



À VENDRE - Villereau 8

Rue de villereau 8 4280 - Trognée

219 000 €



Alexandre
 We Invest

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be

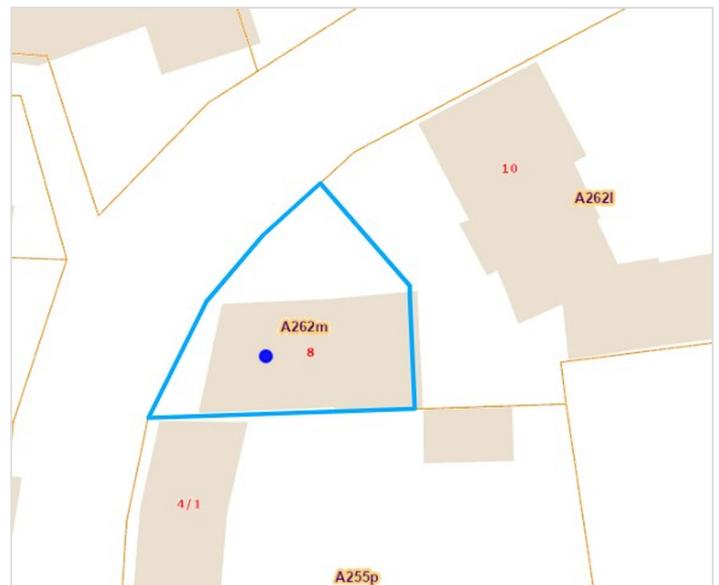


Adresse du bien

Rue de villereau 8
4280 Trognée

Dimensions parcelle

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Largeur de la façade | 7.00 m |
| Profondeur de la parcelle | 18 m |
| Surface de la parcelle | 160.00 m² |
| Largeur de la parcelle | 19.00 m |
| Orientation | Nord |



*Informations provenant du site du cadastre

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



Alexandre

+32 473 47 59 86
alexandre.debonhome@weinvest.be



Composition du bien

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Etat général | Bon |
| Surface habitable | 162 m² |
| Surface totale | 232 m² |
| Nombre de façades | 4 |
| Nombre d'étages | 2 |
| Nombre de pièces | 15 |
| Nombre de chambre(s) | 3 |
| Nombre de salle de bains | 1 |
| Nombre de salle de douches | 1 |



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be



Extérieur

Parking (terrain avant) **Place(s) 1**

Terrasse (terrain avant) **21 m²**

Éclairage Pergola prise(s) électrique(s) 2

Sol klinkers

Orientation nord



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **80 m²**

Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, buanderie, escalier

1er étage **79 m²**

Chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche, bureau, escalier, hall

2ème étage **45 m²**

Grenier, escalier

Sous-sol **28 m²**

Cave, hall de cave



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 7.96 m²

 Longueur : **5.71 m** - Largeur : **1.72 m**

| | | | |
|-------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Accès | Terrasse | Sol | Carrelage |
| | Parking place(s) 1 | Hauteur sous-plafond | 2.9 m |
| Porte | Type battante | Éclairage | Points lumineux au plafond |
| | Matière bois | Chauffage | Radiateur(s) |
| | | Escalier | 1 |
| | | Prise téléphone | 1 |


Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 17.60 m²

 Longueur : **4.64 m** - Largeur : **3.84 m**

| | |
|----------------------|--|
| Ouvert sur | Salle à manger |
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Carrelage |
| Hauteur sous-plafond | 2.65 m |
| Éclairage | Spots encastrés |

| | |
|------------------------|------------------------|
| Chauffage | Radiateur(s) |
| | Cassette à bois |
| Prise(s) électrique(s) | 1 |
| Prise télédistribution | 1 |


Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 15.47 m²

 Longueur : **6.02 m** - Largeur : **2.72 m**

 Hauteur sous-plafond **2.65 m**

 Sol **Carrelage**

 Prise(s) électrique(s) **6**

 Éclairage **Points lumineux au plafond**

 Ouvert sur **Salon**

 Chauffage **Poêle à pellet**

 Fenêtre **Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants**

Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 20.70 m²

 Longueur : **6.66 m** - Largeur : **3.10 m**

| | |
|------------------------|--|
| Hauteur sous-plafond | 2.3 m |
| Prise(s) électrique(s) | 9 |
| Type | Équipée |
| Évier | Double Avec égouttoir |
| Plaque de cuisson | Type gaz |
| Hotte | Type hotte sous-encastree Évacuation extérieure |
| Frigo | Type externe américain De la marque Samsung |

| | |
|----------------|--|
| Lave-vaisselle | Type intégré De la marque Brandt |
| Four | Type à air pulsé De la marque Zanussi |
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Carrelage |
| Éclairage | Points lumineux au plafond |
| Chauffage | Radiateur(s) |


Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 6.23 m²

 Longueur : **2.72 m** - Largeur : **2.28 m**

| | |
|------------------------|------------------|
| Hauteur sous-plafond | 2.3 m |
| Prise(s) électrique(s) | 3 |
| Baignoire | 1 |
| WC | Classique |
| Lavabo | Simple |

| | |
|-----------|--|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Éclairage | Points lumineux au plafond mural |
| Chauffage | Radiateur(s) |
| Sol | Carrelage |


Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 27.73 m²

 Longueur : **6.63 m** - Largeur : **5.34 m**

| | |
|----------------------|---|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit |
| Sol | Quick-Step |
| Hauteur sous-plafond | 2.5 m |
| Type de plafond | Plafond mansardé |

| | |
|------------------------|---|
| Éclairage | Points lumineux au plafond mural |
| Chauffage | Poêle à pellet |
| Prise(s) électrique(s) | 6 |


Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 14.61 m²

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **3.79 m**

| | |
|----------------------|--|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Tapis plain |
| Hauteur sous-plafond | 2.5 m |

| | |
|------------------------|------------------------|
| Éclairage | Spots encastrés |
| Chauffage | Radiateur(s) |
| Prise(s) électrique(s) | 2 |



Alexandre
 +32 473 47 59 86
 alexandre.debonhome@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 15.46 m²

 Longueur : **6.01 m** - Largeur : **2.72 m**

| | |
|----------------------|--|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Vinyle |
| Hauteur sous-plafond | 2.5 m |

| | |
|------------------------|------------------------|
| Éclairage | Spots encastrés |
| Chauffage | Radiateur(s) |
| Prise(s) électrique(s) | 2 |



Alexandre
 +32 473 47 59 86
 alexandre.debonhome@weinvest.be


1er étage - Salle de douche - 7.03 m²

 Longueur : **3.26 m** - Largeur : **2.15 m**

| | | | |
|----------------------|---|------------------------|---|
| Douche | Carrelage + porte | Type de plafond | Plafond mansardé |
| WC | Classique | Éclairage | Points lumineux au plafond mural |
| Lavabo | Simple | Chauffage | Radiateur électrique |
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit | Prise(s) électrique(s) | 1 |
| Sol | Vinyle | Sèche-serviettes | Électrique |
| Hauteur sous-plafond | 2.5 m | | |


Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be


1er étage - Bureau - 7.12 m²

 Longueur : **2.70 m** - Largeur : **2.63 m**

| | |
|----------------------|--|
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type oscillo-battants |
| Sol | Vinyle |
| Hauteur sous-plafond | 2.5 m |

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Éclairage | Points lumineux au plafond |
| Chauffage | Radiateur(s) |
| Prise(s) électrique(s) | 2 |



Alexandre
 +32 473 47 59 86
 alexandre.debonhome@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Buanderie - 8.51 m²Longueur : **3.70 m** - Largeur : **2.29 m**

Accès

Terrasse

Parking place(s) 1

Porte

Battante

Bois

Double

Fenêtre

Type de fenêtre bloc de verre

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée - Escalier - 3.03 m²Longueur : **3.05 m** - Largeur : **1.72 m****1er étage - Escalier - 3.52 m²**Longueur : **2.72 m** - Largeur : **1.68 m****1er étage - Hall - 3.48 m²**Longueur : **2.63 m** - Largeur : **2.07 m***Alexandre*

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be

2ème étage - Grenier - 41.65 m²Longueur : **7.74 m** - Largeur : **6.61 m**

| | |
|------------------------|--|
| Type de grenier | Aménageable |
| Fenêtre | Châssis bois double vitrage type battants |
| Sol | Plancher |
| Hauteur sous-plafond | 2.9 m |
| Type de plafond | Plafond mansardé |
| Éclairage | Au plafond |
| Prise(s) électrique(s) | 1 |

2ème étage - Escalier - 3.37 m²Longueur : **2.11 m** - Largeur : **1.59 m****Sous-sol - Cave - 18.38 m²**Longueur : **5.30 m** - Largeur : **3.85 m**

| | |
|------------------------|---|
| Sol | Béton |
| Hauteur sous-plafond | 1.9 m |
| Éclairage | Points lumineux au plafond mural |
| Prise(s) électrique(s) | 2 |

Sous-sol - Hall de cave - 9.38 m²Longueur : **6.55 m** - Largeur : **1.43 m**

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Sol | Béton |
| Hauteur sous-plafond | 1.9 m |
| Éclairage | Points lumineux au plafond |
| Escalier | 1 |

**Alexandre**

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be

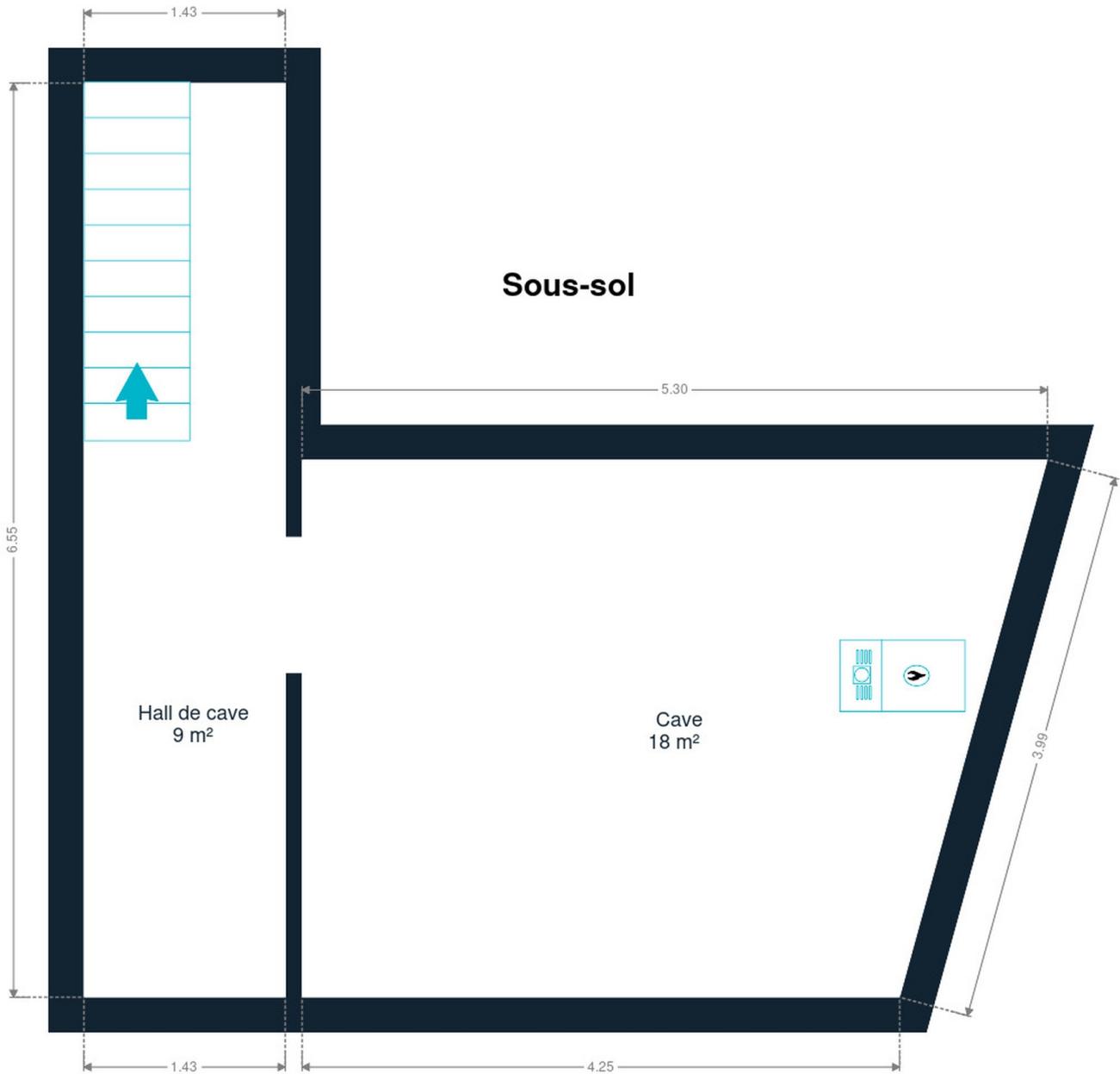
| Récapitulatif des mètres | Longueur | Largeur | Superficie |
|--------------------------|----------|---------|----------------------|
| Rez-de-chaussée | | | |
| Hall d'entrée | 5.71 m | 1.72 m | 7.96 m ² |
| Salon | 4.64 m | 3.84 m | 17.60 m ² |
| Salle à manger | 6.02 m | 2.72 m | 15.47 m ² |
| Cuisine | 6.66 m | 3.10 m | 20.70 m ² |
| Salle de bains | 2.72 m | 2.28 m | 6.23 m ² |
| Buanderie | 3.70 m | 2.29 m | 8.51 m ² |
| Escalier | 3.05 m | 1.72 m | 3.03 m ² |
| 1er étage | | | |
| Chambre 1 | 6.63 m | 5.34 m | 27.73 m ² |
| Chambre 2 | 4.36 m | 3.79 m | 14.61 m ² |
| Chambre 3 | 6.01 m | 2.72 m | 15.46 m ² |
| Salle de douche | 3.26 m | 2.15 m | 7.03 m ² |
| Bureau | 2.70 m | 2.63 m | 7.12 m ² |
| Escalier | 2.72 m | 1.68 m | 3.52 m ² |
| Hall | 2.63 m | 2.07 m | 3.48 m ² |
| 2ème étage | | | |
| Grenier | 7.74 m | 6.61 m | 41.65 m ² |
| Escalier | 2.11 m | 1.59 m | 3.37 m ² |
| Sous-sol | | | |
| Cave | 5.30 m | 3.85 m | 18.38 m ² |
| Hall de cave | 6.55 m | 1.43 m | 9.38 m ² |



Alexandre

+32 473 47 59 86

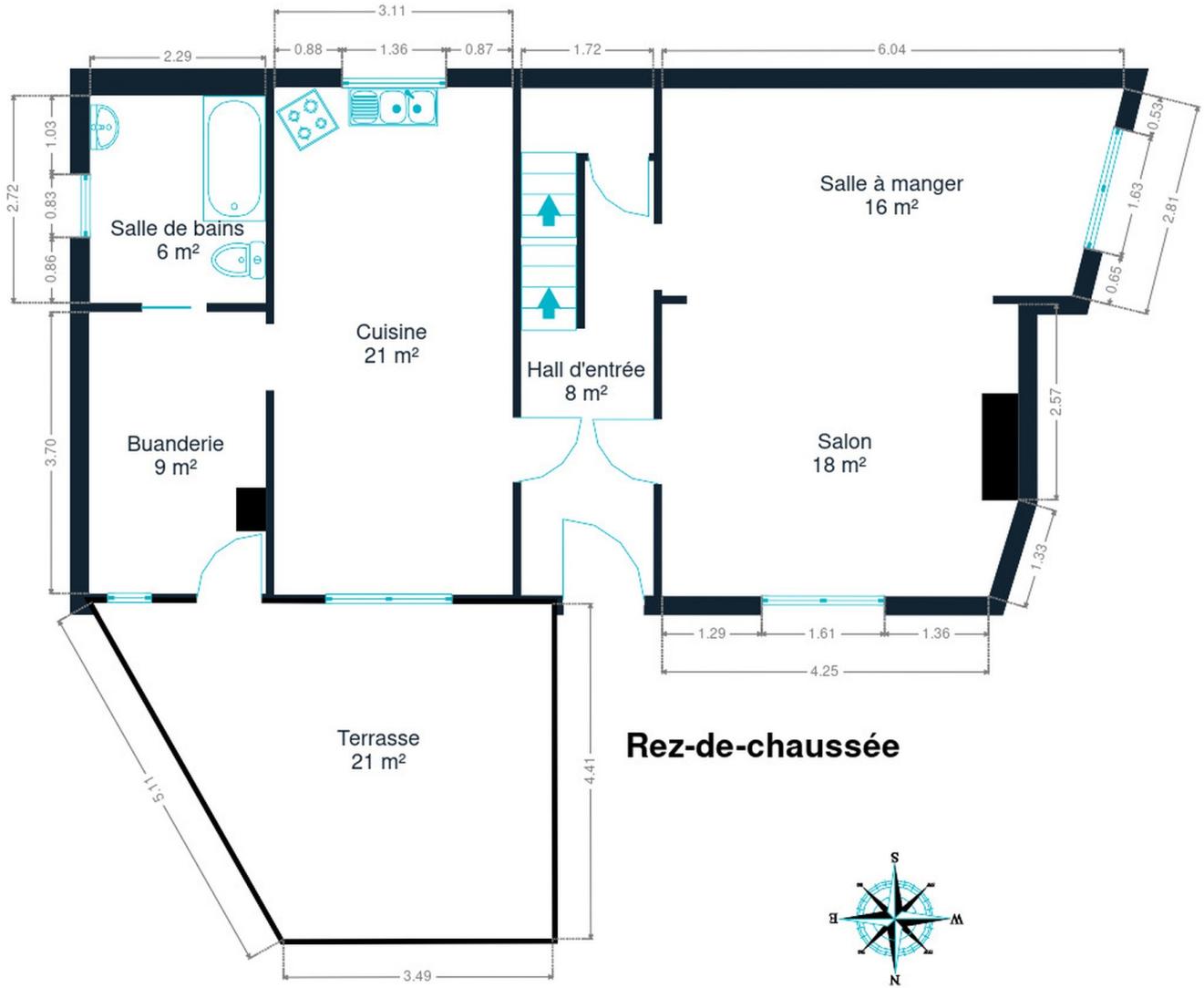
alexandre.debonhome@weinvest.be



Sous-sol



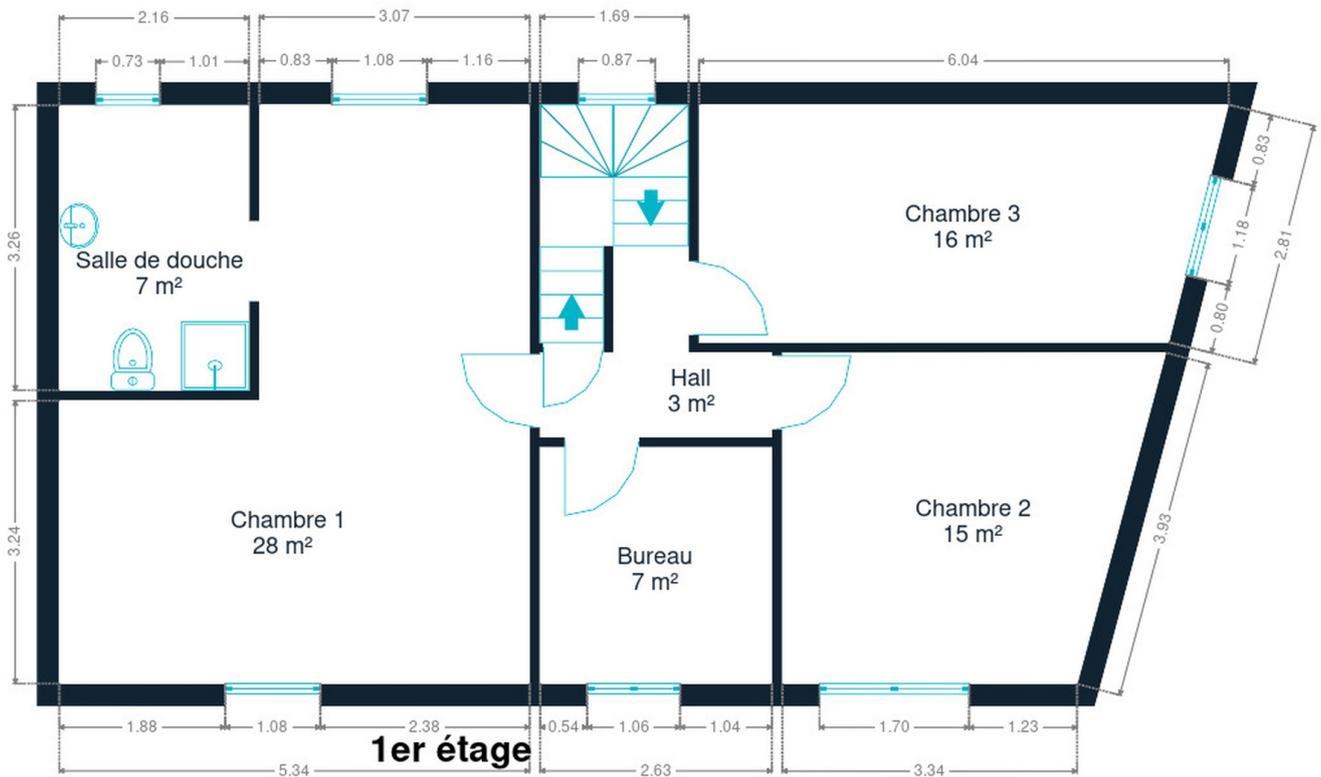
Alexandre
+32 473 47 59 86
alexandre.debonhome@weinvest.be



Rez-de-chaussée



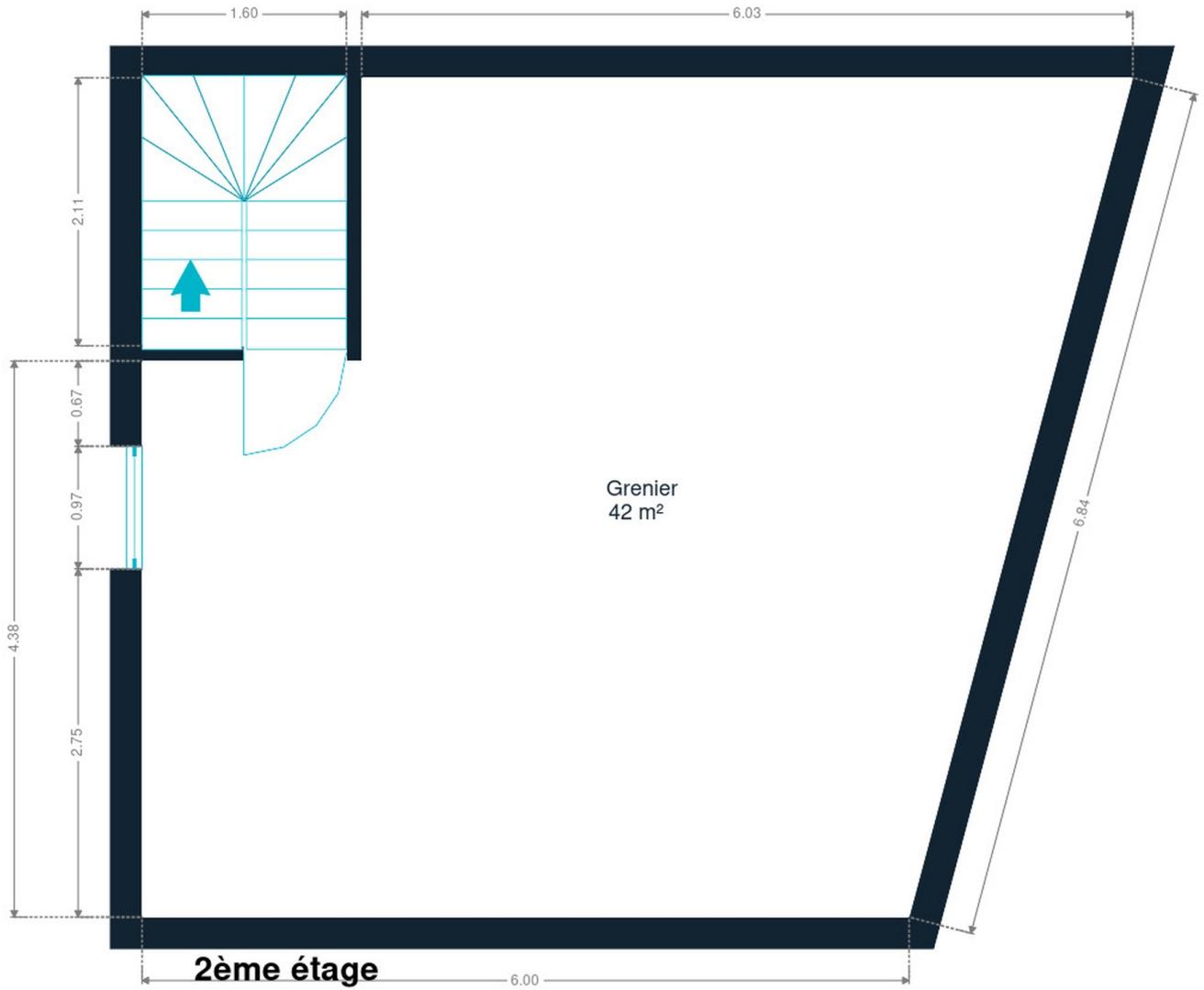
Alexandre
+32 473 47 59 86
alexandre.debonhome@weinvest.be



1er étage



Alexandre
+32 473 47 59 86
alexandre.debonhome@weinvest.be



2ème étage



Alexandre
+32 473 47 59 86
alexandre.debonhome@weinvest.be

Technique



PEB

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Emission co2 | 92 |
| Conso. théorique | 75275 |
| Conso. spécifique | 392 |
| Code unique | 20250404024569 |
| Classe énergétique | E |

Toiture

| | |
|------------|-----------------|
| Zingueries | Zinc |
| | Bon |
| État | Bon |
| Couverture | Tuiles |
| | Ardoises |

Façade

| | |
|------------------|---------------------|
| Matériaux façade | Brique rouge |
| Etat | Bon |

Châssis

| | |
|---------|---------------------|
| Châssis | Année 1994 |
| | Double |
| | Matière bois |



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be

Installation

Ventilation

Naturelle

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Central

Pellet

Poêle

Compt. d'eau

Nombre 1

TV

Nombre 1

Téléphone

Prise tv

Oui

Internet

Câble



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be



Transports

| | |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus | 150 m |
| Accès ferroviaire | 7600 m |
| Accès autoroutier | 4200 m |

Écoles

| | |
|----------------------------------|--------|
| Institut du Saint-Coeur de Marie | 1533 m |
|----------------------------------|--------|



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@weinvest.be

Points d'intérêts

| | | |
|-----------------------|---|---------------|
| Physiothérapeute | Vanderveken Dominique | 409 m |
| Réparation de voiture | Garage 44 AutoCrew Bosch , Aixam voiture sans perm... | 843 m |
| Magasin | Gris Taupe | 945 m |
| Électricien | AromaTech SPRL | 1085 m |
| Hébergement | ABAROlodge | 1193 m |
| Café | Le Poucetof | 1452 m |
| Santé | Hart-fit | 1928 m |
| Nourriture | Buchet | 2214 m |
| Couvreur | Bonfond Construction sprl | 2339 m |
| Entrepreneur général | Denis / Dominique DDJ srl | 2366 m |
| Entrepreneur général | Durabilis | 2382 m |
| Université | Aide (Association Intercommunale pour le Démergem... | 2473 m |



Alexandre

+32 473 47 59 86

alexandre.debonhome@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.](#)