



## À VENDRE - Rue Es Thier, 36

Rue Es Thier 36 4180 - Hamoir

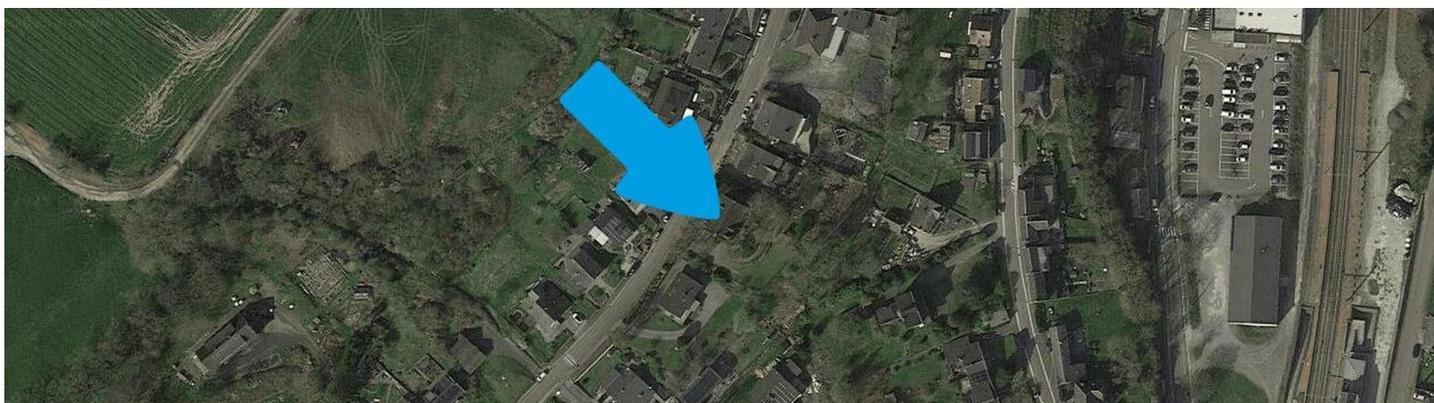
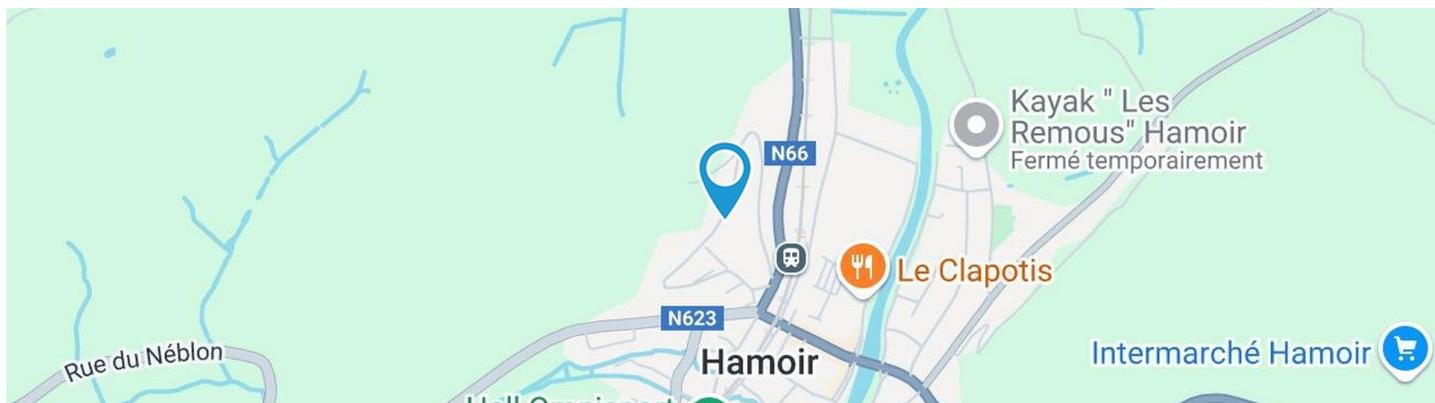
**320 000 €**



Léna  
We Invest

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be

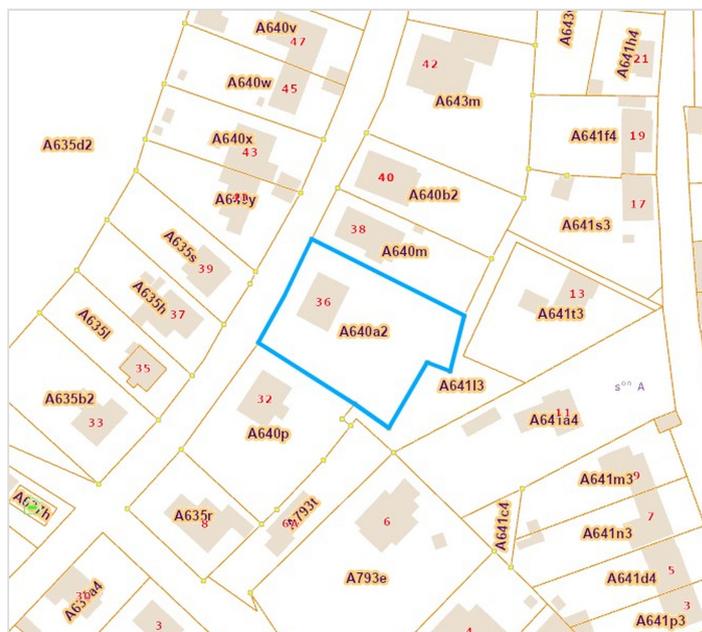


## Adresse du bien

Rue Es Thier 36  
4180 Hamoir

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>13.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>48 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1485.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>32.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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

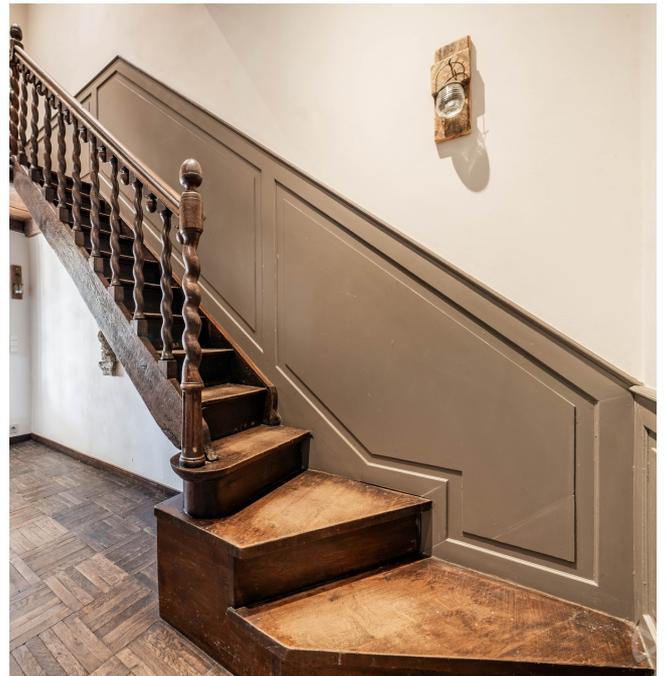


**Léna**  
+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>180 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>284 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>24</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>2</b>
	<b>Maison</b>



*Léna*

+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé haies**

**Sud-est**

Parking

**Place(s) 2**

Parking (terrain droit)

**Place(s) 2**

Terrasse (terrain arrière)

**23 m<sup>2</sup>**

**Éclairage**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol pavés**

**Orientation sud-est**



*Léna*

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **95 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, salle de  
bains, wc, escalier, hall**

1er étage **95 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4,  
débarras salle de douche 1, salle de douche 2,  
dressing, escalier,**

Sous-sol **95 m<sup>2</sup>**

**Garage, cave 1, cave 2, hall de cave, buanderie,  
escalier, hall, remise**



*Léna*

+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 14.11 m<sup>2</sup>**Longueur : **8.52 m** - Largeur : **3.92 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Escalier	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Léna**+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 44.17 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.08 m** - Largeur : **8.04 m**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

Porte

**Battante**
**Vitrée**
**Double**
**Type manuel**

Sol

**Semi-massif**

Hauteur sous-plafond

**2,70 m**

Éclairage

**Spots encastrés**
**Au plafond**

Chauffage

**Feu ouvert**

Prise(s) électrique(s)

**6**

Prise téléphone

**1**

*Léna*

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 14.22 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **3.96 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Évier	<b>One half</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Gaz</b>
	<b>Electrolux</b>
Hotte	<b>Hotte sous-encastée</b>
	<b>À recyclage</b>
	<b>Scholtes</b>

Four	<b>À air pulsé</b>
	<b>BOSCH</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Double</b>
	<b>Type manuel</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Léna**

 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 13.70 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.98 m** - Largeur : **2.86 m**

Fenêtre **Châssis bois double vitrage  
type battants volets type  
manuel matière pvc**

Éclairage **Au plafond**

Prise(s) électrique(s) **2**

Sol **Semi-massif**

Hauteur sous-plafond **2,70 m**

**Léna**+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 5.57 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.85 m** - Largeur : **2.32 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sèche-serviettes	<b>Oui</b>

Murs	<b>Carrelés au 3/4</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel matière pvc</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>


**Léna**

 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Wc - 1.01 m<sup>2</sup>**

Longueur : **1.26 m** - Largeur : **0.80 m**

WC	<b>Suspendu</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Lavabo	<b>Simple</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>		



*Léna*  
+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be

**1er étage - Hall de nuit - 4.46 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.80 m** - Largeur : **0.93 m**

Sol	<b>Semi-massif</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>

*Léna*+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be

**1er étage - Chambre 2 - 14.97 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.35 m** - Largeur : **2.79 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Semi-massif</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

*Léna*+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 19.49 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.88 m** - Largeur : **3.98 m**

Avec coin douche	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Semi-massif</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



*Léna*  
 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be

**1er étage - Chambre 4 - 14.24 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.57 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Semi-massif</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Léna**+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche 1 - 1.82 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.51 m** - Largeur : **0.72 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
	<b>Spots encastrés</b>

Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>



*Léna*  
 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche 2 - 7.04 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.82 m** - Largeur : **1.87 m**

Douche	<b>Cabine</b>
WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Sèche-serviettes	<b>Oui</b>


**Léna**

 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be

**1er étage - Dressing - 24.26 m<sup>2</sup>**Longueur : **7.98 m** - Largeur : **3.04 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>

Sol	<b>Semi-massif</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>

*Léna*+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be


**Sous-sol - Garage - 49.37 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.97 m** - Largeur : **7.79 m**

Accès	<b>Parking place(s) 2</b>	Sol	<b>Béton</b>
Nombre de voitures	<b>2</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Porte	<b>Battante</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Bois</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>	Prise téléphone	<b>1</b>
	<b>Vitrage simple</b>		


**Léna**

 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be

**Sous-sol - Hall de cave - 6.24 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.63 m** - Largeur : **3.14 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>

*Léna*+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be


**Sous-sol - Buanderie - 14.27 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.85 m** - Largeur : **3.70 m**

Évier	<b>1</b>	Sol	<b>Béton</b>
Fenêtre		Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
	<b>Châssis type battants matière bois</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Vitrage simple</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Léna**

 +32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.58 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.10 m** - Largeur : **0.75 m****Rez-de-chaussée - Hall - 0.84 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.11 m** - Largeur : **0.76 m****1er étage - Escalier - 5.12 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.53 m** - Largeur : **2.32 m****1er étage - Débarras - 2.81 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.99 m** - Largeur : **1.41 m****Sous-sol - Cave 1 - 6.92 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.71 m** - Largeur : **2.54 m**

Sol	<b>Pavés</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 5.34 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.71 m** - Largeur : **1.96 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Sous-sol - Hall - 1.32 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.67 m** - Largeur : **0.79 m****Léna**+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be

**Sous-sol - Remise - 11.86 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.88 m** - Largeur : **3.05 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Léna**

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	8.52 m	3.92 m	14.11 m <sup>2</sup>
Séjour	8.08 m	8.04 m	44.17 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.36 m	3.96 m	14.22 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.98 m	2.86 m	13.70 m <sup>2</sup>
Salle de bains	2.85 m	2.32 m	5.57 m <sup>2</sup>
Wc	1.26 m	0.80 m	1.01 m <sup>2</sup>
Escalier	2.10 m	0.75 m	1.58 m <sup>2</sup>
Hall	1.11 m	0.76 m	0.84 m <sup>2</sup>

### 1er étage

Hall de nuit	4.80 m	0.93 m	4.46 m <sup>2</sup>
Chambre 2	5.35 m	2.79 m	14.97 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.88 m	3.98 m	19.49 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.97 m	3.57 m	14.24 m <sup>2</sup>
Salle de douche 1	2.51 m	0.72 m	1.82 m <sup>2</sup>
Salle de douche 2	3.82 m	1.87 m	7.04 m <sup>2</sup>
Dressing	7.98 m	3.04 m	24.26 m <sup>2</sup>
Escalier	2.53 m	2.32 m	5.12 m <sup>2</sup>
Débarras	1.99 m	1.41 m	2.81 m <sup>2</sup>

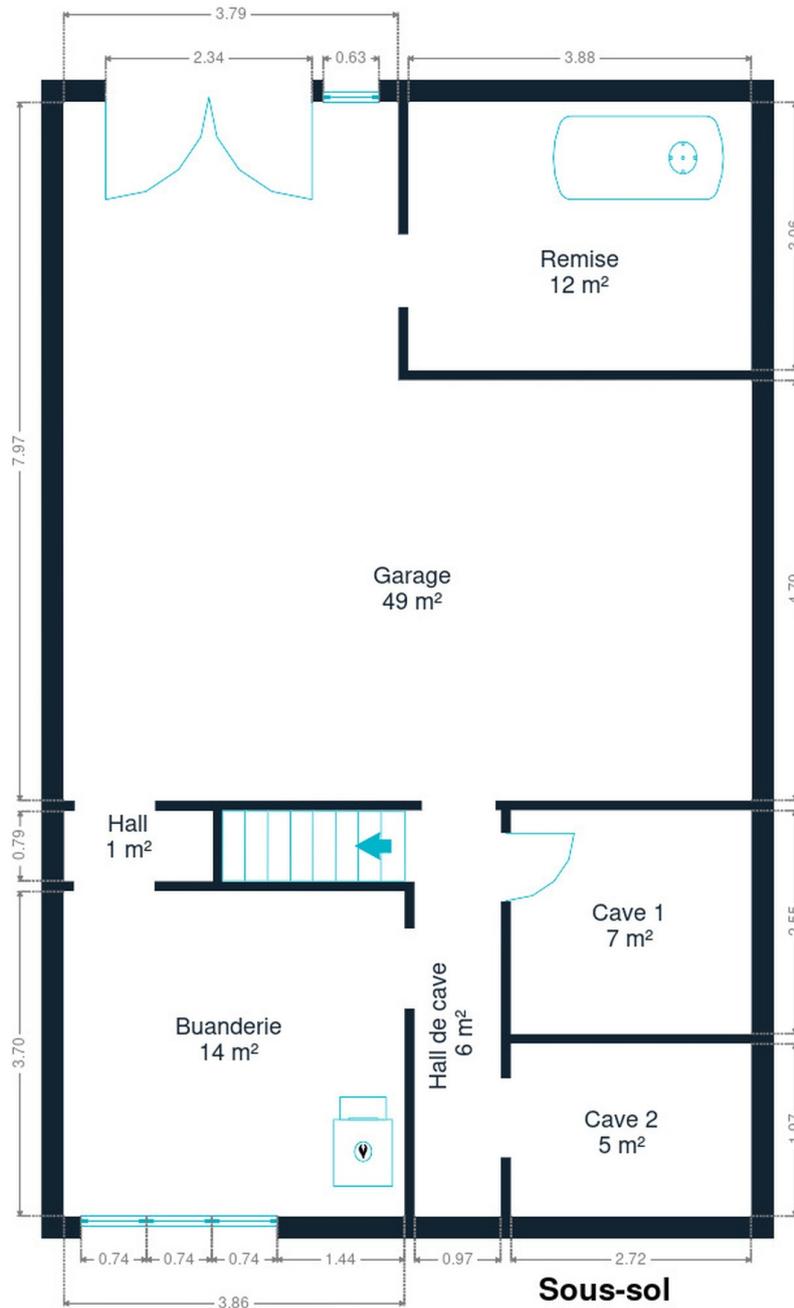
### Sous-sol

Garage	7.97 m	7.79 m	49.37 m <sup>2</sup>
Cave 1	2.71 m	2.54 m	6.92 m <sup>2</sup>
Cave 2	2.71 m	1.96 m	5.34 m <sup>2</sup>
Hall de cave	4.63 m	3.14 m	6.24 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.85 m	3.70 m	14.27 m <sup>2</sup>
Hall	1.67 m	0.79 m	1.32 m <sup>2</sup>
Remise	3.88 m	3.05 m	11.86 m <sup>2</sup>



Léna

+32 470 08 79 78  
 lena.noel@weinvest.be

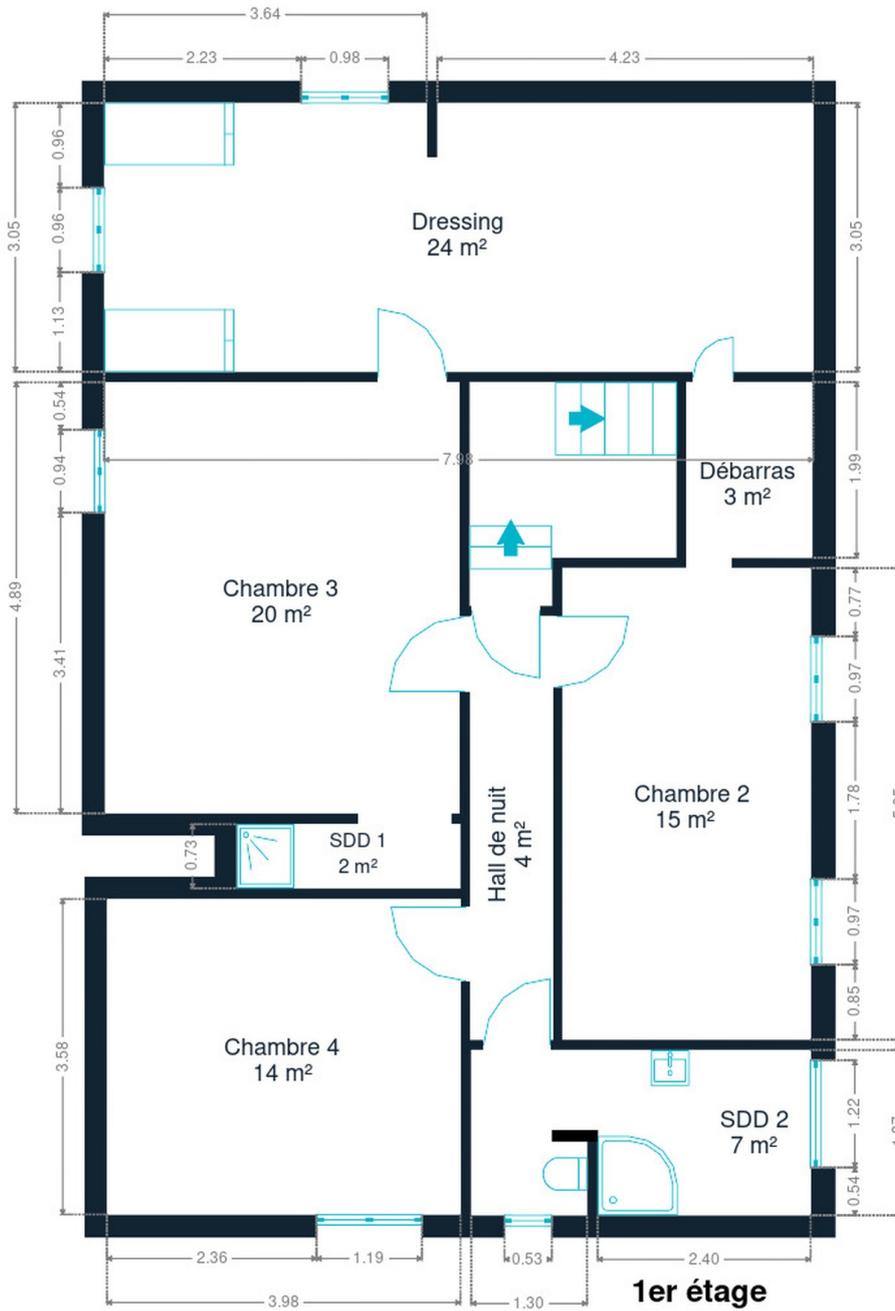


Sous-sol



**Léna**  
+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be





1er étage



**Léna**  
+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be

## Technique

### Année

Année de construction **1974**

### Toiture

Zingeries **Zinc**

État **Bon**

Couverture **Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade **Brique**

Etat **Bon**

### Châssis

Châssis **Bleu**

**Double**

**Type manuel**

**Matière bois**

### Installation

Adoucisseur d'eau **Oui**

Compteur électrique **Bi-horaire**

Chauffage **Central**

**Mazout**

**Radiateur(s)**

**Basse température**

**Viessmann**

**Année 2017**

Compt. d'eau **Nombre 1**

Citerne mazout **Apparente**

**Capacité 2000 L**



*Léna*

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be

## Frais et finances

Revenu cadastral

**1232 €**



*Léna*

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	<b>150 m</b>
Accès ferroviaire	<b>200 m</b>
Accès autoroutier	<b>15000 m</b>

## Écoles

Ecole Libre Hamoir Saint Joseph	<b>136 m</b>
---------------------------------	--------------



*Léna*

+32 470 08 79 78  
lena.noel@weinvest.be

## Points d'intérêts

Réparation de voiture	Fg Auto Pièces Groupe Sa	<b>178 m</b>
Hébergement	La Bonne Auberge	<b>182 m</b>
Gare	Hamoir	<b>200 m</b>
Point d'intérêt	Tele-Service du Condroz	<b>216 m</b>
Nourriture	Néblon Le Bio	<b>241 m</b>
Point d'intérêt	Contrat de rivière Ourthe ASBL	<b>263 m</b>
Police	Police de Hamoir	<b>339 m</b>
Soin des cheveux	Coiffure Bérénice	<b>382 m</b>
Agence d'assurance	Lonassur	<b>409 m</b>
Caserne de pompiers	Pompiers	<b>423 m</b>
Gare	Sy	<b>2938 m</b>
Magasin	OPTIQUE WERY	<b>436 m</b>
Magasin	Intermarché	<b>850 m</b>
Pompe à essence	SERVAUTO	<b>900 m</b>



*Léna*

+32 470 08 79 78  
lena.noel@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

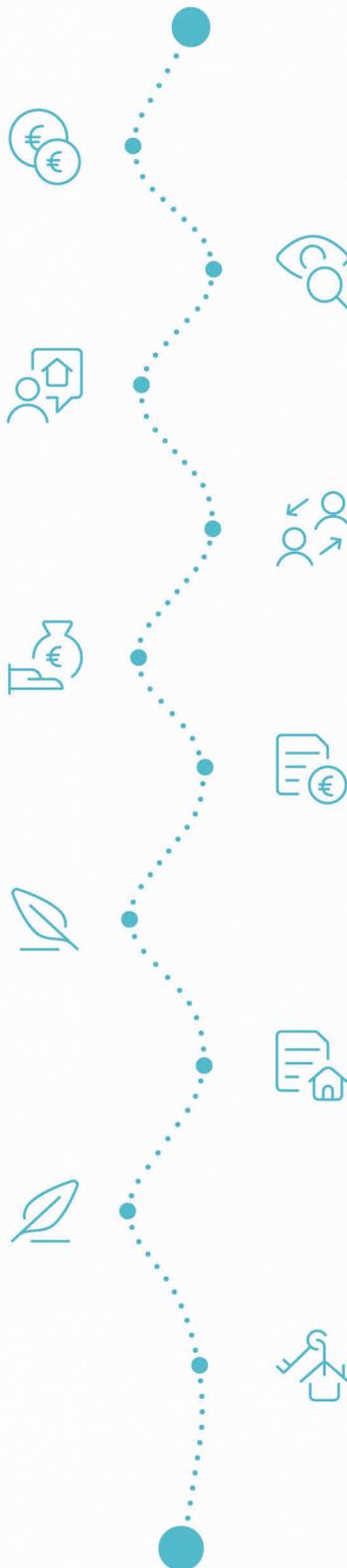
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.



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.](#)