



À VENDRE - DU RAUYASSE 4B

Rue du Rauysse 4B 5530 - Yvoir

195 000 € faire offre



194 m²



3 chambres



PEB E

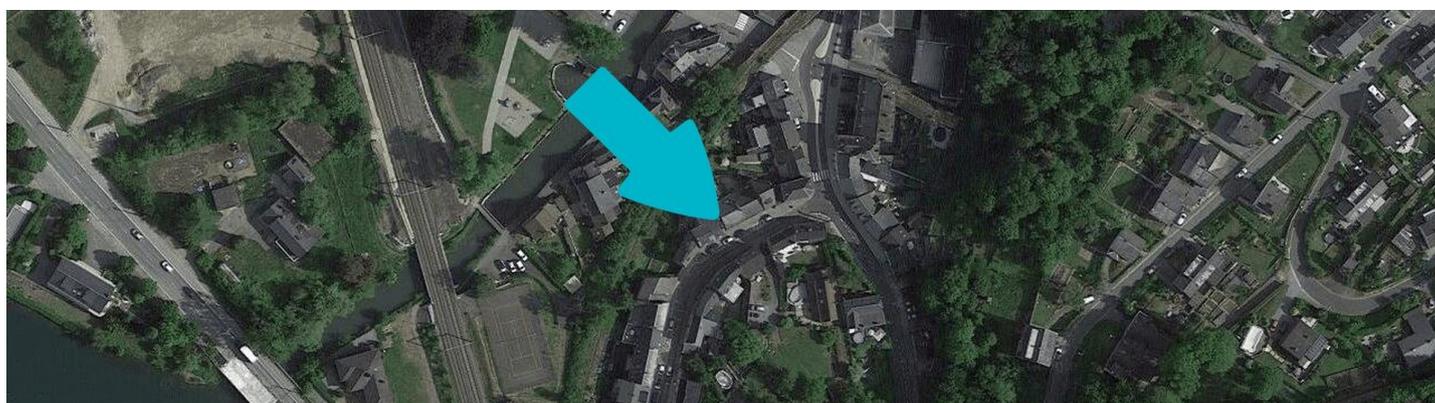
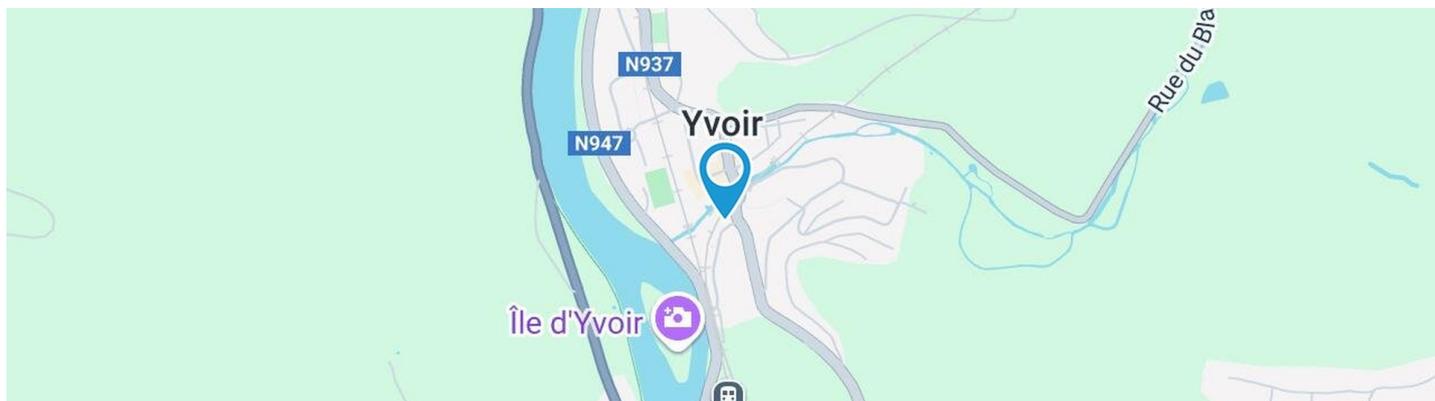


Jean-Philippe
 We Invest

IPI : 517674

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be



Adresse du bien

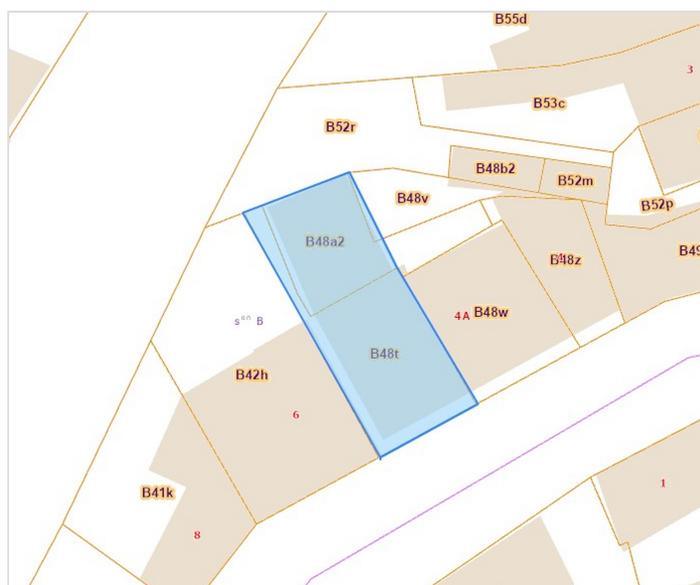
Rue du Rauyssé 4B
5530 Yvoir

Dimensions parcelle

Largeur de la façade **0.00 m**

Orientation **Sud-ouest**

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



*Informations provenant du site du cadastre



Jean-Philippe
+32 499 69 45 45
jean-philippe.roland@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	194 m²
Surface totale	243 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	2
	Appartement



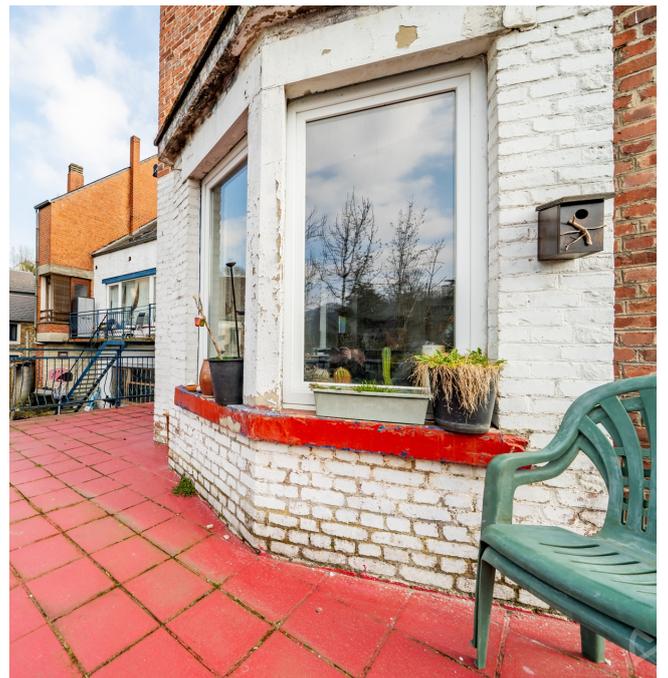


Extérieur

Terrasse (terrain arrière)

24 m²

Sol carrelage



Jean-Philippe

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weininvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **72 m²**

Salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, hall

1er étage **69 m²**

Chambre, salle de bains, escalier, salon, salle à manger, cuisine, hall

2ème étage **53 m²**

Chambre 1, chambre 2, salle de bains, escalier

Sous-sol **49 m²**

Cave commun, cave app 1, cave app 2



Jean-Philippe
+32 499 69 45 45
jean-philippe.roland@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 6.48 m²

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **1.48 m**

Porte	Type battante	Hauteur sous-plafond	3.30 m
	Matière bois	Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Sol	Carrelage	Chauffage	Radiateur(s)



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 21.11 m²

 Longueur : **4.79 m** - Largeur : **4.40 m**

Ouvert sur	Salle à manger	Éclairage	Mural
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	3.28 m	Prise télédistribution	1



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 17.65 m²

 Longueur : **4.26 m** - Largeur : **4.14 m**

Hauteur sous-plafond	3.40 m
Prise(s) électrique(s)	3
Prise téléphone	1
Accès	Terrasse

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)




Rez-de-chaussée - Cuisine - 18.23 m²

 Longueur : **6.04 m** - Largeur : **3.30 m**

Accès	Terrasse
Évier	Simple Avec égouttoir Matière inox
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique De la marque Indesit
Hotte	Type hotte murale Évacuation à recyclage De la marque Indesit

Four	Type multifonction De la marque Indesit
Porte	Type battante Matière bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Granito
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weininvest.be


1er étage - Chambre - 11.23 m²

 Longueur : **3.43 m** - Largeur : **3.26 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc
Sol	Parquet flottant
Hauteur sous-plafond	2.52 m

Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 5.00 m²

 Longueur : **3.24 m** - Largeur : **1.54 m**

Hauteur sous-plafond	2.52 m
Prise(s) électrique(s)	2
Baignoire	1
WC	Classique
Lavabo	Simple

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weinvest.be


1er étage - Salon - 16.89 m²

 Longueur : **4.54 m** - Largeur : **3.71 m**

Ouvert sur	Salle à manger	Hauteur sous-plafond	2.98 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Parquet	Prise(s) électrique(s)	1



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weininvest.be


1er étage - Salle à manger - 16.71 m²

 Longueur : **4.28 m** - Largeur : **3.90 m**

Hauteur sous-plafond	2.98 m
Prise(s) électrique(s)	1
Prise télédistribution	1
Prise téléphone	1
Ouvert sur	Salon

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Poele à mazout
Prise réseau	1



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weinvest.be


1er étage - Cuisine - 7.65 m²

 Longueur : **3.39 m** - Largeur : **2.26 m**

Hauteur sous-plafond	2.96 m
Prise(s) électrique(s)	6
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque Zanussi

Hotte	Type hotte murale
	Évacuation à recyclage
	De la marque Zanussi
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
	type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Éclairage	Points lumineux au plafond



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weininvest.be


2ème étage - Chambre 1 - 16.66 m²

 Longueur : **4.57 m** - Largeur : **3.98 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.18 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weininvest.be


2ème étage - Chambre 2 - 17.15 m²

 Longueur : **4.31 m** - Largeur : **3.97 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.18 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2



Jean-Philippe
 +32 499 69 45 45
 jean-philippe.roland@weinvest.be


2ème étage - Salle de bains - 8.50 m²

 Longueur : **3.51 m** - Largeur : **2.42 m**

Hauteur sous-plafond	2.18 m
Prise(s) électrique(s)	2
Baignoire	1
WC	Classique

Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Parquet



Sous-sol - Cave - 9.49 m²Longueur : **4.19 m** - Largeur : **2.26 m**

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	2.11 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be

1er étage - Hall - 7.61 m²Longueur : **4.28 m** - Largeur : **2.15 m**

Hauteur sous-plafond	2.97 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit avec palier
Sol	Parquet

2ème étage - Escalier - 10.73 m²Longueur : **5.31 m** - Largeur : **2.02 m****Sous-sol - Cave - 15.14 m²**Longueur : **3.52 m** - Largeur : **4.31 m**

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	2.12 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1



Rez-de-chaussée - Hall - 8.56 m²Longueur : **4.19 m** - Largeur : **2.03 m**

Hauteur sous-plafond	3.30 m
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Escalier	
	Matériaux bois
	Type avec palier droit
Sol	Carrelage

1er étage - Escalier - 3.53 m²Longueur : **2.48 m** - Largeur : **2.05 m****Sous-sol - Cave - 24.59 m²**Longueur : **6.04 m** - Largeur : **4.07 m**

Hauteur sous-plafond	2.10 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2
Escalier	
	Bois
	Droit

*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be

Sous-sol

Cave	3.52 m	4.31 m	15.14 m ²
------	--------	--------	----------------------

Commun**Rez-de-chaussée**

Hall d'entrée	4.36 m	1.48 m	6.48 m ²
Hall	4.19 m	2.03 m	8.56 m ²

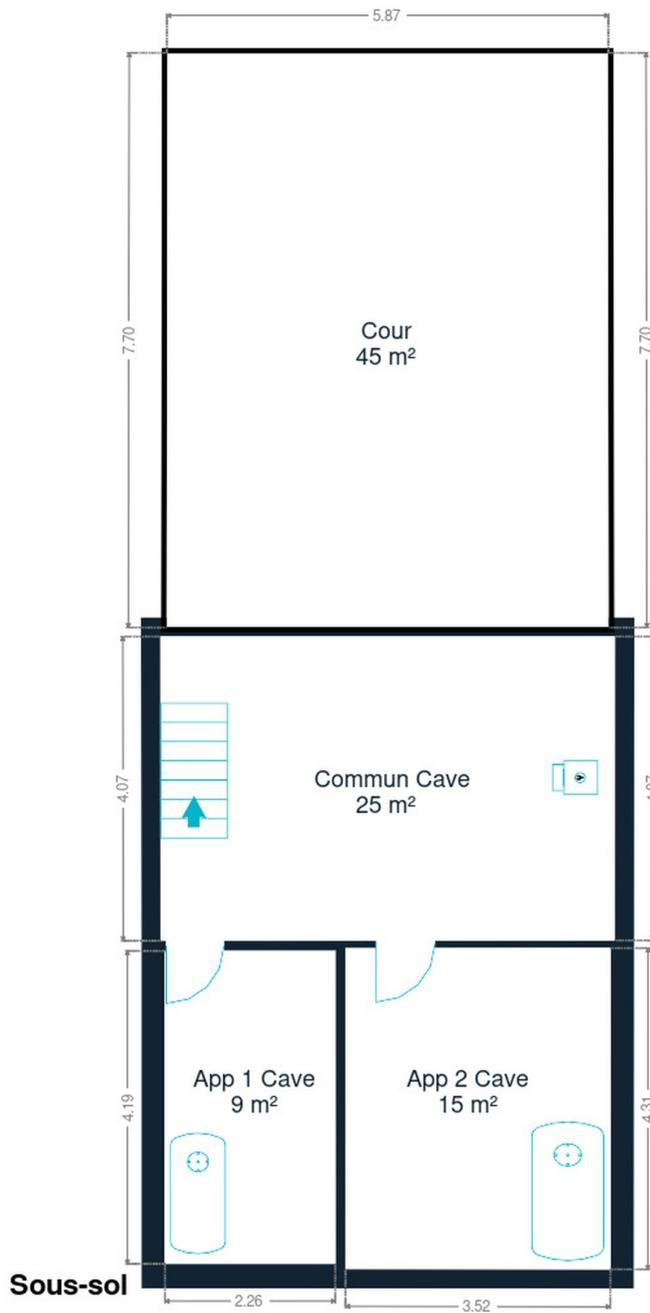
1er étage

Escalier	2.48 m	2.05 m	3.53 m ²
----------	--------	--------	---------------------

Sous-sol

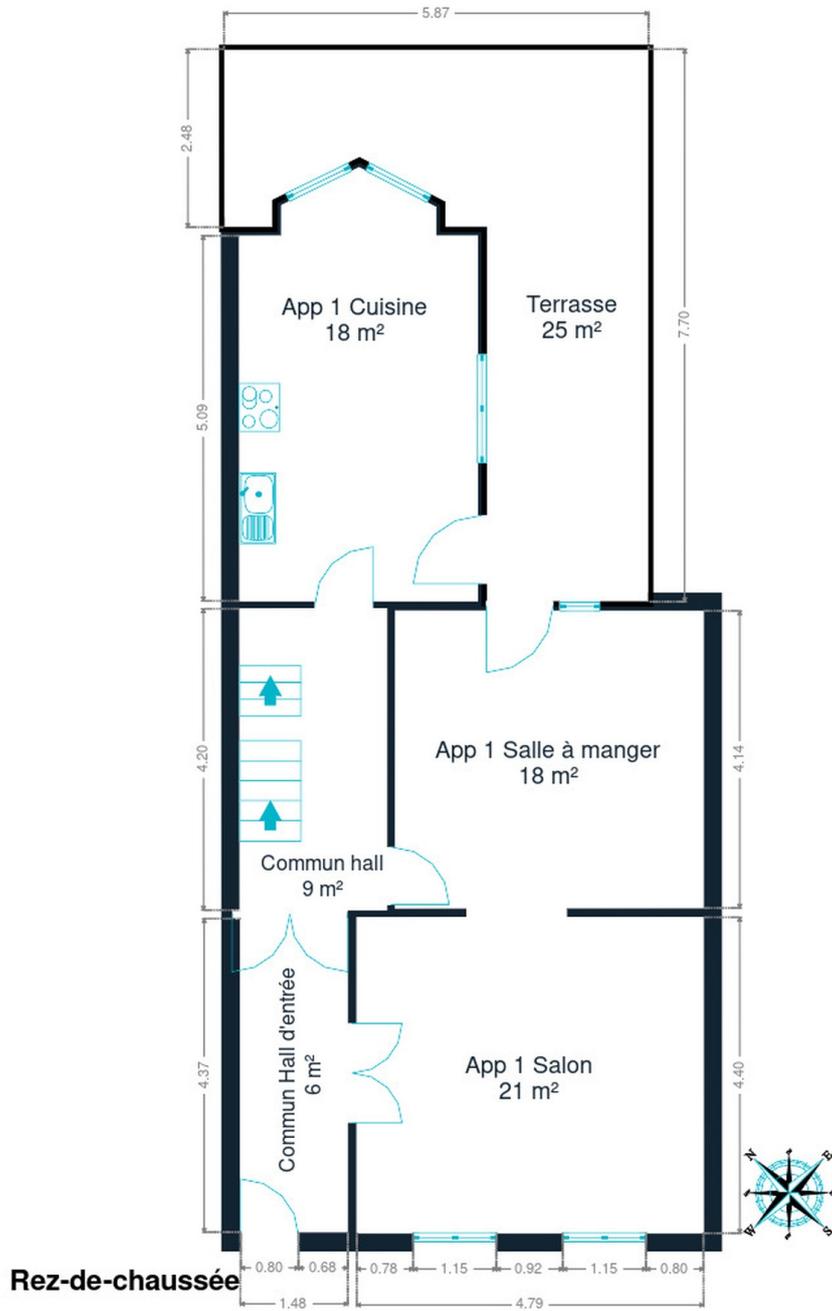
Cave	6.04 m	4.07 m	24.59 m ²
------	--------	--------	----------------------





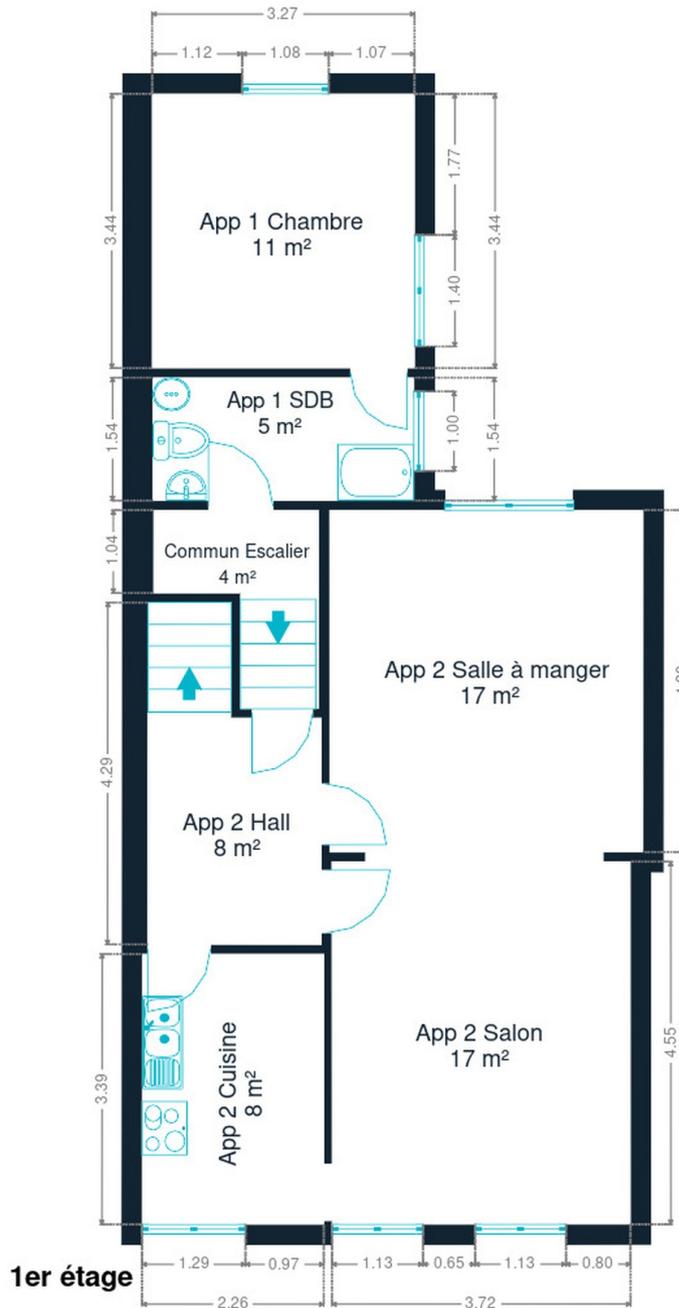
Sous-sol





Rez-de-chaussée

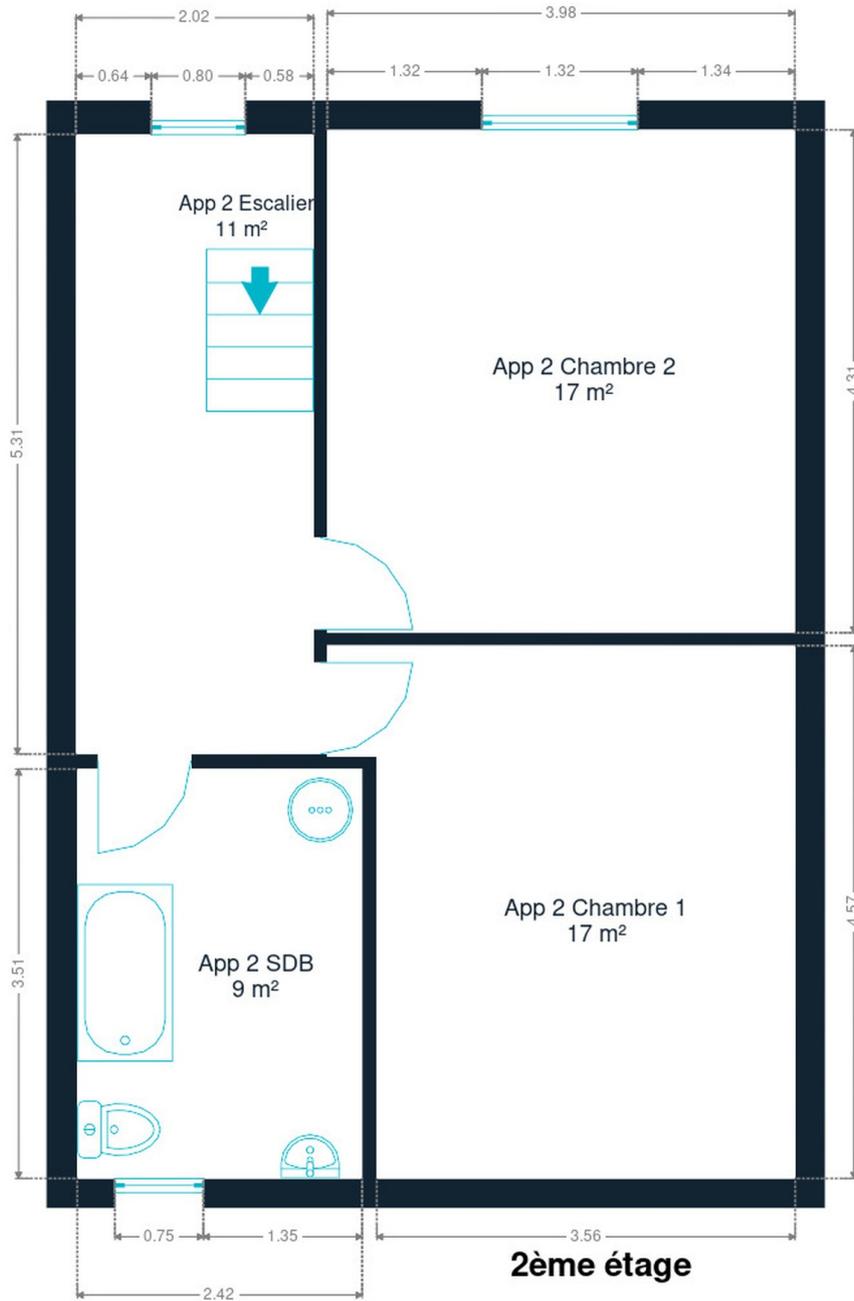




1er étage



Jean-Philippe
+32 499 69 45 45
jean-philippe.roland@weininvest.be



2ème étage



Jean-Philippe
+32 499 69 45 45
jean-philippe.roland@weininvest.be

Technique

PEB  **E**

PEB

Conso. théorique	38880 kWh/an
Conso. spécifique	387
Code unique	20231106020808
Classe énergétique	E

Toiture

Zingueries	Pvc
Couverture	Ardoises

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Pvc
	Double

*Jean-Philippe*

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be

Installation

Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Nombre 2

Compteur électrique

Mono-horaire

Bi-horaire

Nombre 2

Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

Saint-roch

Marque saint-roch

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble

Citerne mazout

Apparente



Jean-Philippe

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	20 m
Accès ferroviaire	450 m
Accès autoroutier	22000 m

Écoles

Ecole Saint Vincent Yvoir	220 m
Anhée, Ecole du Petit-Bois	2183 m
Collège de Godinne-Burnot	2313 m



Points d'intérêts

Soin des cheveux	Entre nous coiffure	136 m
Point d'intérêt	CPAS d' Yvoir	159 m
Bijouterie	Mathelart / Baudouin	299 m
Épicerie ou supermarché	Carrefour express YVOIR	401 m
Gare	Yvoir	467 m
Point d'intérêt	De Meeus D'Argenteuil / Ariane	658 m
Santé	Chateau Bel-Air Sprl	791 m
Avocat	Vancraeynest / Pascal	955 m
Restaurant	Brasserie du Moulin	1005 m
Magasin	Graphic Invest & Consult sprl	1073 m
Local	Anhée	1173 m
Restaurant	Le Jardin d'En-bas	1458 m
Boulangerie	Boulangerie Patisserie Pierret Philippe	1650 m
Gare	Godinne	2739 m
Station de bus	WARNANT Station	2745 m



Jean-Philippe

+32 499 69 45 45

jean-philippe.roland@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.](#)