



TE KOOP - *Place La Vaux 2*

Place la Vaux 2 4190 - Xhoris

245 000 €



287 m²



4 slaapkamers



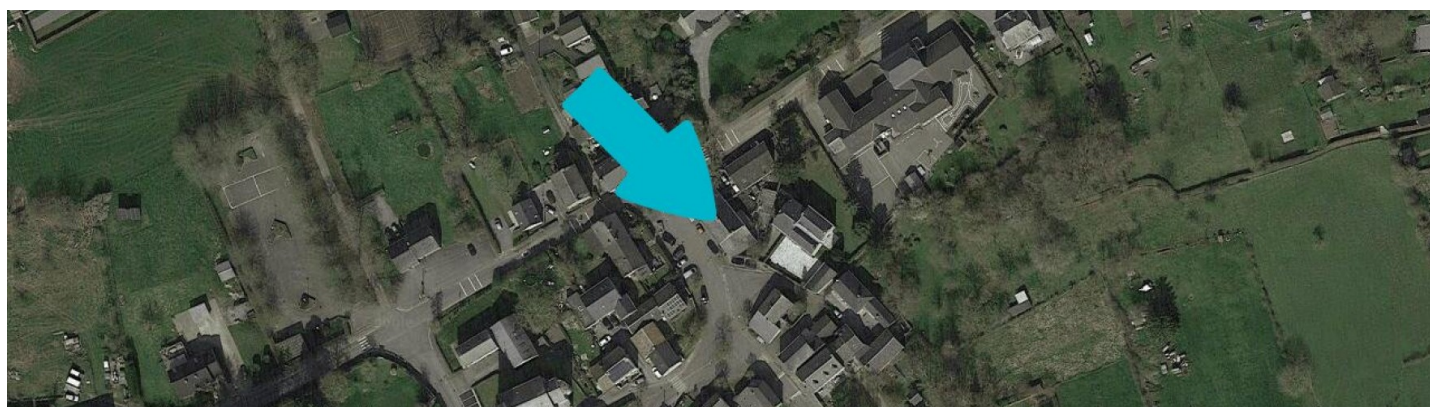
EPC /



Léna
We Invest

+32 470 08 79 78

lana.noel@weinvest.be



Adresgegevens

Place la Vaux 2
 4190 Xhoris

Perceeloppervlakte

Breedte van de gevel	16.00 m
Diepte verkaveling	30 m
Oppervlakte perceel	457.00 m²
Breedte perceel	16.00 m
Oriëntatie	Zuid-West



*Informatie van de website van het kadaster

* De oriëntatie van de gevel is in relatie tot de straat genomen.



Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

SAMENSTELLING VAN DE WONING

Algemene staat	Te renoveren
Bewoonbare oppervlakte	287 m²
Totale oppervlakte	424 m²
Aantal gevels	2 gevels
Aantal verdiepingen	2
Aantal kamers	23
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal douchekamers	1



Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Buitenkant

Tuin (terrein achterzijde)

Ingericht grasveld



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

BINNENKANT

Benedenverdieping **185 m²**

Werkplaats, bijgebouw, commerciële ruimte, hal, technische ruimte, trappenhuis, Woonkamer 1, woonkamer 2, woonkamer 3, woonkamer 4, garage,

1ste verdieping **144 m²**

Nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douche, zolder 1, berging, trap

2de verdieping **81 m²**

Zolder 2, zolder 3



Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Woonkamer 1 - 24.25 m²

 Lengte : **5.30 m** - Breedte : **4.58 m**

Deur	Hout	Vloer	Plankenvloer
Venster		Plafondhoogte	3,15 m
	Raamprofiel materiaal hout	Verlichting	Op het plafond
	Beglazing enkel		


Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Woonkamer 2 - 19.75 m²

 Lengte : **4.79 m** - Breedte : **4.53 m**

Plafondhoogte	2,35 m
Stopcontacten	2
Aansluiting kabeltelevisie	Ja
Venster	
Raamprofiel materiaal hout	
Beglazing enkel	

Vloer	Plankenvloer
Verlichting	Op het plafond
Bijkomende verwarming	Gaskachel


Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Commerciële ruimte 2 - 40.36 m²

Lengte : 6.42 m - Breedte : 6.28 m

Met keukenhoek

Gootsteen dubbel met afdruiplaat

Dampkap type muurdampkap

Oven merk Zanussi

Venster

PVC raamprofiel met dubbele beglazing

Plafondhoogte

2,25 m

Verlichting

Bijkomende verwarming

Trap

Op het plafond

Pelletkachel

Hout

Recht



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Woonkamer 3 - 12.96 m²

 Lengte : **4.76 m** - Breedte : **3.51 m**

Plafondhoogte	2,25 m
Stopcontacten	4
Gootsteen	
	Enkelvoudig
	Met afdruiplaat

Vloer	Plankenvloer
Verlichting	Op het plafond


Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Woonkamer 4 - 23.41 m²

Lengte : **5.33 m** - Breedte : **4.39 m**

Venster

Raamprofiel materiaal hout

Beglazing enkel

Vloer

Plafondhoogte

Verlichting

Plankenvloer

3,15 m

Op het plafond



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Bijgebouw - 8.89 m²

 Lengte : **4.45 m** - Breedte : **2.02 m**

Venster

Raamprofiel materiaal hout
Beglazing enkel

Plafondhoogte

2,15 m

Verlichting

Bijkomende verwarming

Stopcontacten

Op het plafond
Gaskachel
2

Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Benedenverdieping - Commerciële ruimte - 15.00 m²

 Lengte : **2.61 m** - Breedte : **5.90 m**

Plafondhoogte	2,70 m	Deur	Hout
Verlichting	Op het plafond	Vloer	Beton
Toegang	Terras		



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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1ste verdieping - Slaapkamer 1 - 22.26 m²

Lengte : **5.47 m** - Breedte : **4.07 m**

Venster	
	Raamprofiel materiaal hout
	Beglazing enkel
Vloer	Plankenvloer

Plafondhoogte	2,20 m
Verlichting	Op het plafond
Stopcontacten	1
Telefoonaansluiting	Ja



Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1ste verdieping - Slaapkamer 2 - 23.25 m²

Lengte : **5.30 m** - Breedte : **4.38 m**

Venster	PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep draaiend
Vloer	Plankenvloer
Plafondhoogte	2,70 m

Verlichting	Op het plafond
Stopcontacten	1



Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1ste verdieping - Slaapkamer 3 - 24.52 m²

Lengte : **5.33 m** - Breedte : **4.60 m**

Venster

Raamprofiel materiaal hout

Beglazing enkel

Vloer

Plankenvloer

Plafondhoogte

2,70 m

Verlichting

Op het plafond

Stopcontacten

1



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1ste verdieping - Badkamer - 5.32 m²

Lengte : **3.53 m** - Breedte : **1.50 m**

Plafondhoogte	2,25 m
Stopcontacten	1
Badkuip	
	Hoek
	Met douchewand

Wc	Klassiek
Wastafel	Enkelvoudig
Verlichting	Lichtpunt aan de wand op het plafond
Vloer	Tapis plain



Léna

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1ste verdieping - Douche - 8.83 m²

Lengte : **3.57 m** - Breedte : **3.02 m**

Douche	Cabine	Plafondhoogte	2,25 m
Wc	Klassiek	Plafonds	Hellend plafond
Wastafel	Enkelvoudig	Verlichting	Lichtpunt op het plafond
Venster	Type raam glasdallen	Bijkomende verwarming	Elektrische radiator
Vloer	Plankenvloer	Stopcontacten	2



Léna

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

Benedenverdieping - Garage - 16.82 m²

 Lengte : **5.28 m** - Breedte : **3.17 m**

Aantal wagens	1
Deur	Handmatige opening
Vloer	Beton
Plafondhoogte	2,70 m
Verlichting	Op het plafond
Stopcontacten	2

Benedenverdieping - Atelier - 8.43 m²

 Lengte : **3.09 m** - Breedte : **2.73 m**

Toegang	Terras
Deur	Hout
Vloer	Beton
Plafondhoogte	2,70 m
Verlichting	Op het plafond
Stopcontacten	2

Benedenverdieping - Hal - 15.00 m²

 Lengte : **5.90 m** - Breedte : **2.60 m**

Plafondhoogte	2,25 m
Stopcontacten	3
Verlichting	Op het plafond
Bijkomende verwarming	Pelletkachel
Deur	
	Hout
	Enkel
Venster	
	Raamprofiel materiaal hout
	Beglazing enkel


Léna

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

Benedenverdieping - Technisch lokaal - 12.54 m²

 Lengte : **5.36 m** - Breedte : **2.34 m**

Venster

	Raamprofiel materiaal hout
	Beglazing enkel
Toegang	Terras
Deur	Hout
Verlichting	Op het plafond
Plafondhoogte	2,70 m
Plafonds	Hellend plafond

Benedenverdieping - Trap - 1.12 m²

 Lengte : **1.42 m** - Breedte : **0.79 m**
Benedenverdieping - Trap - 1.25 m²

 Lengte : **1.42 m** - Breedte : **1.21 m**
1ste verdieping - Nachthal - 7.63 m²

 Lengte : **3.55 m** - Breedte : **2.62 m**

Trap

	Hout
	Draaiend
Venster	PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draaiend
Vloer	Plankenvloer
Plafondhoogte	2,20 m
Verlichting	Op het plafond


Léna

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

1ste verdieping - Zolder 1 - 49.04 m²

 Lengte : **9.84 m** - Breedte : **6.16 m**

Plafondhoogte	2,75 m
Plafonds	Hellend plafond

1ste verdieping - Berging - 0.99 m²

 Lengte : **1.36 m** - Breedte : **0.72 m**

Vloer	Plankenvloer
Plafondhoogte	2,05 m
Plafonds	Hellend plafond

1ste verdieping - Trap - 1.66 m²

 Lengte : **1.80 m** - Breedte : **0.92 m**
2de verdieping - Zolder 2 - 36.88 m²

 Lengte : **9.29 m** - Breedte : **3.97 m**

Type zolder	Inrichtbaar
Venster	
	Raamprofiel materiaal hout
	Beglazing enkel
Vloer	Plankenvloer
Plafondhoogte	4,65 m
Plafonds	Hellend plafond
Verlichting	Lichtpunt op het plafond
Trap	
	Materialen hout
	Type recht


Léna

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

2de verdieping - Zolder 3 - 44.49 m²Lengte : **8.24 m** - Breedte : **5.40 m**

Type zolder	Alleen opslag
Vloer	Plankenvloer
Plafondhoogte	3,30 m
Plafonds	Hellend plafond

Kelder - Kelder - 13.81 m²Lengte : **4.10 m** - Breedte : **3.37 m**

Vloer	Kassei
Verlichting	Lichtpunt op het plafond

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

overzicht

Lengte

Breedte

OPPERVLAKE

Benedenverdieping

Woonkamer 1	5.30 m	4.58 m	24.25 m²
Woonkamer 2	4.79 m	4.53 m	19.75 m²
Commerciële ruimte 2	6.42 m	6.28 m	40.36 m²
Woonkamer 3	4.76 m	3.51 m	12.96 m²
Woonkamer 4	5.33 m	4.39 m	23.41 m²
Garage	5.28 m	3.17 m	16.82 m²
Atelier	3.09 m	2.73 m	8.43 m²
Bijgebouw	4.45 m	2.02 m	8.89 m²
Commerciële ruimte	2.61 m	5.90 m	15.00 m²
Hal	5.90 m	2.60 m	15.00 m²
Technisch lokaal	5.36 m	2.34 m	12.54 m²
Trap	1.42 m	0.79 m	1.12 m²
Trap	1.42 m	1.21 m	1.25 m²

1ste verdieping

Nachthal	3.55 m	2.62 m	7.63 m²
Slaapkamer 1	5.47 m	4.07 m	22.26 m²
Slaapkamer 2	5.30 m	4.38 m	23.25 m²
Slaapkamer 3	5.33 m	4.60 m	24.52 m²
Badkamer	3.53 m	1.50 m	5.32 m²
Douche	3.57 m	3.02 m	8.83 m²
Zolder 1	9.84 m	6.16 m	49.04 m²
Berging	1.36 m	0.72 m	0.99 m²
Trap	1.80 m	0.92 m	1.66 m²

2de verdieping

Zolder 2	9.29 m	3.97 m	36.88 m²
Zolder 3	8.24 m	5.40 m	44.49 m²


Léna

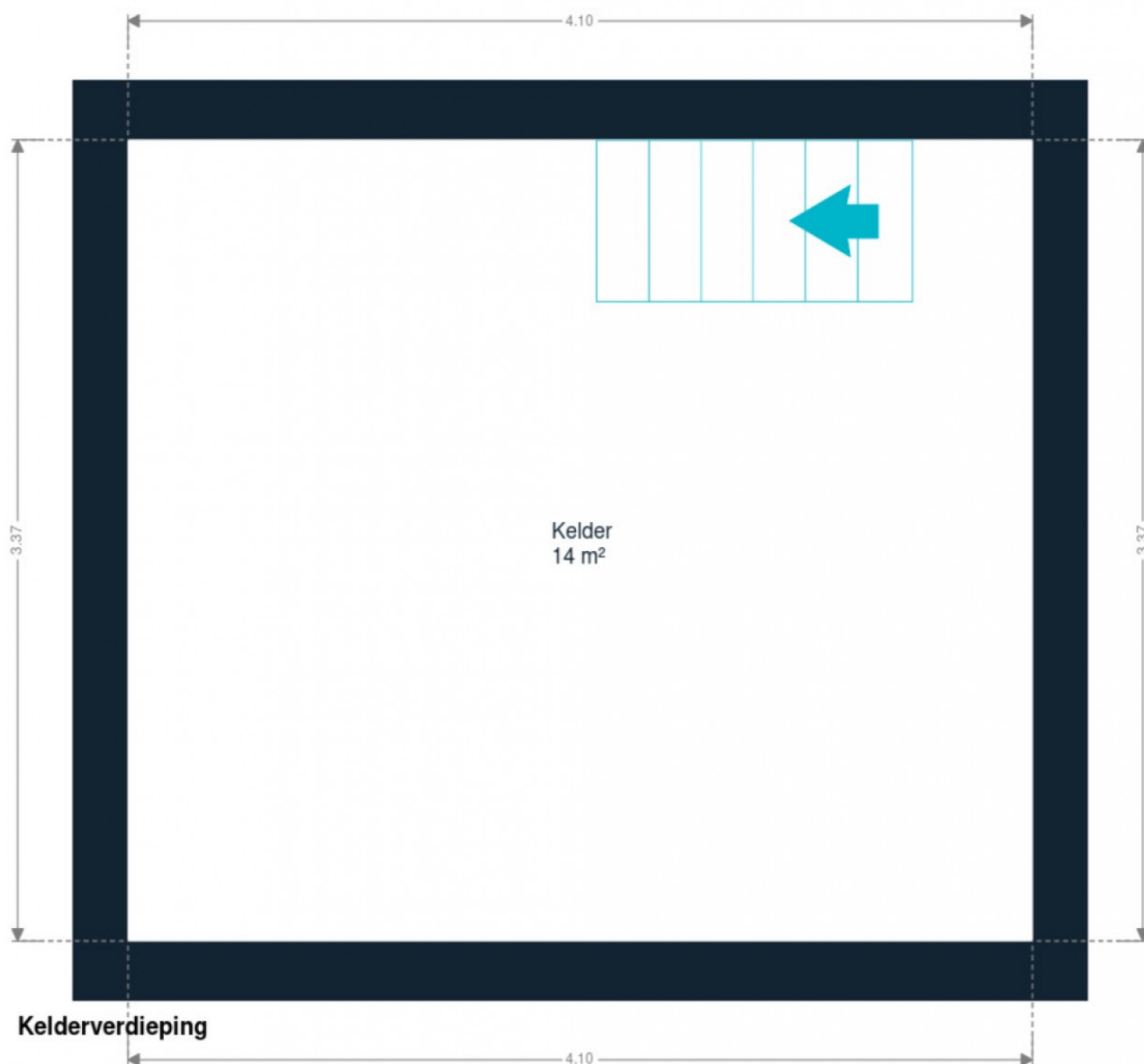
 +32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be

Kelder

Kelder	4.10 m	3.37 m	13.81 m²
--------	---------------	---------------	----------------------------

*Léna*

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

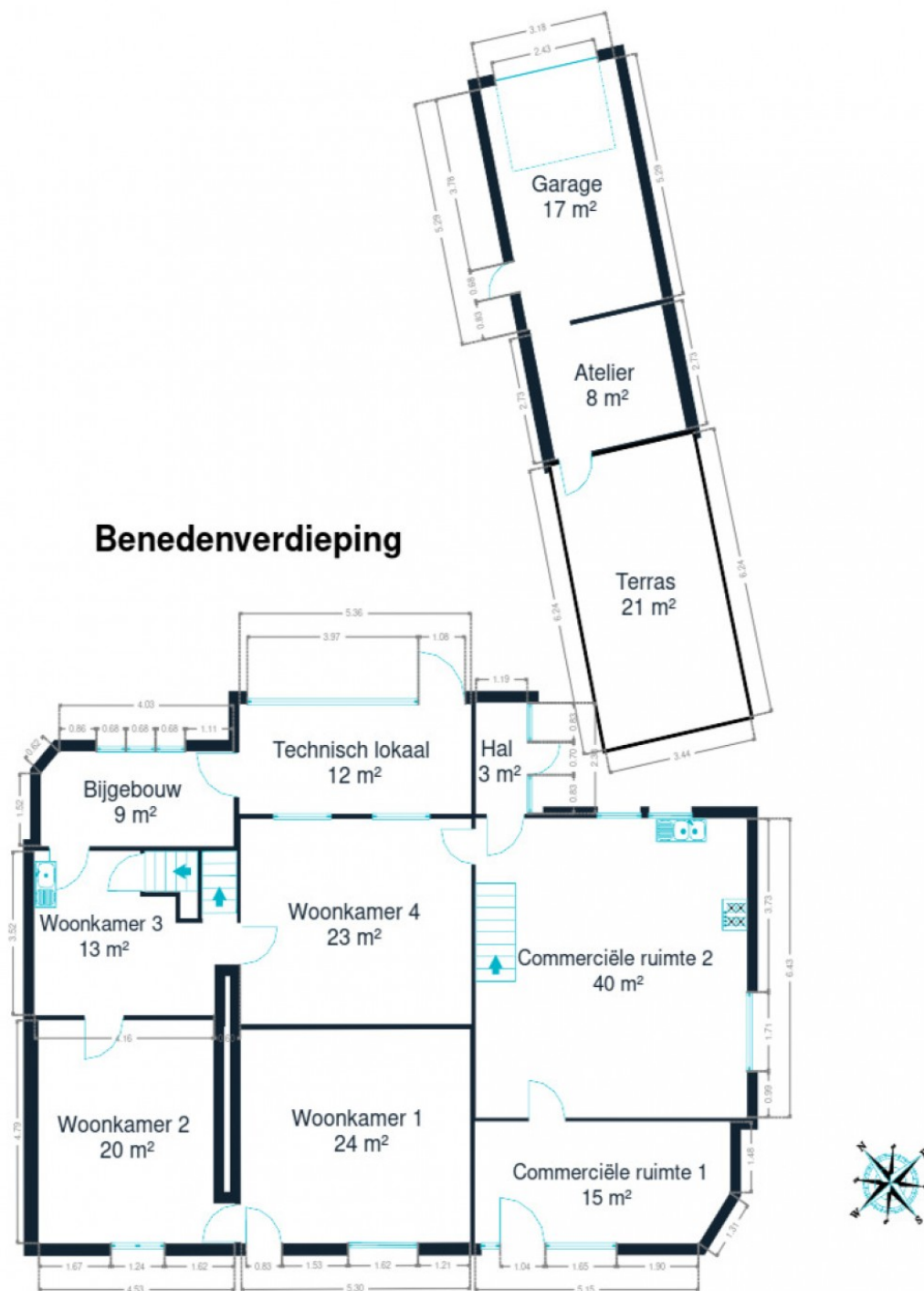


Kelder



Léna

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

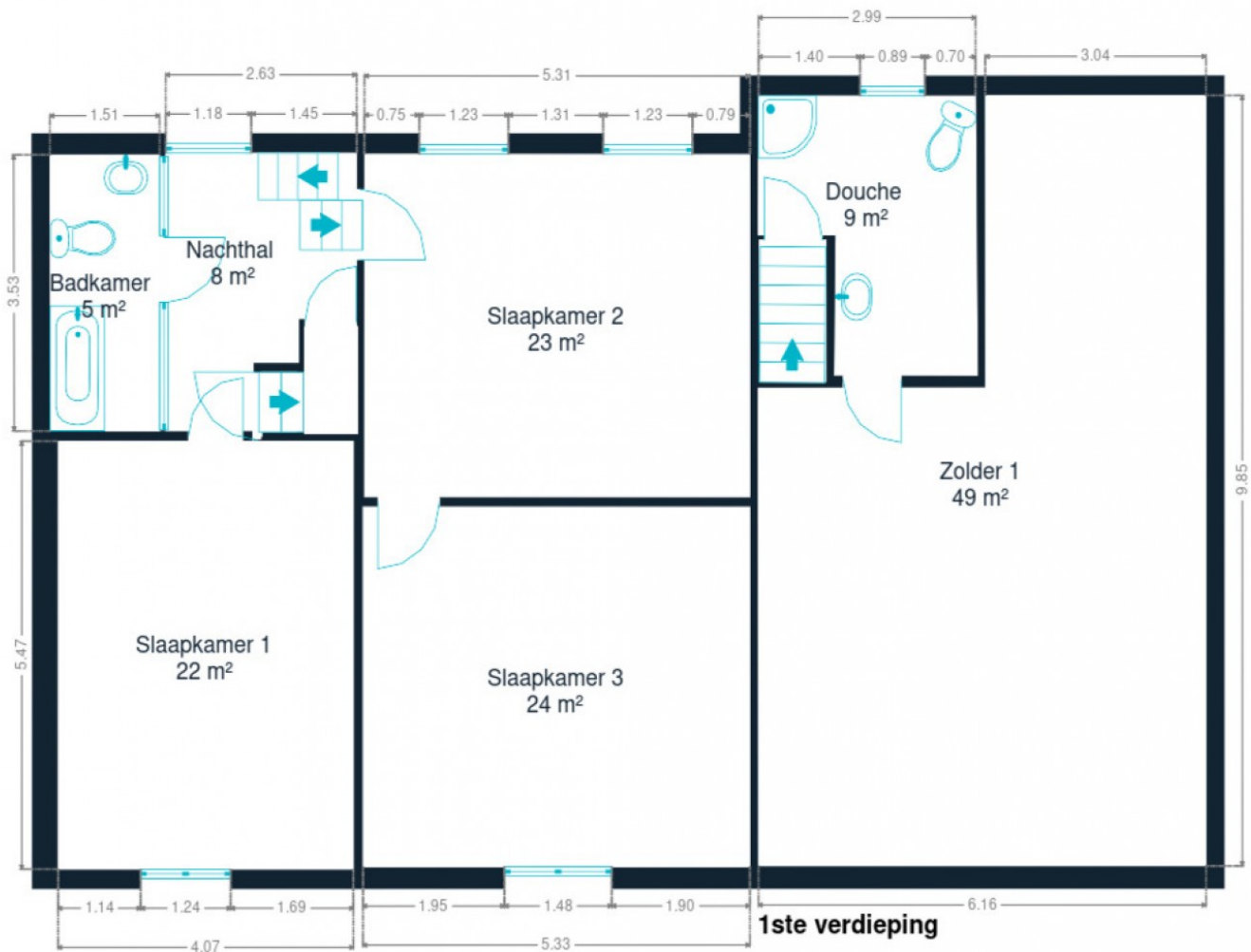


Benedenverdieping



Léna

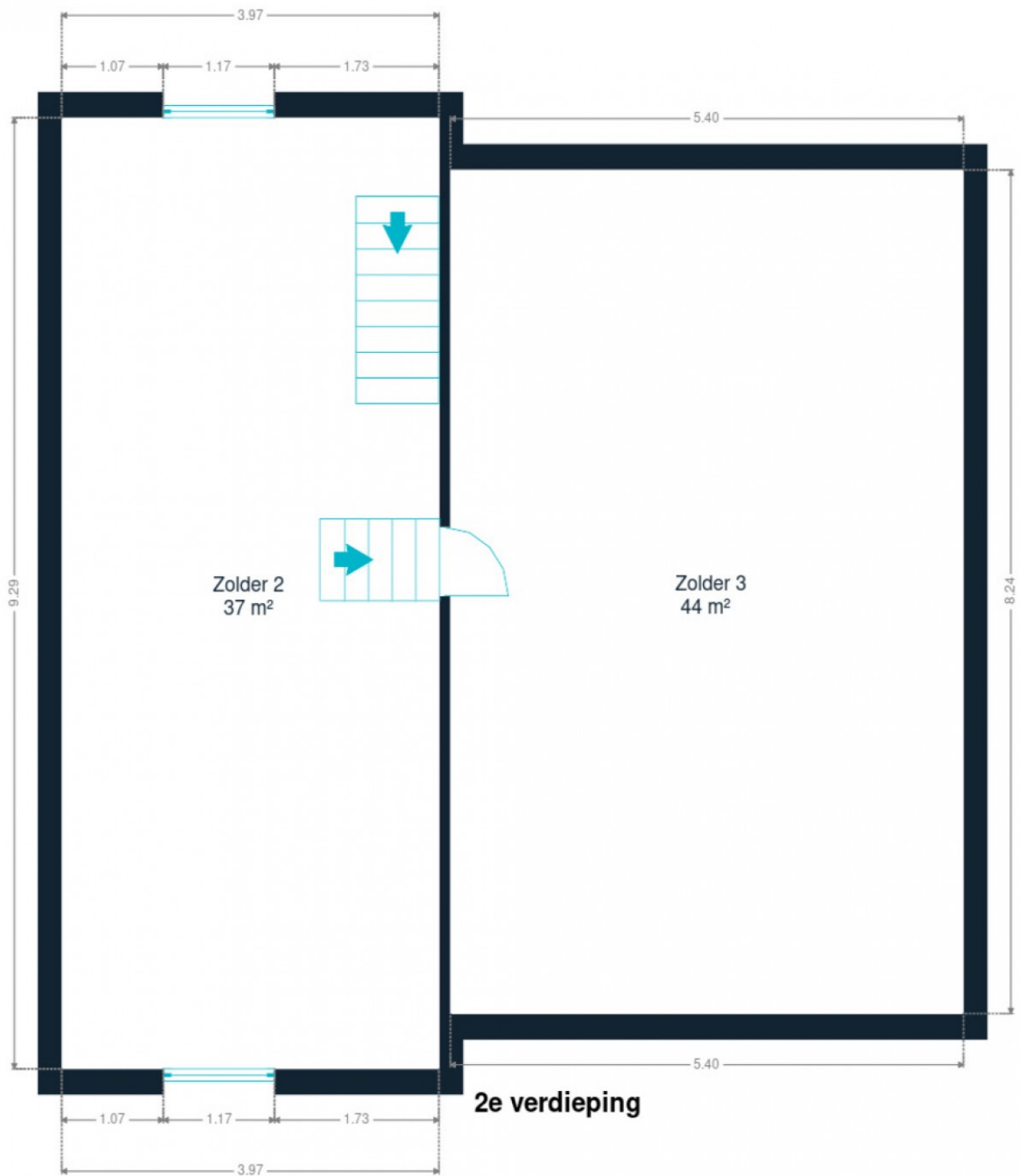
+32 470 08 79 78
lena.noel@weininvest.be



1ste verdieping



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



2de verdieping



Léna

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

eigenschappen

DAK

Bedekking

Golfplaten

GEVEL

Gevelbekleding

Steen

Staat

Goede staat

RAAM

Raamprofiel

Pvc**Wit****Simple et double**

INSTALLATIE

Stroommeter

Enkelvoudig uurtarief**Tweevoudig uurtarief**

Water meter

Individueel

TV

Teledistributie

Mazouttank

Zichtbaar**Capaciteit 1200 L**

Gastank

Zichtbaar**Léna**

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Vervoer

Bushalte	30 m
Toegang spoor	4100 m
Oprit autosnelweg	18000 m

Scholen



Léna

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

Aandachtspunten

Apotheek	Pharma Santé	107 m
Algemene aannemer	Evrard Grégory	654 m
Onderdak	La Buissonniere	820 m
Gezondheid	Le pied Marine - pédicure spécialisée et réfle...	841 m
Dokter	Lognoul / Valérie	935 m
Dierenarts	Vétérinaire Petits animaux - Chevaux - Bovins ...	1432 m
Algemene aannemer	ART-FER FERRONNERIE (Colard Julien)+cisaillage et ...	1469 m
Meubelwinkel	Aménagements Saint-Roch	1506 m
Station	Comblain-la-Tour	2847 m
Lokaal overheidskantoor	Ferrières	4924 m
Lokaal overheidskantoor	Aywaille	6103 m



Léna

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

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

De eigenaar kan jouw bod aanvaarden, weigeren of een tegenbod doen. Na de onderhandelingen is de verkoop in principe definitief.

6. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPOVEREENKOMST

Eens de financiering is afgerond kan de verkoopsovereenkomst ondertekent 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.

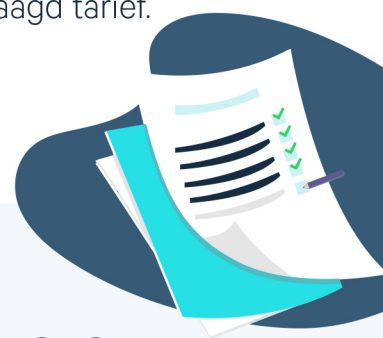
Gefeliciteerd!



Welk kosten horen bij de aankoop van een woning?

Wanneer je een huis of appartement koopt, zal de verkoopprijs vermeerderd worden met verschillende belastingen en lasten. Omdat deze geïnd worden door de notaris worden ze vaak de **'notariskosten'** genoemd. Deze zal ze dan doorstorten naar de verschillende overheidsinstanties. **Gemiddeld gesproken bedragen ze ongeveer 5% bovenop de aankoopprijs voor een eerste woning.** Tenzij je geniet van een verlaagd tarief.

Voorbeeld:



Aankoopprijs

€300.000

Totaal van de kosten

In Vlaanderen voor een eerste woning in 2022

+ €13.518

Totaalprijs ▶

€313.518

€9000

Registratierechten
3%

€2.478

Honoraria van de notaris

€1.100

Administratieve kosten

€700

BTW
van 21% op de honoraria van de notaris en de administratieve kosten

€240

Hypothecaire inschrijving



Opgelet: Indien je aankoop gefinancierd wordt door een hypothecair krediet, zijn ook hier **notariskosten aan verbonden**. Deze zijn afhankelijk van het bedrag van je krediet. Informeer bij je bankier of notaris om deze kosten te berekenen.

Onze diensten

Geloven we dat een vastgoedmakelaar niet tegelijk een geweldige jurist, een uitmuntende fotograaf, een geniale marketeer of een gepassioneerde informaticus kan zijn. Daarom bestaat een We Invest kantoor uit een uitgebreid team met uiteenlopende vaardigheden:

▼ **De makelaars:** een We Invest makelaar is meer dan een verkoper: het is een echte adviseur. Hij of zij zal je gedurende de hele aankoop begeleiden. Dankzij de BIV certificering ben je zeker dat onze makelaars geschoold zijn in de technische, juridische, fiscale en administratieve aspecten van een aan- en verkoop.

▼ **Het marketingteam:** je makelaar wordt ondersteund door een professioneel marketingteam: fotografen, videografen, adverteerders, graphic designers, digitale marketeers... Dankzij de virtuele rondleiding bespaar je tijd door enkel de panden te bezoeken die echt jouw tijd waard zijn!

▼ **Het tech team:** ons doel is technologie in te zetten om de vastgoedtransactie menselijker te maken. Tegenstrijdig? Helemaal niet: omringd door digitale tools en diensten, wordt het werk van onze makelaars aanzienlijk verlicht. Hierdoor kunnen ze zich richten op hun grootste kracht: advies op maat zodat jij je droomwoning kan vinden of je huidige woning aan de beste prijs kan verkopen.



Wil je verkopen?

Ontvang gratis en vrijblijvend een objectieve schatting van je woning. [Neem contact op met je lokale We Invest makelaar en ontdek rond een kopje koffie wat wij voor jou kunnen betekenen.](#)