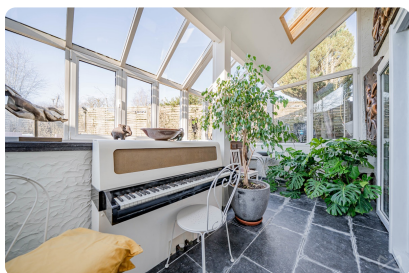


TE KOOP

Villa



VRAAGPRIJS

€ 495.000



Rue Saint-Donat 53
4950 Waimes



Open bebouwing



Bewoonbaar oppervlakte van 211 m²



Perceel van 2.993 m²



5 slaapkamers



PEB **D**



Vind deze woning
terug op onze website!



We Invest

Jouw We Invest-adviseur ondersteunt je van A tot Z bij al jouw vastgoedprojecten. Werken met een makelaar van We Invest betekent dat je verzekerd bent van persoonlijke en professionele begeleiding bij de aan- en/of verkoop van jouw eigendom.

Vragen over jouw vastgoed project? Wij hebben de antwoorden!

We Invest Malmedy



0499 66 71 45



amandine.bauwens@weinvest.be
malmedy@weinvest.be



Place Albert 1er 15
4960 Malmedy

Amandine

Bestuurder

BIV 514840

Eigenschappen

We Invest Malmedy is verheugd om deze charmante boerderij te presenteren, een zeldzame woning met authentiek karakter, ideaal ontworpen om een gezin te huisvesten. Je zult worden verleid door de warme sfeer, dankzij de houten elementen en pittoreske gewelfde plafonds die het interieur zijn onmiskenbare charme geven. Buiten biedt deze woning een uitzonderlijke bucolische omgeving met een groot perceel van bijna 3.000 m², een prachtig terras op het zuiden, een zomerzwembad, een tennisbaan en een tuinhuisje. En dat alles in een rustige, groene omgeving!

Begane grond: hal, studeerkamer met boekenkast, apart toilet, grote woon/eetkamer met open haard, ingerichte keuken, eerste serre omgebouwd tot winterkeuken met overdekte barbecue, tweede lichte serre grenzend aan de woonkamer en garage.1e verdieping: bijkeuken met toegang tot de zolder, slaapgedeelte met toegang tot 5 slaapkamers en een badkamer met douche, bad, toilet en dubbele wastafel. 2e verdieping: zolder.

Kelder: een kelder. Buiten: een zeer grote tuin met zwembad, tennisbaan, verschillende terrassen en verschillende vijvers.

Technische kenmerken: edele materialen (massief eiken, breuksteen, enz.), elektriciteit volgens de voorschriften, verwarming op stookolie, tank van 5.000 liter volgens de voorschriften, septic tank, het hele pand is stedenbouwkundig in orde, houten ramen met dubbele beglazing, omheinde tuin, PEB = D (ref. 20250213024760 - 283 kWh/m².an - 75.159 kWh/jaar).

Algemene informatie

Type woning	Villa
Staat van het gebouw	Goed
Aantal gevels	4
Aantal verdiepingen	4

Interieur

Aantal kamers	27
Bewoonbare oppervlakte	211 m ²
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal doucheruimtes	1
Aantal toiletten	2
Aantal keukens	1
Aantal woonkamers	1
Aantal bureauruimtes	1
Aantal wasruimten	1
Aantal zolders	1
Aantal kelders	1
Aantal verandas	1

Buitenkant

Oppervlakte van het perceel	2.993 m ²
Oppervlakte van de tuin	2.773 m ²
Oriëntatie van de tuin	Zuid-West
Oppervlakte van het terras	144 m ²
Aantal garages	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Aantal parkeerplaatsen buiten	2
Aantal parkeerplaatsen	3

Faciliteiten

Zwembad	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard	<input checked="" type="checkbox"/>
Aansluiting op elektriciteit	<input checked="" type="checkbox"/>
TV-lijn	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonlijn	<input checked="" type="checkbox"/>
Aansluiting op water	<input checked="" type="checkbox"/>
Septic tank	<input checked="" type="checkbox"/>
Volledig geïnstalleerd keuken	<input checked="" type="checkbox"/>
Olieketel (L)	<input checked="" type="checkbox"/>

Villa Waimes - Vraagprijs € 495.000

Dit document wordt verstrekt met informatieve doeleinden en is niet contractueel bindend. Auteursrecht We Invest & Partners. Alle rechten voorbehouden. © 2025.

Eigenschappen

Energie

Nummer van het EPC-rapport	20250213024760
Energieklasse	PEB D
Primair energieverbruik	283 kwh/m ² .jaar
Theoretisch totaal primair energieverbruik	75159 kwh/jaar
CO2-uitstoot	70 kg
Houten raamwerk	<input checked="" type="checkbox"/>
Collectief verwarming	<input checked="" type="checkbox"/>
Dubbele beglazing	<input checked="" type="checkbox"/>

Informatieplicht

Bouwvergunning	Ja
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied met landelijk karakter
Overstromingsgebied	Geen overstromingsgebied

Financieel

Onderhevig aan BTW	Nee
--------------------	-----

Foto's



Villa Waimes - Vraagprijs € 495.000

Dit document wordt verstrekt met informatieve doeleinden en is niet contractueel bindend. Auteursrecht We Invest & Partners. Alle rechten voorbehouden. © 2025.

Foto's

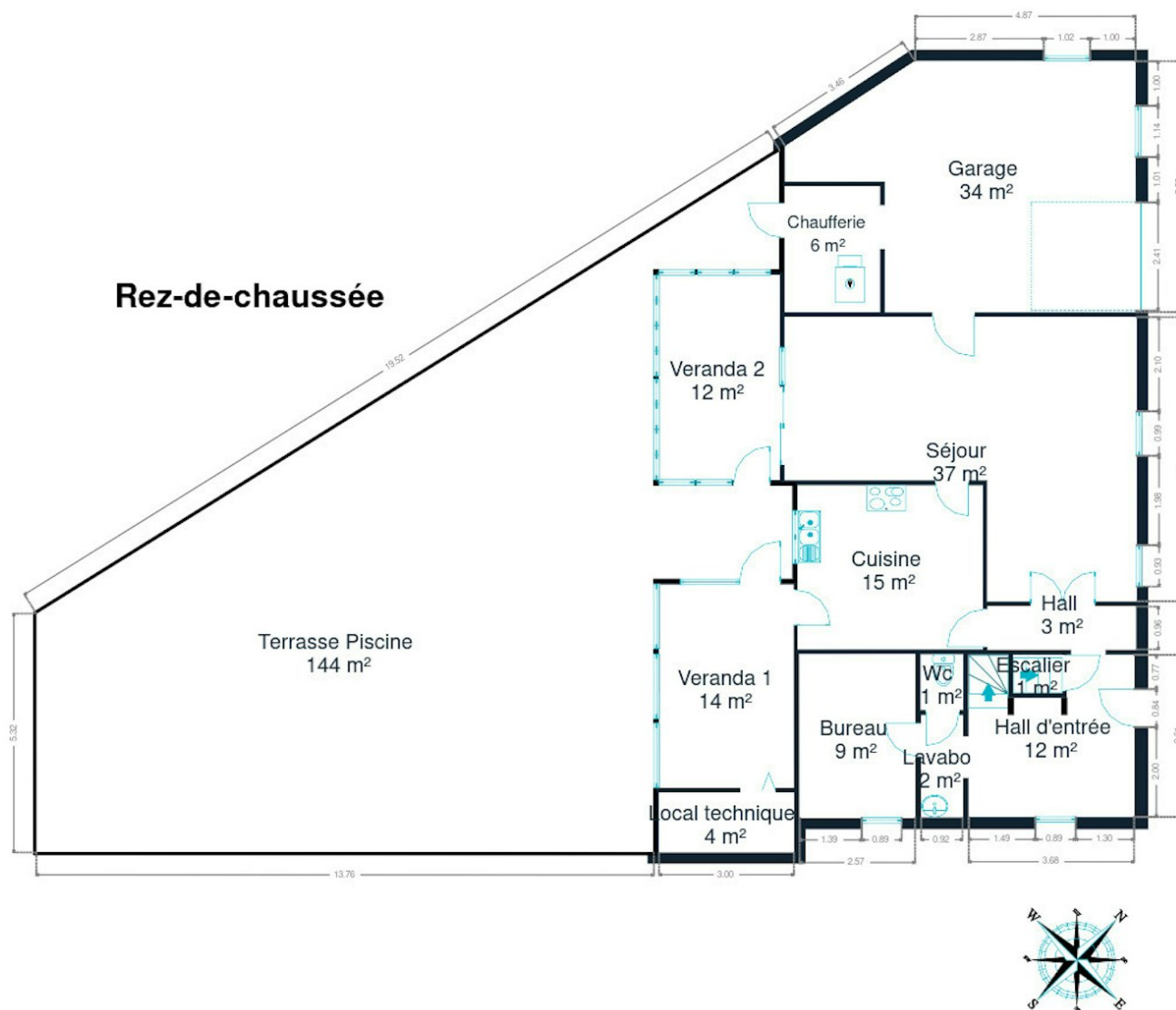


Ontdek alle foto's van deze woning op onze website!

Villa Waimes - Vraagprijs € 495.000

Dit document wordt verstrekt met informatieve doeleinden en is niet contractueel bindend. Auteursrecht We Invest & Partners. Alle rechten voorbehouden. © 2025.

Plattegronden



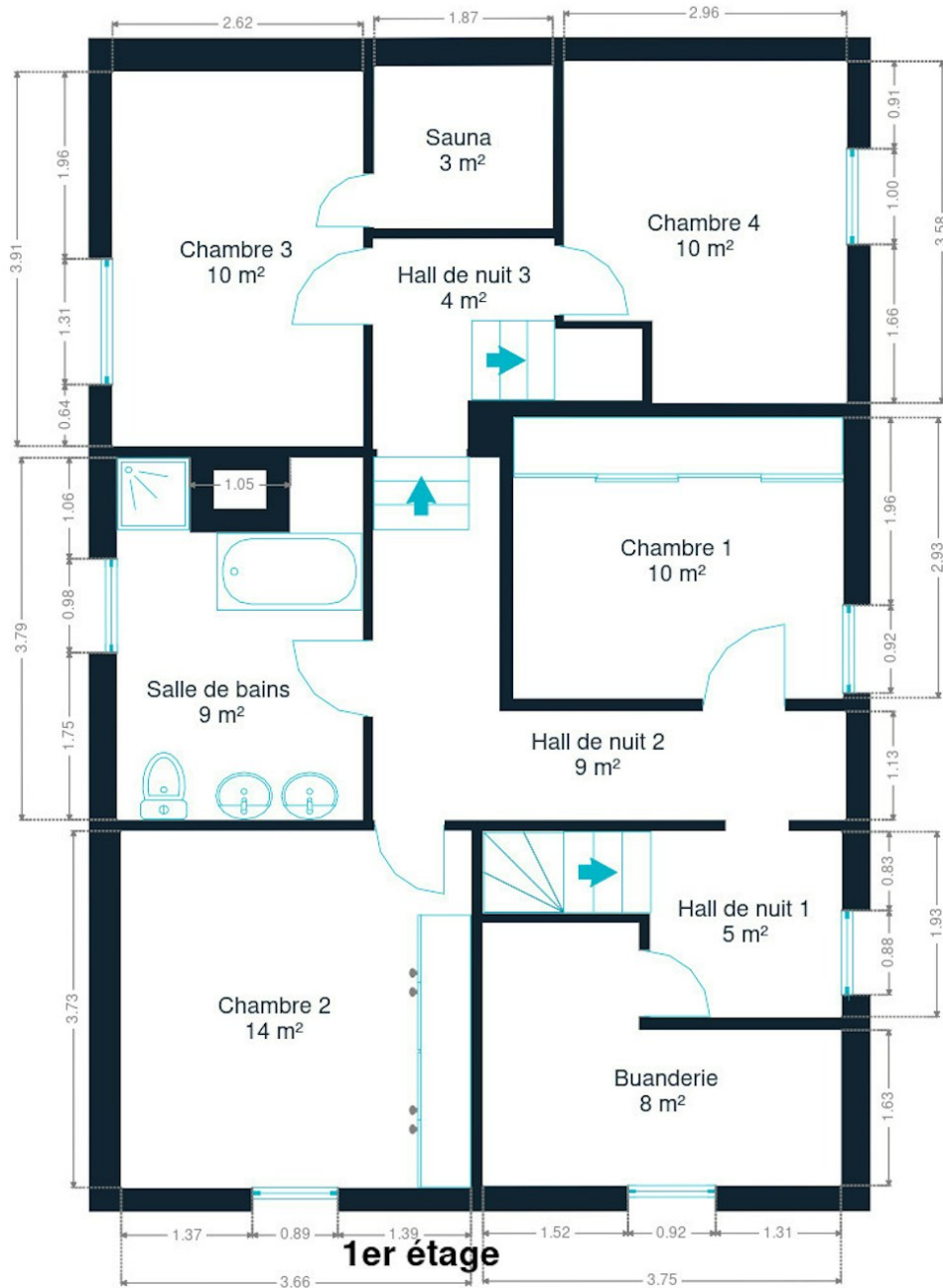
Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Kleine tip: Afmetingen zijn niet steeds 100% correct, hanteer een foutenmarge. Dus vooraleer je jouw droominbouwkasten besteld, neem een kleine veiligheidsmarge!

Villa Waimes - Vraagprijs € 495.000

Dit document wordt verstrekt met informatieve doeleinden en is niet contractueel bindend. Auteursrecht We Invest & Partners. Alle rechten voorbehouden. © 2025.

Plattegronden



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Kleine tip: Afmetingen zijn niet steeds 100% correct, hanteer een foutenmarge. Dus vooraleer je jouw droominbouwkasten besteld, neem een kleine veiligheidsmarge!

Villa Waimes - Vraagprijs € 495.000

Dit document wordt verstrekt met informatieve doeleinden en is niet contractueel bindend. Auteursrecht We Invest & Partners. Alle rechten voorbehouden. © 2025.

Plattegronden



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Kleine tip: Afmetingen zijn niet steeds 100% correct, hanteer een foutenmarge. Dus vooraleer je jouw droominbouwkasten besteld, neem een kleine veiligheidsmarge!

Villa Wames - Vraagprijs € 495.000

Dit document wordt verstrekt met informatieve doeleinden en is niet contractueel bindend. Auteursrecht We Invest & Partners. Alle rechten voorbehouden. © 2025.

Onze tips voor een geslaagd bezoek

VÓÓR HET BEZOEK



Neem deze informatieve **brochure** over het pand zorgvuldig door. Hierin vind je alle nodige informatie om ervoor te zorgen dat jouw essentiële criteria zijn afgevinkt. Het is ook sterk aanbevolen om contact op te nemen met je bank om je maximale te lenen bedrag te bevestigen.



OMGEVING

Kom wat vroeger om **de buurt van het pand** te verkennen: de verkeersdruk, de beschikbare parkeerplaatsen, eventuele geluidsoverlast, enz. Aarzel niet om ook **de burens** eens aan te spreken.

STRUCTUUR VAN HET GEBOUW



Controleer de staat van de gevel, het dak, de ramen en het glaswerk. Eens je binnen bent, inspecteer ook de staat van de dragende muren. Een kleine scheur is echter geen reden tot bezorgdheid: alle gebouwen bewegen met de jaren. Bij vochtproblemen ligt het anders, die kunnen ontstaan als gevolg van slechte ventilatie of (nog erger) een structurele vochtinsijpeling.



INDELING

Zorg ervoor dat de grootte en indeling van de kamers overeenkomen met jouw behoeften. Is er voldoende bergruimte aanwezig? Bestaat **de mogelijkheid om de kelder en zolder** te verbouwen, parkeergelegenheid en/of een veilige plek voor een fiets?

VOORZIENINGEN



Onderzoek de nutsvoorzieningen van het pand, zoals waterdruk en de conformiteit van het elektrische installatie.

Controleer ook of er voldoende stopcontacten, wateraansluitingen (vooral voor de wasmachine) en internet-/telefoon-/televisieaansluitingen zijn. Controleer ten slotte de geluidsisolatie en de kwaliteit van het ventilatiesysteem.



VOOR APPARTEMENTEN IN MEDE-EIGENDOM

Als het pand deel uitmaakt van een appartementencomplex, spreken we van mede-eigendom. In dat geval zijn er **gemeenschappelijke kosten** (werkkapitaal en reservefonds) te betalen. Informeer over wat precies in deze lasten is opgenomen: alleen het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes of ook bepaalde voorschotten voor je persoonlijke verbruik? Vraag ook naar de notities van de vorige algemene vergaderingen om te weten welke werkzaamheden gepland zijn of moeten worden gedaan.

DOCUMENTATIE



Check alle documentatie die je wat meer vertelt over de geschiedenis van het pand. Een voorbeeld hiervan is het **Postinterventiedossier**, waarin alle werkzaamheden die ooit werden voltooid zijn opgenomen. Een bezoek aan de gemeente kan je voorzien van alle nuttige informatie!



Vastgoedkosten berekenen

BOVENOP DE AANKOOPPRIJS

De aankoopprijs van een woning wordt verhoogd door belastingen en bijkomende kosten, de zogenaamde notariskosten. Deze kosten bestaan uit registratierechten, administratiekosten en erelonen in verband met de aankoop. Als je een hypotheek gebruikt om je aankoop te financieren, komen hier ook de hypotheekkosten bij.



Op de website [notaris.be](https://www.notaris.be) kan je eenvoudig een eerste schatting doen van deze kosten. Let op, het gaat hier steeds over een schatting. Neem contact op met je notaris om het exacte totaalbedrag te weten te komen.

Scan mij



Meer informatie over een aankoop?

Onze blog, geschreven door echte vastgoedexperts, helpt je jouw eerste vastgoedaankoop in goede banen te leiden.

[weinvest.be](https://www.weinvest.be) *De blog!*

Stappen bij het aankopen van een woning

1. JE BUDGET BEPALEN

In functie van je reëel inkomen zal de bank je leencapaciteit bepalen. Samen met je startkapitaal (eigen middelen) vormt dit jouw budget.



3. EEN BOD UITBRENGEN

De eigenaar kan jouw bod aanvaarden, weigeren of een tegenbod doen. Let op! Elk bod is namelijk bindend.



5. FINANCIERING VAN JE DROOMWONING

Het is belangrijk ook hier te onderhandelen en met verschillende banken in discussie te gaan. Zo verkrijg je het beste krediet dat bij jouw financiële situatie past.



7. NOTARIEEL ONDERZOEK

Binnen een periode van vier maanden gaat de notaris verschillende fiscale, administratieve en juridische onderzoeken doorvoeren. Eens alle informatie verzameld is kan de verkoopakte opgesteld en nagelezen worden.



9. DE EIGENDOMSOVERDRACHT

Na de registratie in het hypotheekkantoor door de notaris ontvang je de eigendomstitel van je woning met de stempels van de belastingdienst. Bewaar deze goed.



2. DE ZOEKTOCHT EN BEZOEKEN

De zoektocht naar je droomwoning kan beginnen! Bepaal je zoekcriteria en sla ze op, zodat je op de hoogte wordt gebracht wanneer een woning die voldoet aan jouw wensen op de markt komt.



4. ONDERHANDELEN

Vraag je makelaar of een vertrouwenspersoon om je bij deze stap te helpen. Na de onderhandelingen en de eerste handtekening is de verkoop in principe definitief.



6. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPOVEREENKOMST

Eens de financiering is afgerond kan de verkoopsovereenkomst ondertekend worden. Dat maakt de verkoop definitief. De ondertekening gebeurt bij de makelaar of bij de notaris.



+ Je betaalt een waarborg ter waarde van 5-10% van de aankoopprijs.

8. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPAKTE

Je ondertekent de verkoopakte bij de notaris. Daar ontvang je ook de sleutels van je nieuwe thuis. Je kan nu eindelijk intrekken!



+ Je betaalt het resterende bedrag vermeerderd met de registratierechten en de notariële/hypothecaire kosten.

Gefeliciteerd!

