



## À VENDRE - *Shigoto*

Rue des postes 57 7331 - Baudour

**200 000 €**



126 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB E

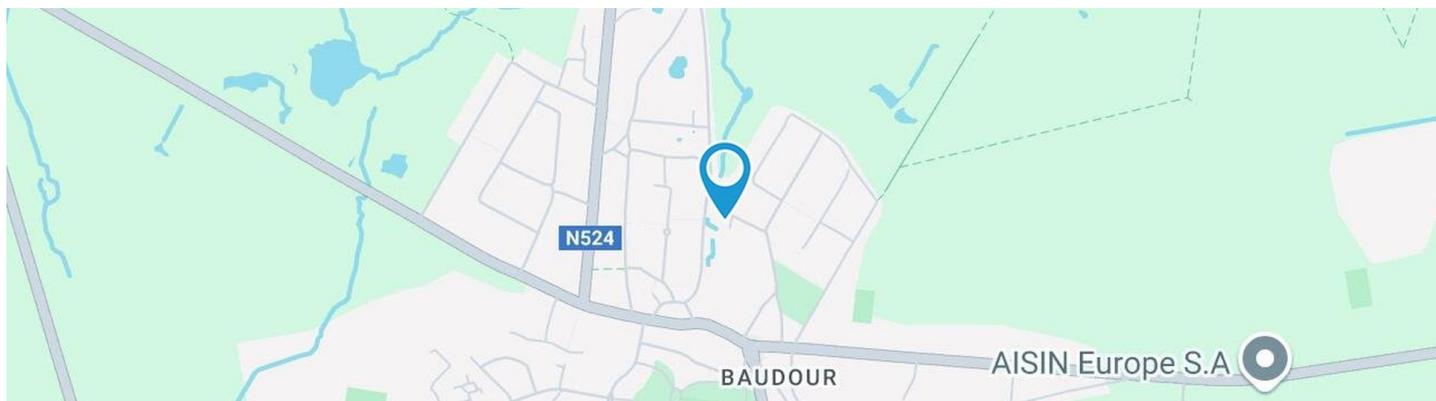


*Flavien*  
We Invest

IPI : 515036

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

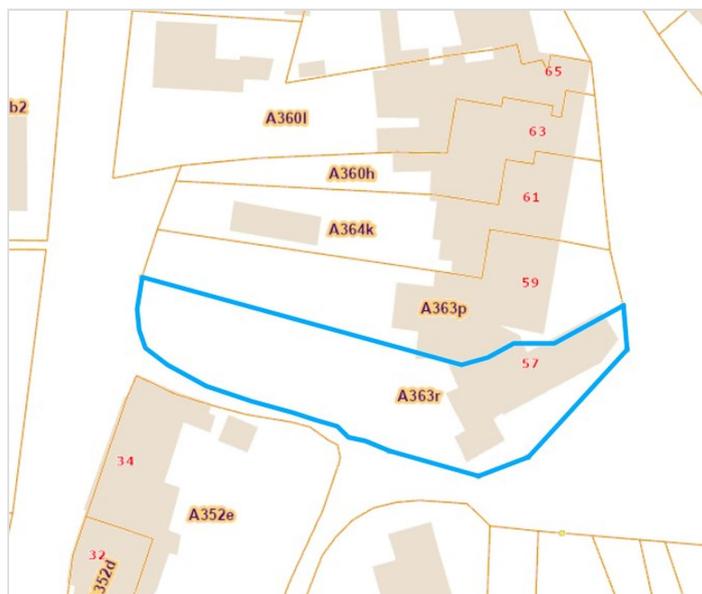


### Adresse du bien

Rue des postes 57  
7331 Baudour

### Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>4.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>60 m</b>
Surface de la parcelle	<b>667.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>6.00 m</b>
Orientation	<b>Est</b>



\*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	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>126 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>173 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>11</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*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 m<sup>2</sup>

Terrasse (terrain arrière)

Sol béton

Orientation ouest



*Flavien*

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



## Intérieur

Rez-de-chaussée **111 m<sup>2</sup>**

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

1er étage **45 m<sup>2</sup>**

**Grenier**

Sous-sol **17 m<sup>2</sup>**

**Cave, escalier**



*Flavien*

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


**Rez-de-chaussée - Séjour - 32.78 m<sup>2</sup>**

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

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

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>12</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Prise réseau	<b>Oui</b>


**Flavier**

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


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.63 m<sup>2</sup>**

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

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

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


**Flavien**

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


**Rez-de-chaussée - Chambre - 15.05 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.10 m** - Largeur : **4.06 m**

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

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>


**Flavien**

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


**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 6.09 m<sup>2</sup>**

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

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

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


**Flavier**

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

**Rez-de-chaussée - Garage - 12.16 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.75 m** - Largeur : **2.56 m**

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

**Rez-de-chaussée - Annexe 1 - 3.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.61 m** - Largeur : **1.34 m**

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

**Rez-de-chaussée - Annexe 2 - 12.96 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.79 m** - Largeur : **3.41 m**

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

**Flavien**

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall - 6.63 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.56 m** - Largeur : **2.02 m**

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

**Rez-de-chaussée - Pièce - 9.23 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.75 m** - Largeur : **3.02 m**

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

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.31 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.43 m** - Largeur : **0.92 m**

Escalier	<b>Matériaux carrelages</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>

*Flavien*

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

**1er étage - Grenier - 44.83 m<sup>2</sup>**Longueur : **11.66 m** - Largeur : **4.12 m**

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

**Sous-sol - Cave - 15.17 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.08 m** - Largeur : **3.71 m**

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

**Sous-sol - Escalier - 1.47 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.28 m** - Largeur : **1.15 m**

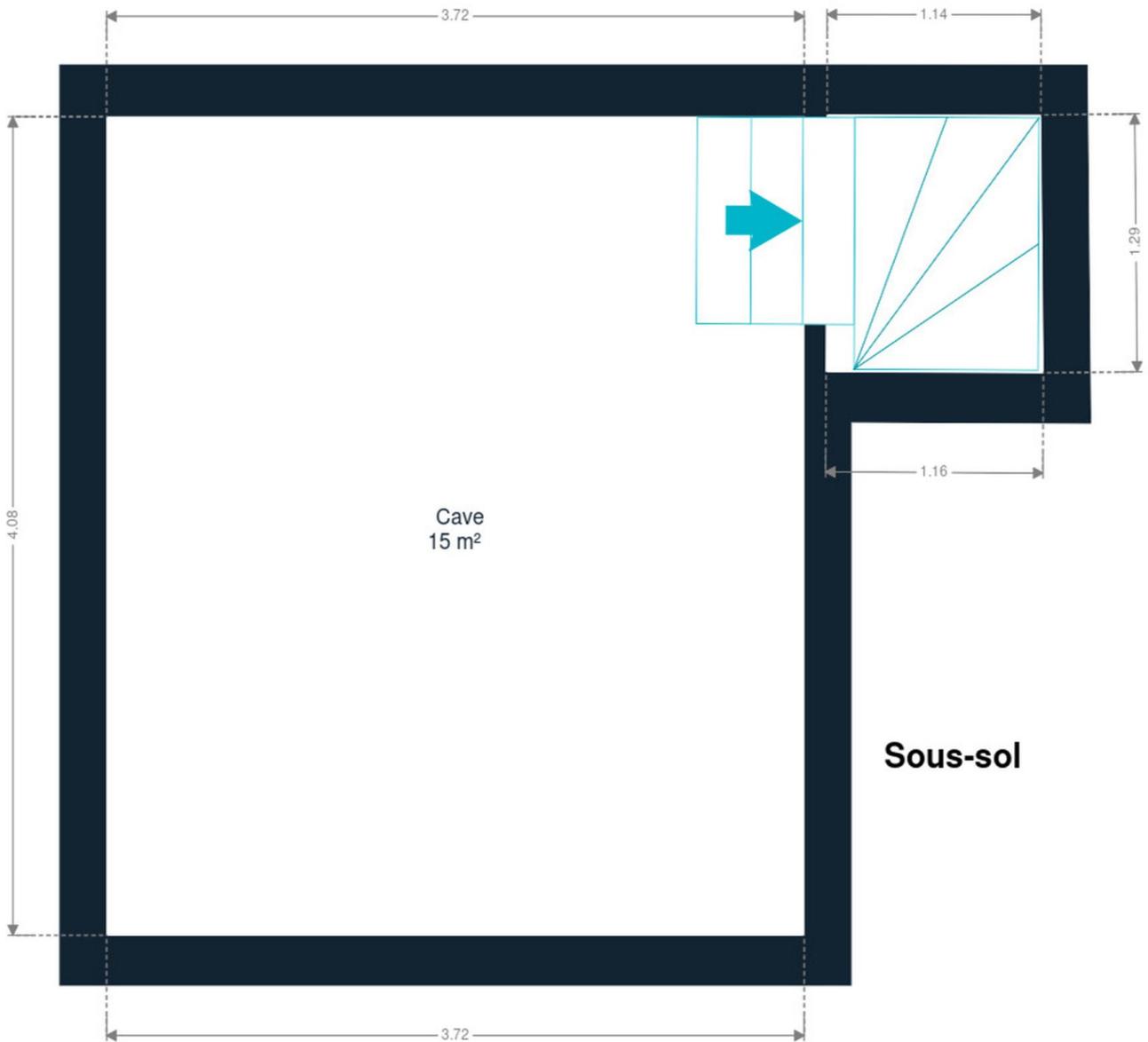
Escalier	<b>Matériaux carrelages</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>

**Flavien**

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

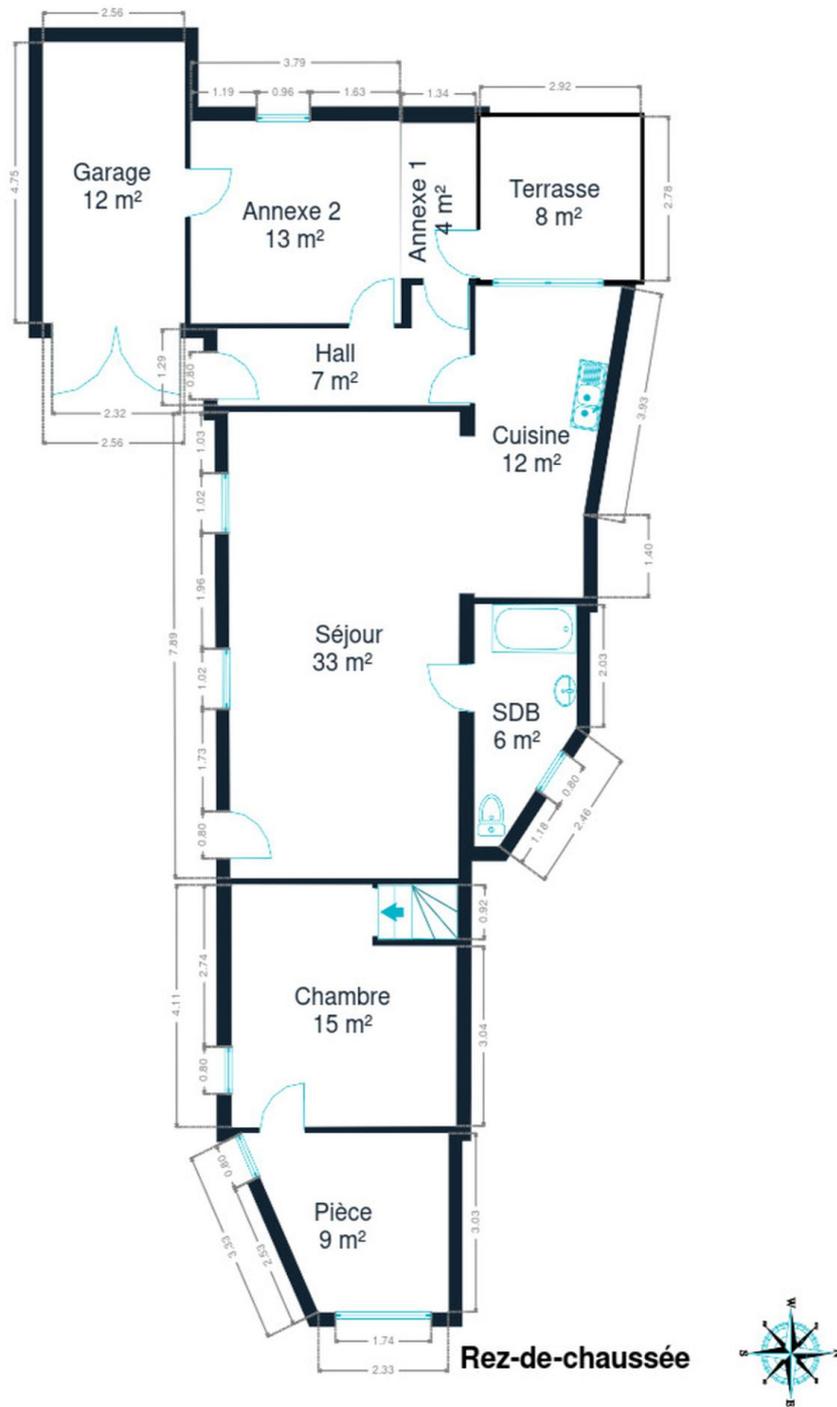




Sous-sol



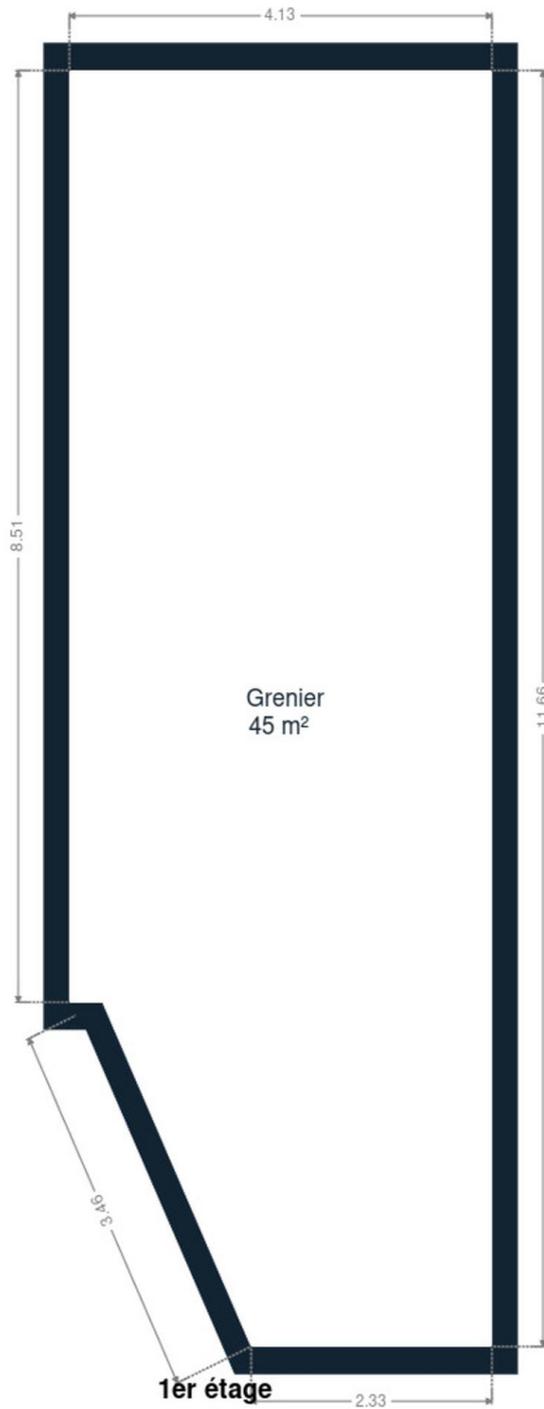
*Flavien*  
+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be



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



*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.](#)