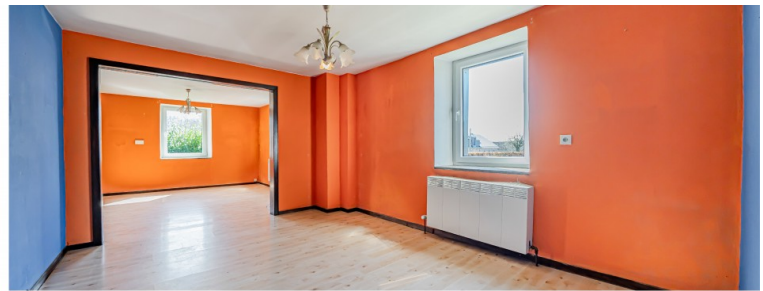
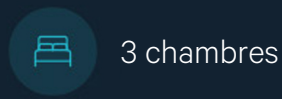




À VENDRE - 6546983

Rue Du Wèrhê 33 4950 - Waimes

295 000 €

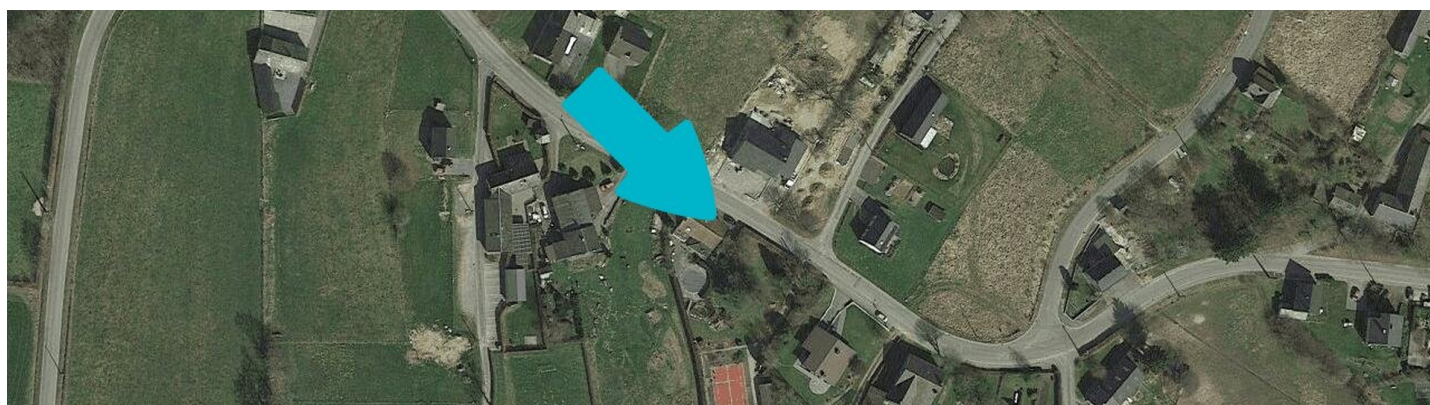
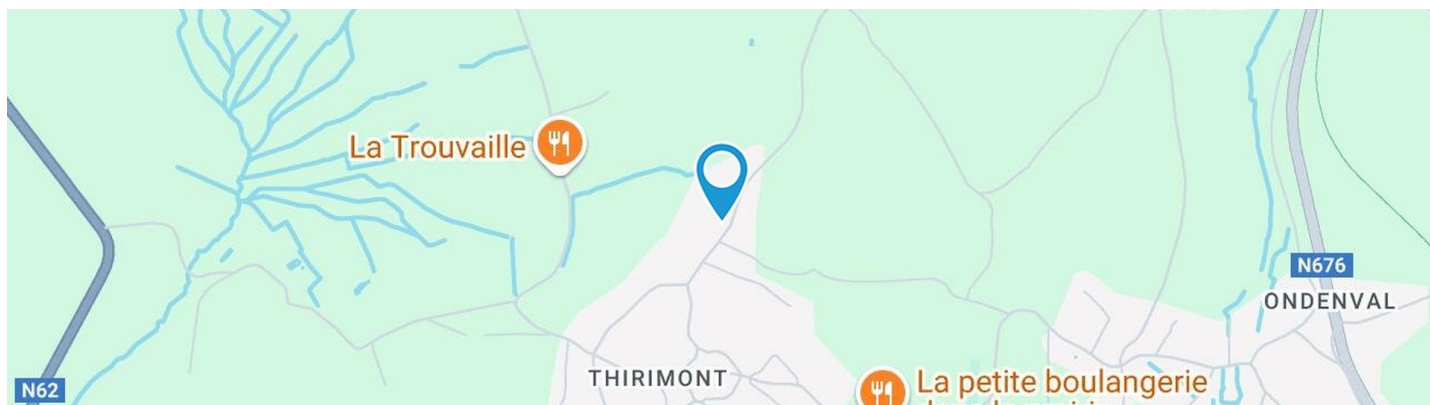


Amandine
We Invest

IPI : 514840

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be

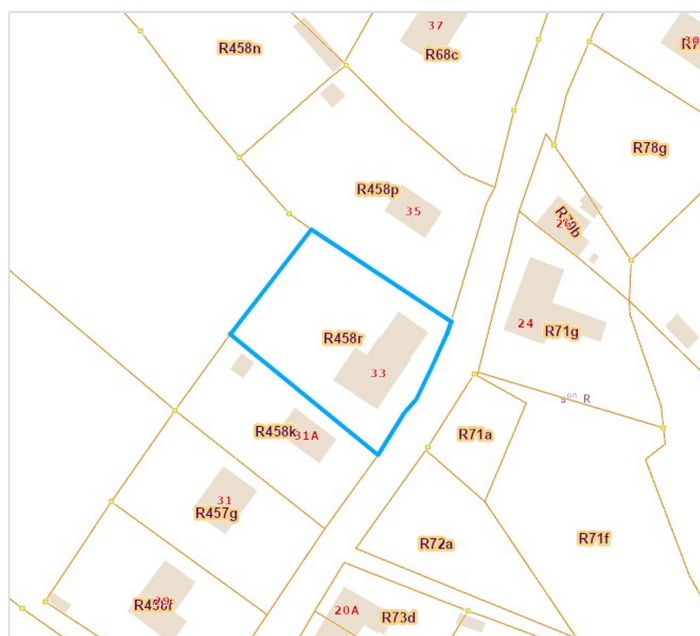


Adresse du bien

Rue Du Wèrhê 33
4950 Waimes

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	24.00 m
Profondeur de la parcelle	50 m
Surface de la parcelle	1869.00 m²
Largeur de la parcelle	40.00 m
Orientation	Sud-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	161 m²
Surface totale	460 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	20
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé clôtures

Aménagé pelouse

Nord-ouest

Plat

Jardin (terrain gauche)

Fermé haies

Aménagé pelouse

Jardin (terrain gauche)

Sud-ouest

Plat

Jardin (terrain droit)

Aménagé pelouse

Nord-est

Plat

Parking

Place(s) 4

Place(s) 4



Amandine

+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **228 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains,
garage 1, garage 2, pièce, débarras, grange**

1er étage **133 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,
grenier 1, wc,**

2ème étage **53 m²**

Grenier 2

Sous-sol **46 m²**

Cave 1, cave 2, chaufferie



Amandine

+32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 15.74 m²

 Longueur : **12.04 m** - Largeur : **1.99 m**

Accès	
	Terrasse
	Jardin
	Parking place(s) 4
Porte	
	Bois
	Simple

Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Au plafond
Escalier	
	Bois
	1/4 tournant


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be

**Rez-de-chaussée - Séjour - 33.89 m²**Longueur : **8.90 m** - Largeur : **4.25 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Au plafond

Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	1
Prise téléphone	1
Prise réseau	1

**Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 10.16 m²

 Longueur : **3.37 m** - Largeur : **3.01 m**

Hauteur sous-plafond	2,4 m
Prise(s) électrique(s)	4
Type	Équipée
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Inox
Plaque de cuisson	Électrique
Hotte	Hotte sous-encastree
	Extérieure

Frigo	Combi
	Ariston
Lave-vaisselle	Intégré
	Indesit
Four	Indesit
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 6.73 m²

 Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.24 m**

Hauteur sous-plafond	2,4 m
Prise(s) électrique(s)	3
Type	Douche dans le bain
Baignoire	Ovale
	Avec paroi de douche

WC	Classique
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Garage 1 - 28.06 m²

 Longueur : **9.77 m** - Largeur : **2.87 m**

Accès	Parking place(s) 4
Nombre de voitures	2
Porte	Ouverture manuelle
	Métallique
Fenêtre	Châssis type sans ouverture matière bois
	Vitrage simple

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,6 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Fosse mécanique	Oui
Prise(s) électrique(s)	1


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Garage 2 - 41.56 m²

 Longueur : **9.09 m** - Largeur : **4.56 m**

Accès

Terrasse
Jardin
Parking place(s) 4

Nombre de voitures

2

Porte

Coulissante
Bois

Fenêtre

Châssis type sans ouverture matière bois
Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

4,8 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Au plafond

Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Pièce - 36.87 m²

 Longueur : **9.51 m** - Largeur : **3.91 m**

Fenêtre	Châssis type basculante matière métallique
	Vitrage simple
Sol	Béton

Accès	Parking place(s) 4
Porte	Bois
Éclairage	Mural
Hauteur sous-plafond	2,1 m


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Débaras - 9.32 m²

 Longueur : **3.40 m** - Largeur : **2.74 m**

Accès	
	Terrasse
	Jardin
Porte	Bois
Fenêtre	
	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	3,2 m
Type de plafond	Plafond mansardé


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be



Rez-de-chaussée - Grange - 45.51 m²

Longueur : **9.49 m** - Largeur : **4.79 m**

Fenêtre

Châssis type sans ouverture matière bois

Vitrage simple

Sol

Béton

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,0 m



Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be



1er étage - Hall de nuit - 5.79 m²

Longueur : **3.85 m** - Largeur : **1.50 m**

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

**1er étage - Chambre 1 - 11.44 m²**Longueur : **4.19 m** - Largeur : **2.72 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,3 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

*Amandine*+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

**1er étage - Chambre 2 - 11.46 m²**Longueur : **4.15 m** - Largeur : **2.75 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,3 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

**Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

**1er étage - Chambre 3 - 13.46 m²**Longueur : **4.46 m** - Largeur : **3.01 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,3 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

**Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



1er étage - Grenier 1 - 85.53 m²

Longueur : **9.50 m** - Largeur : **9.00 m**

Type de grenier	Aménageable
Sol	
	Plancher
	Béton

Hauteur sous-plafond	6,5 m
Type de plafond	Plafond mansardé



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



1er étage - Wc - 2.27 m²

Longueur : **1.63 m** - Largeur : **1.50 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis type sans ouverture matière bois
	Vitrage simple

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Au plafond



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be


2ème étage - Grenier 2 - 53.26 m²

 Longueur : **9.35 m** - Largeur : **5.69 m**

Type de grenier	Aménageable
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	3,5 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Au plafond
Escalier	Bois
	1/4 tournant


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weininvest.be


Sous-sol - Cave 1 - 23.55 m²

 Longueur : **5.52 m** - Largeur : **4.26 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,8 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4

Escalier	Béton
	Droit


Amandine

 +32 499 66 71 45
 amandine.bauwens@weinvest.be



Sous-sol - Cave 2 - 12.05 m²

Longueur : 4.17 m - Largeur : 2.88 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,8 m
Éclairage	Au plafond



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

**Sous-sol - Chaufferie - 10.49 m²**Longueur : **4.17 m** - Largeur : **2.51 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,7 m
Éclairage	Mural
Prise(s) électrique(s)	1

**Amandine**+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Escalier - 0.63 m²Longueur : **0.83 m** - Largeur : **0.75 m****1er étage - Escalier - 1.38 m²**Longueur : **1.39 m** - Largeur : **0.99 m****1er étage - Escalier - 1.44 m²**Longueur : **1.50 m** - Largeur : **0.96 m***Amandine*

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	12.04 m	1.99 m	15.74 m ²
Séjour	8.90 m	4.25 m	33.89 m ²
Cuisine	3.37 m	3.01 m	10.16 m ²
Salle de bains	2.99 m	2.24 m	6.73 m ²
Garage 1	9.77 m	2.87 m	28.06 m ²
Garage 2	9.09 m	4.56 m	41.56 m ²
Escalier	0.83 m	0.75 m	0.63 m ²
Pièce	9.51 m	3.91 m	36.87 m ²
Débarras	3.40 m	2.74 m	9.32 m ²
Grange	9.49 m	4.79 m	45.51 m ²

1er étage

Hall de nuit	3.85 m	1.50 m	5.79 m ²
Chambre 1	4.19 m	2.72 m	11.44 m ²
Chambre 2	4.15 m	2.75 m	11.46 m ²
Chambre 3	4.46 m	3.01 m	13.46 m ²
Grenier 1	9.50 m	9.00 m	85.53 m ²
Wc	1.63 m	1.50 m	2.27 m ²
Escalier	1.39 m	0.99 m	1.38 m ²
Escalier	1.50 m	0.96 m	1.44 m ²

2ème étage

Grenier 2	9.35 m	5.69 m	53.26 m ²
-----------	--------	--------	----------------------



Amandine

+32 499 66 71 45

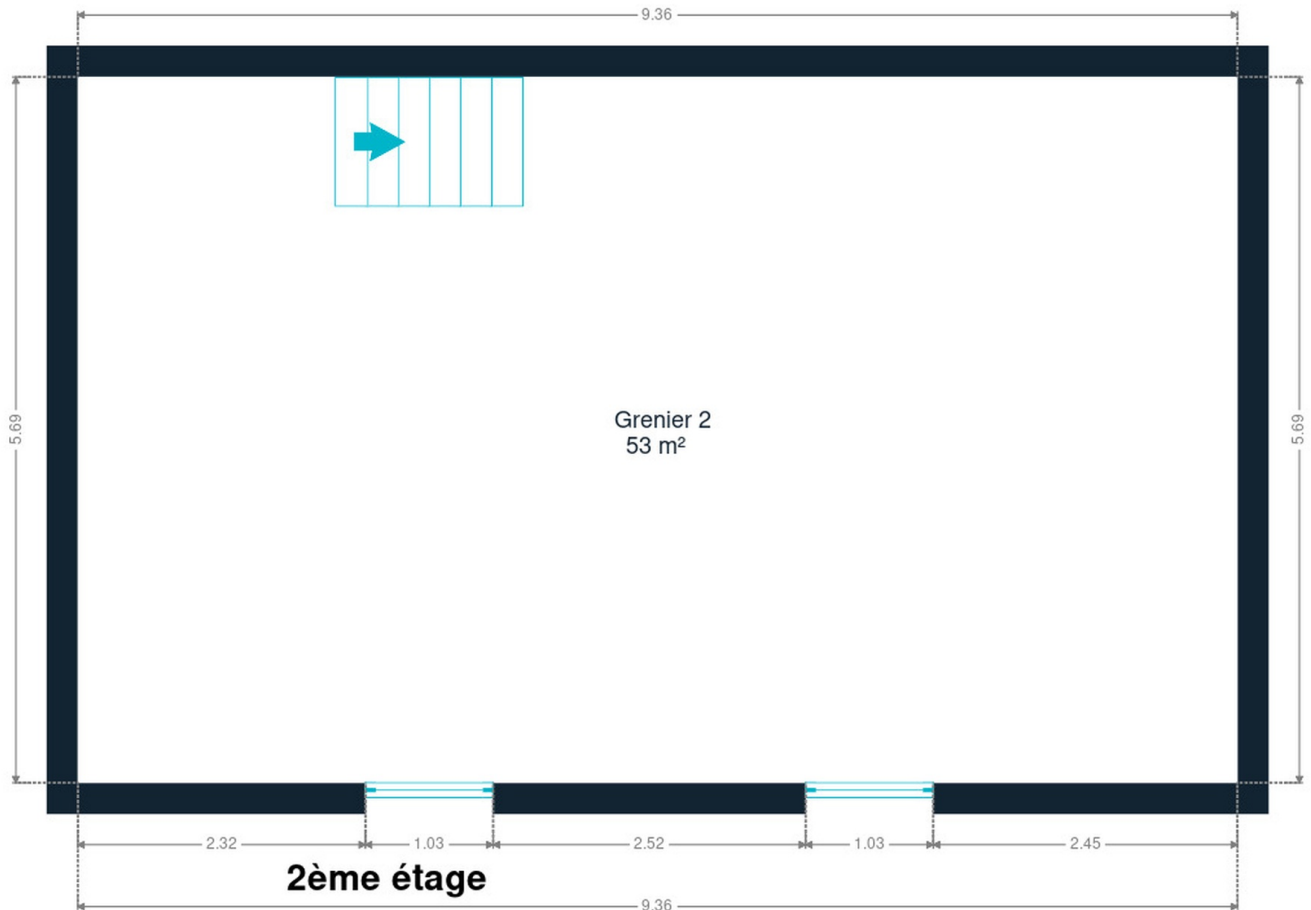
amandine.bauwens@weinvest.be

Sous-sol

Cave 1	5.52 m	4.26 m	23.55 m²
Cave 2	4.17 m	2.88 m	12.05 m²
Chaufferie	4.17 m	2.51 m	10.49 m²

*Amandine*

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

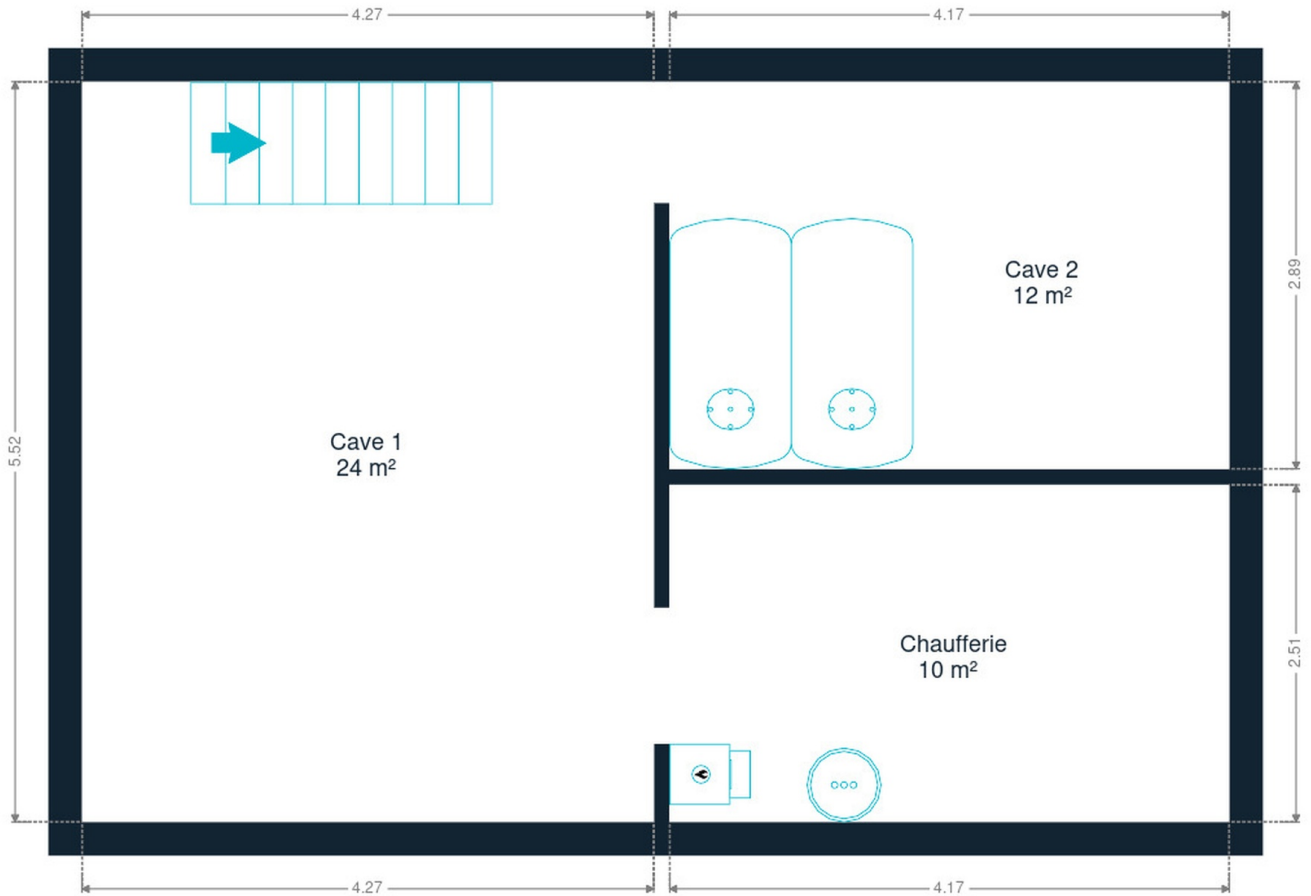


2ème étage



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be



Sous-sol

Sous-sol



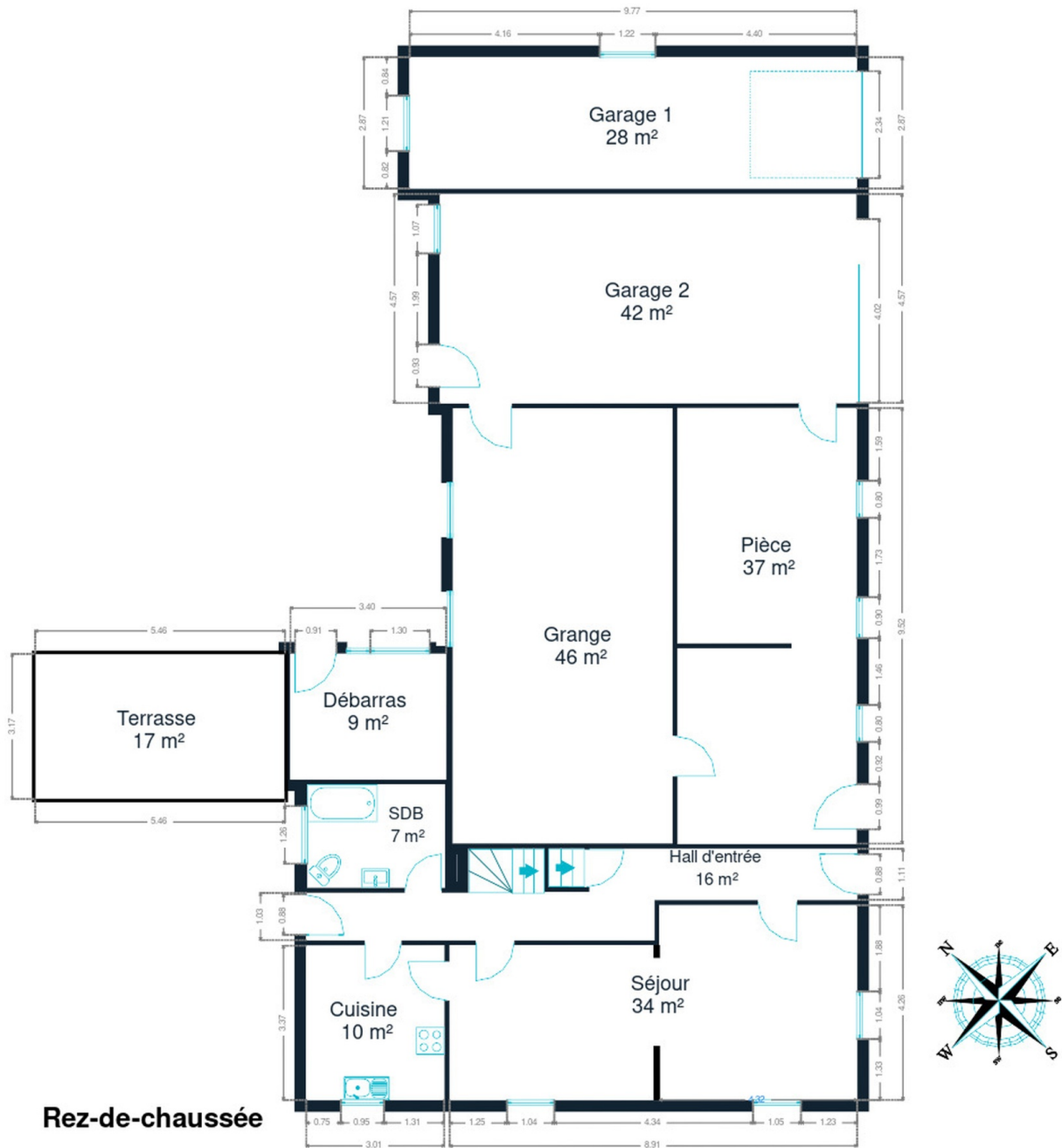


1er étage



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be



Rez-de-chaussée



Amandine
+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.be

Technique

Toiture

Zingueries

Bon

Zinc

État

Bon

Couverture

Ardoises

Façade

Matériaux façade

Pierre du pays

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Simple et double

Imitation bois

Pvc



Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be

Installation

Chauffe-eau

Nombre de litres 100

Acv

Compteur électrique

Mono-horaire

Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

Acv

Compt. d'eau

Nombre 1

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble

Citerne mazout

Apparente

Capacité 1000 + 1000 L

Frais et finances

Revenu cadastral

337€



Amandine

+32 499 66 71 45

amandine.bauwens@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	25 m
Accès ferroviaire	23000 m
Accès autoroutier	11000 m

Écoles

Ecole Ondeval	1509 m
---------------	---------------



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weinvest.be

Points d'intérêts

Médecin	Adelheid Reike Médecin Généraliste Waimes	56 m
Santé	E.Cool Logic	335 m
Santé	Wey Henri	366 m
Physiothérapeute	Collienne Alain	375 m
Point d'intérêt	Muller François Menuiserie / François	584 m
Magasin de meubles	Masson / Alain	634 m
Point d'intérêt	Masson & Rosen	831 m
Hébergement	Résidence D'ol Vich Périr	974 m
Point d'intérêt	AT BIKE	1133 m
Magasin d'alcool	Le Coq Au Vin - Lecoq Vincent	1341 m
Local	Waimes	2625 m
Local	Malmedy	6323 m



Amandine

+32 499 66 71 45
amandine.bauwens@weininvest.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

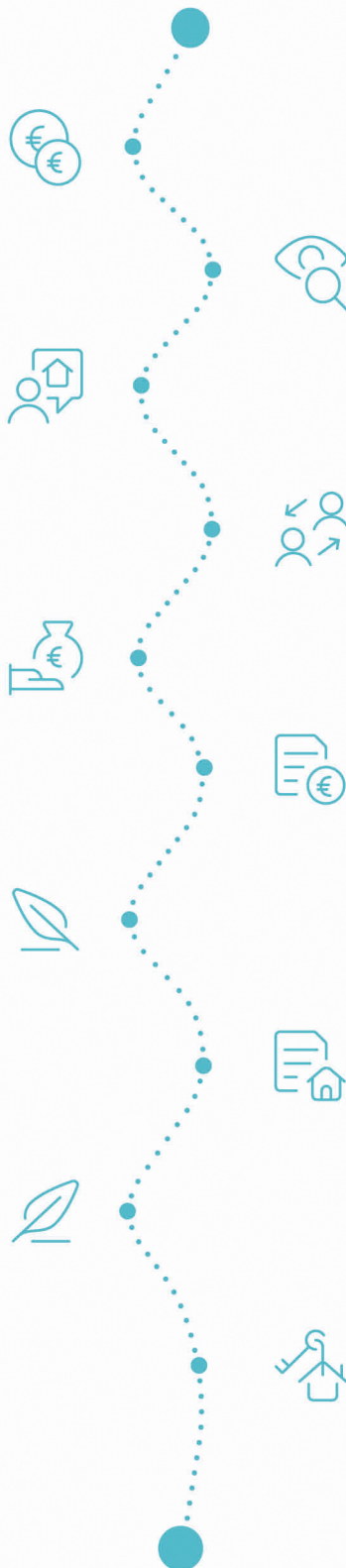
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)