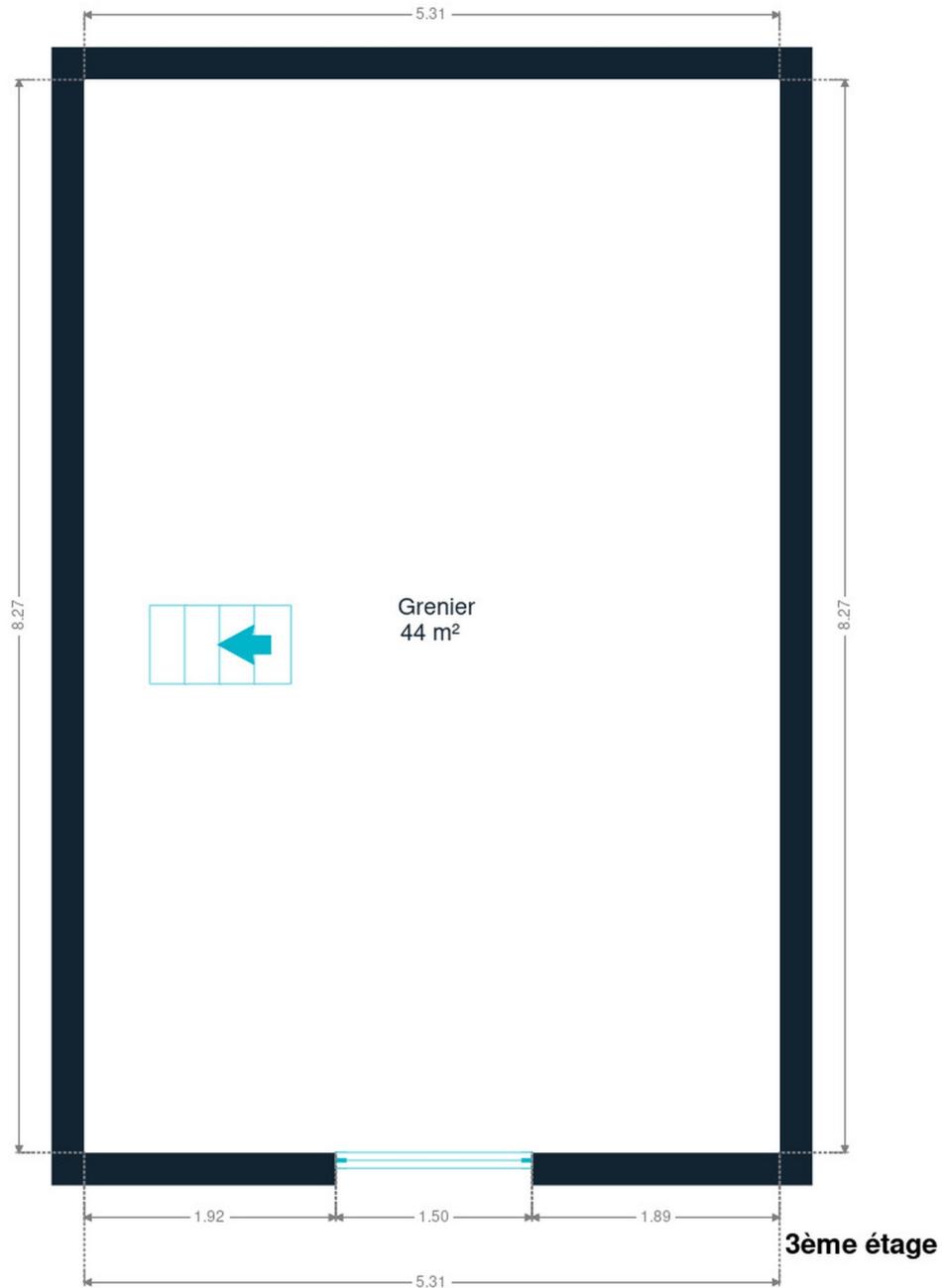
Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



2ème étage



Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



3ème étage



Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be

Technique

PEB **D**

PEB

Emission co2	69
Conso. théorique	60622
Conso. spécifique	281
Code unique	20250107007840
Classe énergétique	D

Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Ardoises

Façade

Matériaux façade	Blocs
	Brique rouge
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Double
	Gris anthracite
	Pvc

**Léna**+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be

Installation

Compteur électrique
Chauffage

Mono-horaire

Foyers

Pellet

Poêle

Ideal standard

Marque ideal standard

Compt. d'eau
TV
Téléphone
Internet
Citerne mazout

Nombre 1

Prise tv

Oui

Câble

Apparente

Frais et finances

Revenu cadastral

587



Léna

+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	2100 m
Accès autoroutier	7300 m

Écoles

Voncken Nature Sport Plus	380 m
---------------------------	-------



Léna

+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be

Points d'intérêts

Entrepreneur général	Etablissements Sandri	80 m
Entrepreneur général	D-FI s.a.	193 m
Hébergement	Holiday home Frère Jacques	613 m
Hébergement	Domaine d'Aventure	765 m
Point d'intérêt	Mathy sprl	847 m
Point d'intérêt	Alexandre Burnotte Menuisier	864 m
Entrepreneur général	Thomas & Co sprl	987 m
Agence d'assurance	Mutualité Solidaris	1378 m
Point d'intérêt	Phoenix Médias	1424 m
Gare	Gare de Poulseur	1538 m
Station de transit	Rivage	1996 m
Gare	Comblain-au-Pont	2831 m
Pharmacie	Multipharma	1439 m



Léna

+32 470 08 79 78
lena.noel@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

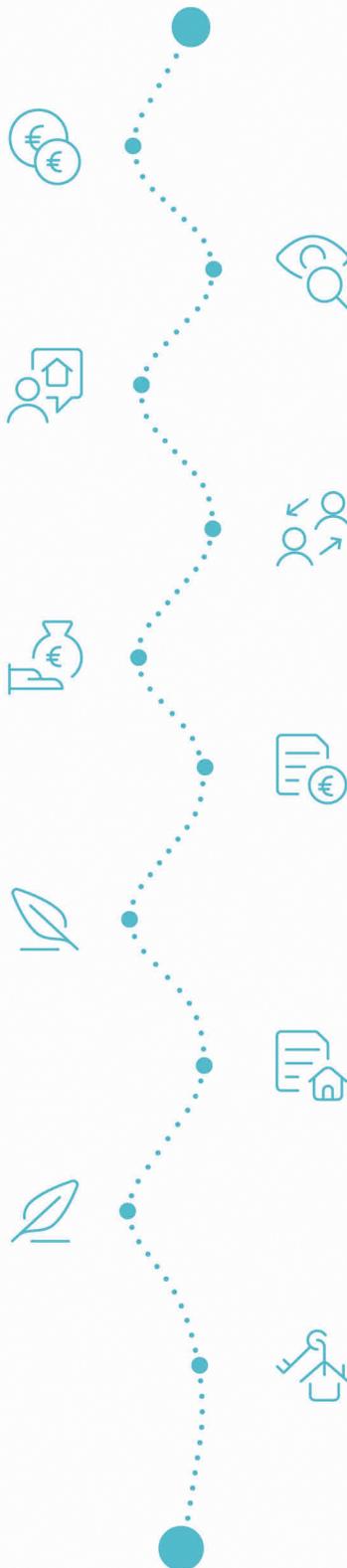
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)