

TE KOOP


Huis



VRAAGPRIJS

€ 315.000

 Rue Du Wèrhê 33
4950 Waimes

 Open bebouwing

 Bewoonbaar oppervlakte van 161 m²

 Perceel van 1.869 m²

 3 slaapkamers

 **PEB** **G**



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 heeft het genoegen deze authentieke boerderij voor renovatie aan te bieden, gelegen in het hart van het charmante dorpje Thirimont. Dit pand zal liefhebbers van karakter en ruimte aanspreken dankzij het prachtige zichtbare dakgebinte en het pittoreske karakter van de hooizolder. De boerderij komt uit op een mooi, ongerept stuk grond, ideaal om te genieten van een rustige, groene omgeving.

Het woongedeelte beslaat ongeveer 150 m² en biedt ruime accommodatie die naar wens kan worden heringericht, met een volledig in te richten zolder die perfect zou zijn voor het creëren van een master suite of extra leefruimte. De stallen en hooizolder, momenteel in onafgewerkte staat, bieden een uitzonderlijk conversiepotentieel voor een woon- of gemengd project. Een garage en kelders onder het huis maken het pand compleet.

Op technisch niveau is de dakconstructie in goede staat, heeft het huis een oliegestookte verwarmingsinstallatie met twee tanks van 1000 l, PVC ramen met dubbele beglazing in het woongedeelte, een septic tank en voldoet de elektrische installatie niet aan de huidige normen. PEB = G (557 kWh/m²/jaar - E Totaal: 83.388 kWh/jaar - Ref. 20240625015996).

Deze zeldzame woning biedt een unieke kans voor een charmant renovatieproject. Geïnteresseerd? Neem contact met ons op voor meer informatie.

Algemene informatie

Type woning	Huis
Staat van het gebouw	Te renoveren
Aantal gevels	4
Aantal verdiepingen	2

Interieur

Aantal kamers	20
Bewoonbare oppervlakte	161 m ²
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal doucheruimtes	1
Aantal toiletten	2
Aantal keukens	1
Aantal woonkamers	1
Aantal zolders	2
Aantal kelders	3

Buitenkant

Oppervlakte van het perceel	1.869 m ²
Oppervlakte van de tuin	1.575 m ²
Oriëntatie van de tuin	Noord-West

Oppervlakte van het terras	17 m ²
Aantal garages	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Aantal parkeerplaatsen buiten	4
Aantal parkeerplaatsen	8

Faciliteiten

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"/>
Olieketel (L)	<input checked="" type="checkbox"/>
Niet geïnstalleerd keuken	<input checked="" type="checkbox"/>

Energie

Nummer van het EPC-rapport	20240625015996
Energieklasse	PEB G
Primair energieverbruik	557 kwh/m ² .jaar
Theoretisch totaal primair energieverbruik	83388 kwh/jaar
CO ₂ -uitstoot	138 kg
Houten raamwerk	<input checked="" type="checkbox"/>

Huis Waimes - Vraagprijs € 315.000

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

Eigenschappen

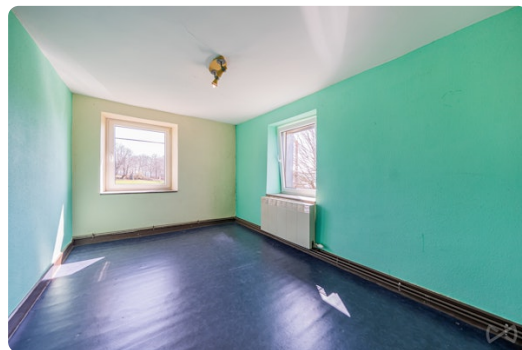
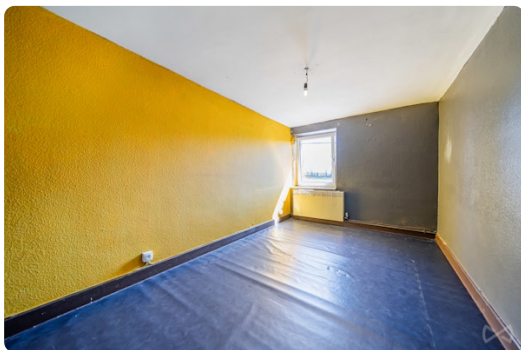
Informatieplicht

Bouwvergunning	Ja
Overstromingsgebied	Geen overstromingsgebied

Financieel

Onderhevig aan BTW	Nee
Kadastraal inkomen	€ 337

Foto's



Huis Waimes - Vraagprijs € 315.000

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!

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.



ENERGIEVERBRUIK

Informeer naar de energieprestaties en energiebesparende maatregelen die zijn genomen. Het **Energieprestatiecertificaat (EPC)** zal hier jouw beste bondgenoot zijn! Het geeft een duidelijk beeld van de staat en leeftijd van het dak, de isolatie en het type glaswerk. Je zal er daarnaast ook waardevolle aanbevelingen vinden om de prestaties nog te verbeteren.

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!



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.



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!