



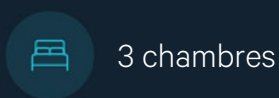
À VENDRE - *Shigoto*

Rue des postes 57 7331 - Baudour

200 000 €



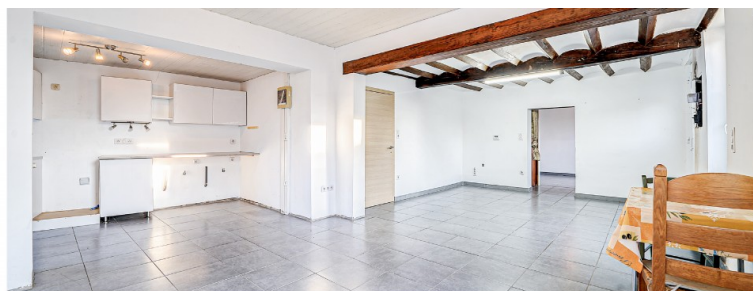
126 m²



3 chambres



PEB E



Flavien
We Invest

IPI : 515036

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

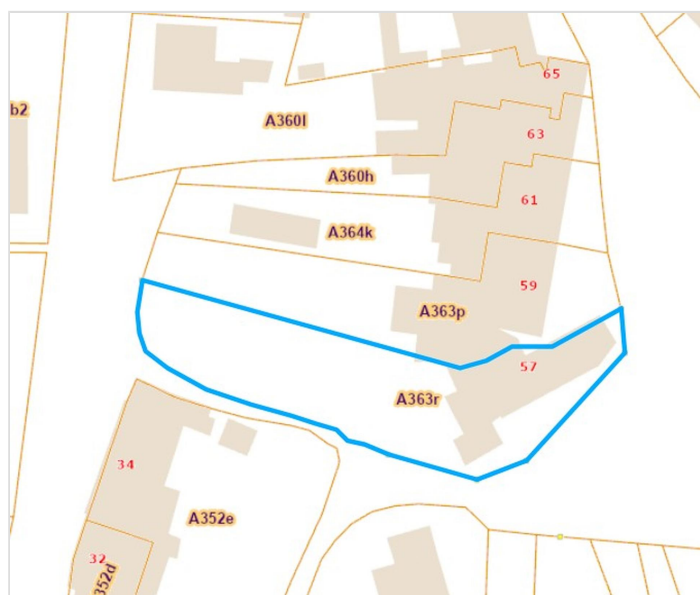


Adresse du bien

Rue des postes 57
7331 Baudour

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	4.00 m
Profondeur de la parcelle	60 m
Surface de la parcelle	667.00 m²
Largeur de la parcelle	6.00 m
Orientation	Est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Flavier

+32 488 58 55 65
flavier.rouneau@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	126 m²
Surface totale	173 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Flavier

+32 488 58 55 65
flavier.rouneau@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé

Aménagé pelouse

Ouest

Plat

Parking (terrain gauche)

Place(s) 1

Terrasse (terrain arrière)

8.11 m²

Terrasse (terrain arrière)

Sol béton

Orientation ouest



Flavien

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **111 m²**

**Séjour, cuisine, chambre, salle de bains, garage,
annexe 1, annexe 2, hall, pièce, escalier**

1er étage **45 m²**

Grenier

Sous-sol **17 m²**

Cave, escalier



Flavien

+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 32.78 m²

 Longueur : **7.89 m** - Largeur : **4.18 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Point lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	12
Prise télédistribution	Oui
Prise réseau	Oui


Flavier

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.63 m²

 Longueur : **5.27 m** - Largeur : **2.64 m**

Hauteur sous-plafond	2,30 m
Prise(s) électrique(s)	12
Type	Non-équipée
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Matière inox

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chambre - 15.05 m²**Longueur : **4.10 m** - Largeur : **4.06 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,55 m
Type de plafond	Voussettes

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	8

**Flavien**+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 6.09 m²

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **1.83 m**

Hauteur sous-plafond	2,35 m
Prise(s) électrique(s)	4
Type	Douche dans le bain
Baignoire	Avec paroi de douche
WC	Classique
Lavabo	Simple

Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage


Flavier

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 12.16 m²Longueur : **4.75 m** - Largeur : **2.56 m**

Nombre de voitures	1
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,35 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Annexe 1 - 3.50 m²Longueur : **2.61 m** - Largeur : **1.34 m**

Accès	Terrasse
Fenêtre	Châssis type bloc de verre
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,25 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural

Rez-de-chaussée - Annexe 2 - 12.96 m²Longueur : **3.79 m** - Largeur : **3.41 m**

Fenêtre	Vitrage simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2, m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural

**Flavien**+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall - 6.63 m²Longueur : **4.56 m** - Largeur : **2.02 m**

Hauteur sous-plafond	2,55 m
Éclairage	Point lumineux mural
Sol	Carrelage
Type de plafond	Plafond mansardé
	Puits de lumière

Rez-de-chaussée - Pièce - 9.23 m²Longueur : **3.75 m** - Largeur : **3.02 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.31 m²Longueur : **1.43 m** - Largeur : **0.92 m**

Escalier	Matériaux carrelages
	Type 1/4 tournant

*Flavien*

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

1er étage - Grenier - 44.83 m²Longueur : **11.66 m** - Largeur : **4.12 m**

Type de grenier	Aménageable
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,80 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	6

Sous-sol - Cave - 15.17 m²Longueur : **4.08 m** - Largeur : **3.71 m**

Voutée	Oui
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,80 m
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	2

Sous-sol - Escalier - 1.47 m²Longueur : **1.28 m** - Largeur : **1.15 m**

Escalier	Matériaux carrelages
	Type 1/4 tournant

**Flavien**

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Séjour	7.89 m	4.18 m	32.78 m ²
Cuisine	5.27 m	2.64 m	11.63 m ²
Chambre	4.10 m	4.06 m	15.05 m ²
Salle de bains	4.09 m	1.83 m	6.09 m ²
Garage	4.75 m	2.56 m	12.16 m ²
Annexe 1	2.61 m	1.34 m	3.50 m ²
Annexe 2	3.79 m	3.41 m	12.96 m ²
Hall	4.56 m	2.02 m	6.63 m ²
Pièce	3.75 m	3.02 m	9.23 m ²
Escalier	1.43 m	0.92 m	1.31 m ²

1er étage

Grenier	11.66 m	4.12 m	44.83 m ²
---------	---------	--------	----------------------

Sous-sol

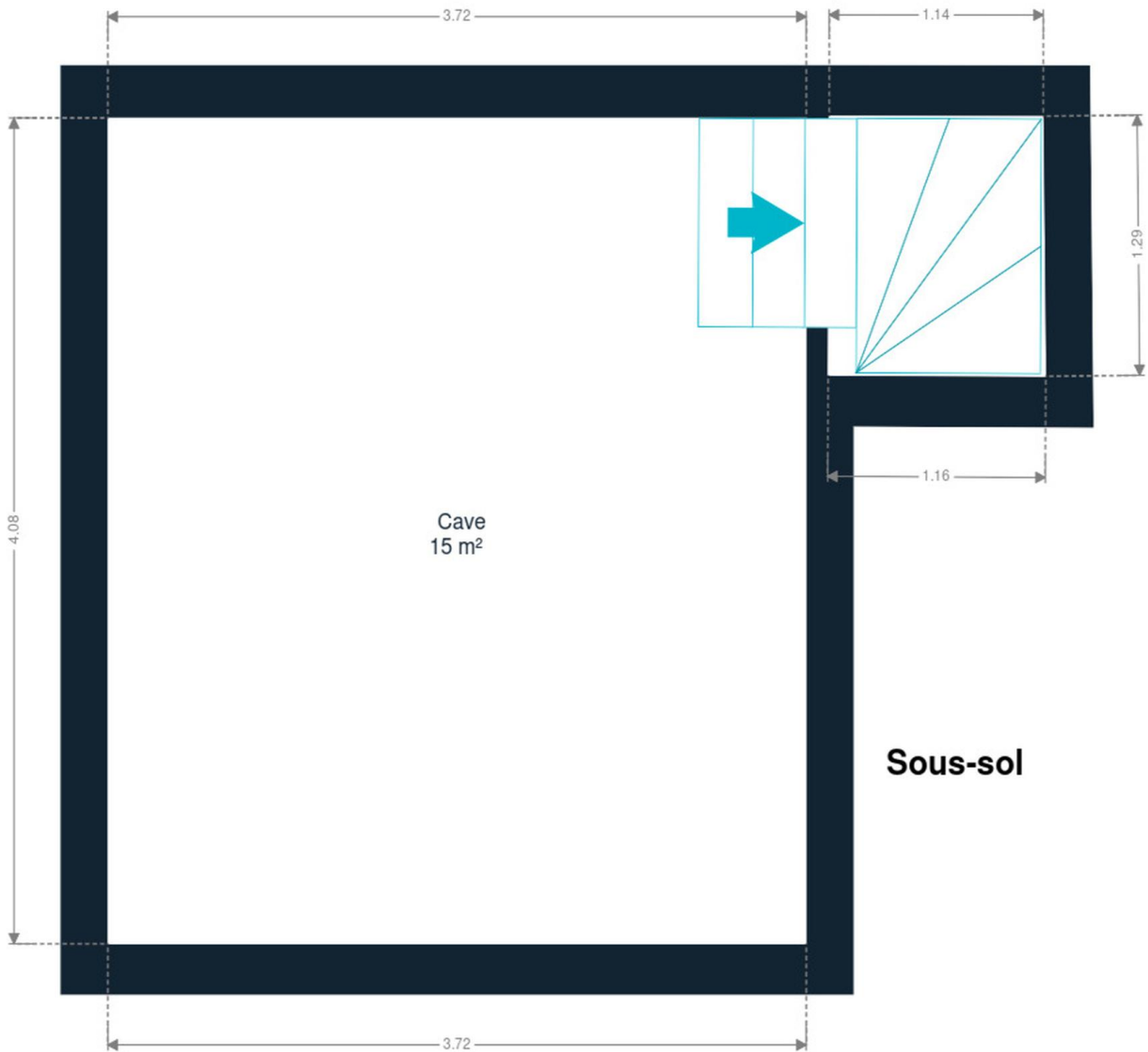
Cave	4.08 m	3.71 m	15.17 m ²
Escalier	1.28 m	1.15 m	1.47 m ²



Flavien

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

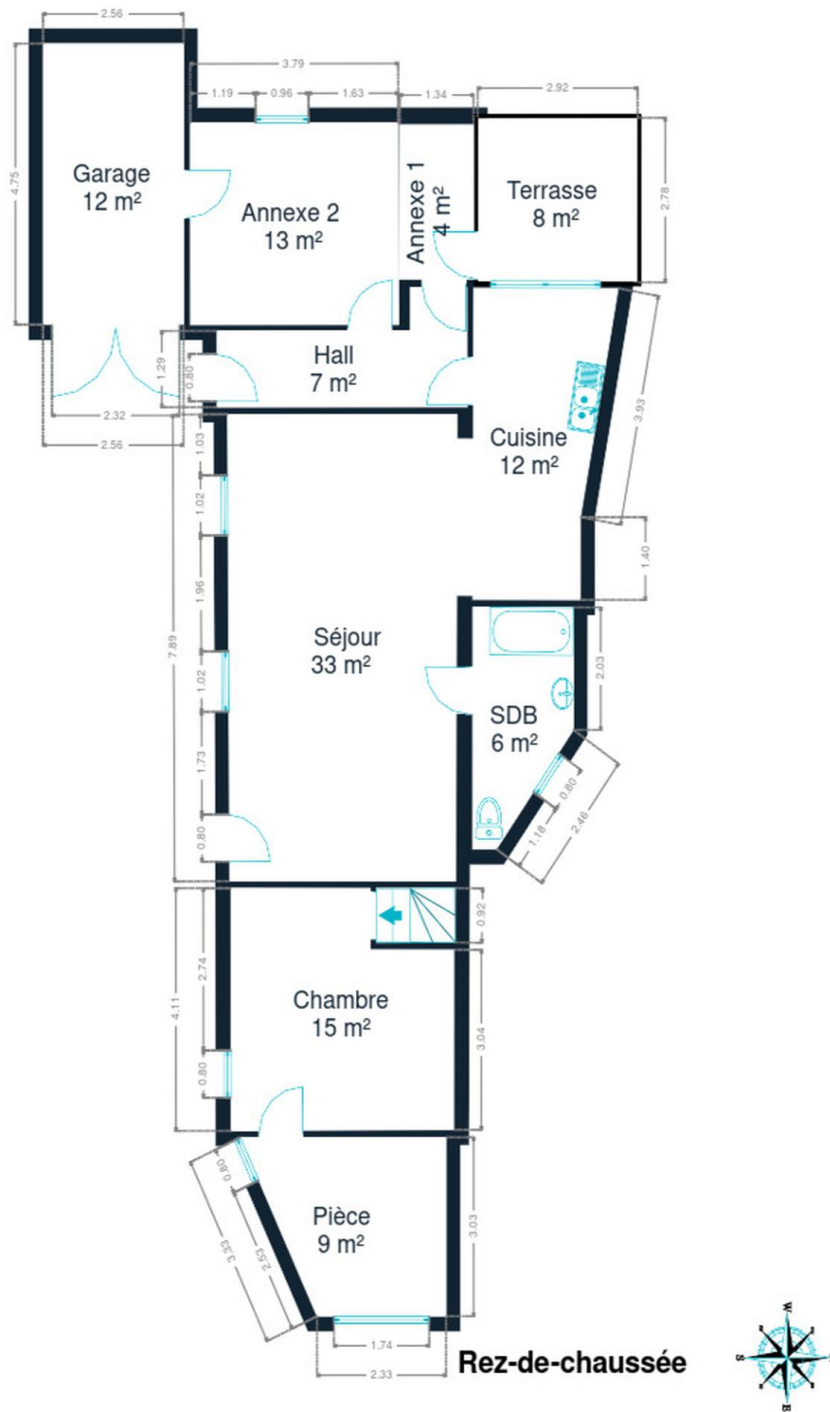


Sous-sol



Flavien

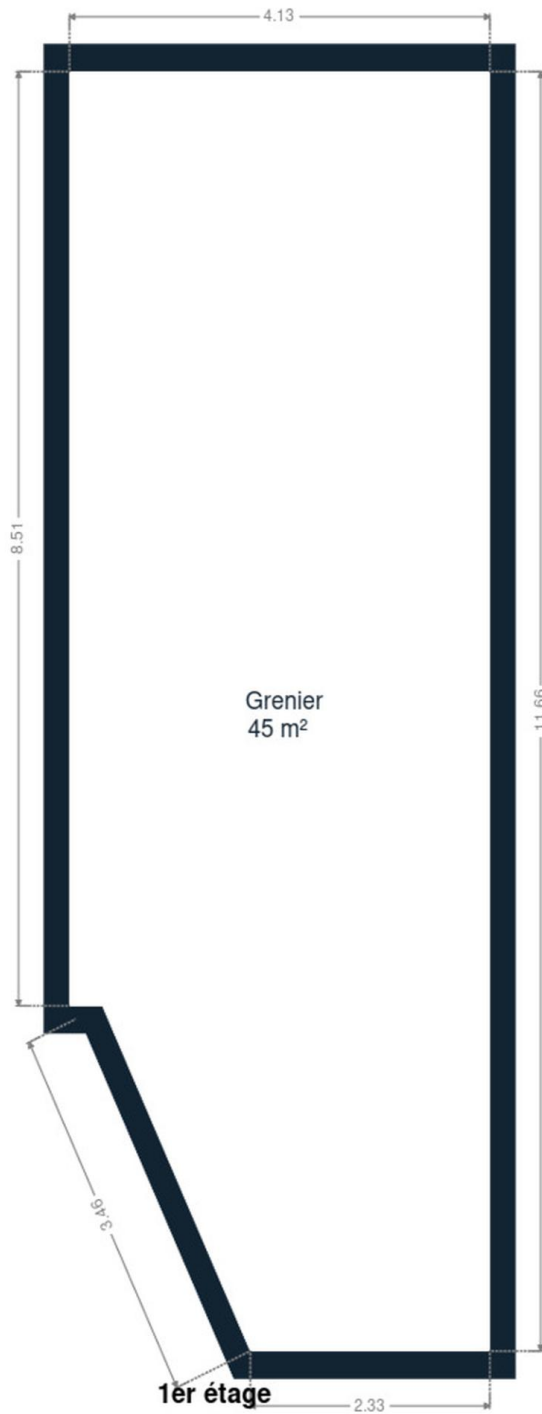
+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Flavier
+32 488 58 55 65
flavier.rouneau@weinvest.be



1er étage



Flavier

+32 488 58 55 65
flavier.rouneau@weinvest.be

Technique



PEB

Conso. théorique	41016
Conso. spécifique	409
Code unique	20240206006513
Classe énergétique	E

Toiture

Couverture	Tuiles
------------	--------

Façade

Matériaux façade	Brique
------------------	--------

Châssis

Châssis	Double Blanc Pvc
---------	------------------------

Installation

Compteur électrique	Mono-horaire
Chauffage	Central Gaz Radiateur(s) Junkers
TV	Prise tv

Frais et finances

Revenu cadastral	506 €
------------------	-------



Flavien

+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	350 m
Accès ferroviaire	2000 m
Accès autoroutier	3600 m

Écoles

Ecole Libre de Baudour	446 m
École des Sartiaux	1066 m
École communale de Douvrain	1781 m



Flavien

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

Points d'intérêts

Soins vétérinaires	Docteur vétérinaire Di Blasio Catherine	260 m
Soins vétérinaires	Dr Geneviève Desaever	503 m
Café	Maison du Peuple	692 m
Entrepreneur général	Hergo	881 m
Magasin	Le de A Coudre	1035 m
Restaurant	La Canette De Cuivre	1326 m
Santé	C S D Mons Wallonie Picarde	1857 m
Santé	Les Jours Paisibles asbl	1943 m
Couvreur	Brion Fils	2042 m



Flavien

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@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

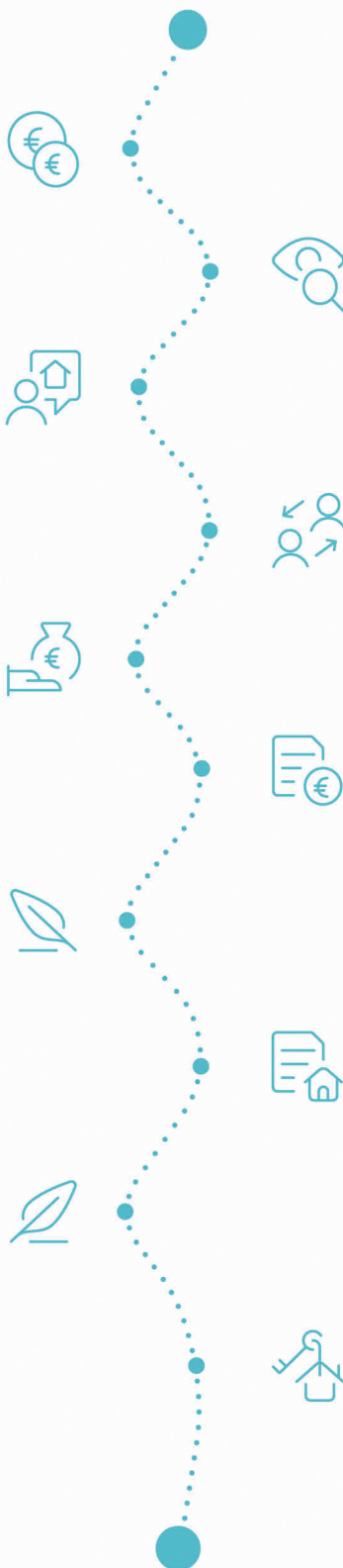
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)