



À VENDRE - Place La Vaux 2

Place la Vaux 2 4190 - Xhoris

245 000 €



Léna
We Invest

IPI : 508872

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Adresse du bien

Place la Vaux 2
4190 Xhoris

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	16.00 m
Profondeur de la parcelle	30 m
Surface de la parcelle	457.00 m²
Largeur de la parcelle	16.00 m
Orientation	Sud-ouest



*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



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

Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	287 m²
Surface totale	457 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	23
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1



Léna

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

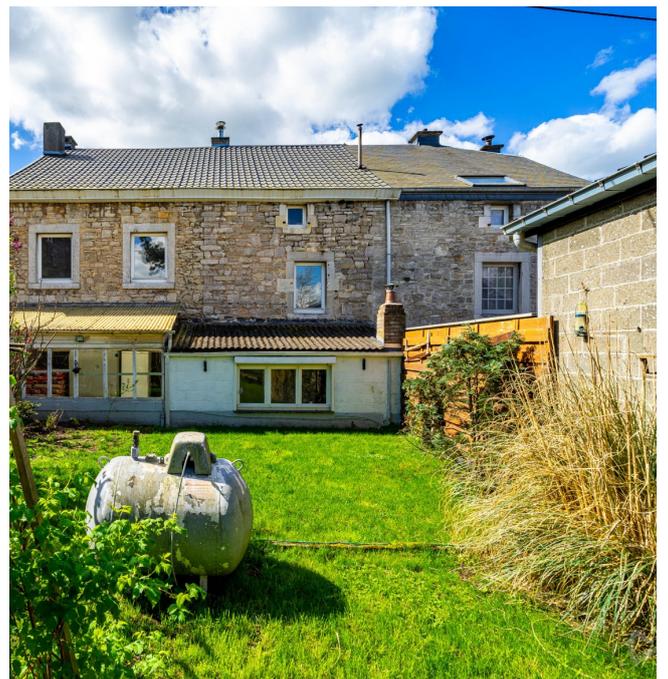


Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse



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.

Intérieur

Rez-de-chaussée **185 m²**

Pièce de vie 1, pièce de vie 2, pièce de vie 3, pièce de vie 4, garage, atelier, annexe, espace commercial, hall, local technique, escalier, escalier

1er étage **144 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, escalier salle de bains, salle de douche, grenier 1, débarras,

2ème étage **81 m²**

Grenier 2, grenier 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.

Rez-de-chaussée - Pièce de vie 1 - 24.25 m²

Longueur : **5.30 m** - Largeur : **4.58 m**

Porte	Bois	Sol	Plancher
Fenêtre		Hauteur sous-plafond	3,15 m
	Châssis matière bois	Éclairage	Au plafond
	Vitrage simple		



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.

Rez-de-chaussée - Pièce de vie 2 - 19.75 m²

 Longueur : **4.79 m** - Largeur : **4.53 m**

Hauteur sous-plafond	2,35 m
Prise(s) électrique(s)	2
Prise télédistribution	Oui
Fenêtre	
	Châssis matière bois
	Vitrage simple

Sol	Plancher
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Chauffage mazout avec circulateur


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.

Rez-de-chaussée - Espace commercial 1 - 15.00 m²

 Longueur : **2.61 m** - Largeur : **5.90 m**

Hauteur sous-plafond	2,70 m	Porte	Bois
Éclairage	Au plafond	Sol	Béton
Accès	Terrasse		



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.

Rez-de-chaussée - Espace commercial 2 - 40.36 m²

 Longueur : **6.42 m** - Largeur : **6.28 m**

Avec coin cuisine

Évier double avec égouttoir
Hotte type hotte murale
Four de la marque Zanussi

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage

Hauteur sous-plafond

2,25 m

Éclairage

Chauffage

Escalier

Au plafond
Poêle à pellet
Bois
Droit

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.

Rez-de-chaussée - Pièce de vie 3 - 12.96 m²

 Longueur : **4.76 m** - Largeur : **3.51 m**

Hauteur sous-plafond	2,25 m
Prise(s) électrique(s)	4
Évier	Simple
	Avec égouttoir

Sol	Plancher
Éclairage	Au 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.

Rez-de-chaussée - Pièce de vie 4 - 23.41 m²

Longueur : **5.33 m** - Largeur : **4.39 m**

Fenêtre

Châssis matière bois

Vitrage simple

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Plancher

3,15 m

Au 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.

Rez-de-chaussée - Annexe - 8.89 m²

 Longueur : **4.45 m** - Largeur : **2.02 m**

Fenêtre	Châssis matière bois
	Vitrage simple
Hauteur sous-plafond	2,15 m

Éclairage	Au plafond
Chauffage	Poêle à gaz
Prise(s) électrique(s)	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.

1er étage - Chambre 1 - 22.26 m²

 Longueur : **5.47 m** - Largeur : **4.07 m**

Fenêtre		Hauteur sous-plafond	2,20 m
	Châssis matière bois	Éclairage	Au plafond
	Vitrage simple	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Plancher	Prise téléphone	Oui



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.

1er étage - Chambre 2 - 23.25 m²

 Longueur : **5.30 m** - Largeur : **4.38 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants	Éclairage	Au plafond
Sol	Plancher	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2,70 m		


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.

1er étage - Chambre 3 - 24.52 m²

 Longueur : **5.33 m** - Largeur : **4.60 m**

Fenêtre	Châssis matière bois
	Vitrage simple
Sol	Plancher

Hauteur sous-plafond	2,70 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	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.

1er étage - Salle de bains - 5.32 m²

 Longueur : **3.53 m** - Largeur : **1.50 m**

Hauteur sous-plafond	2,25 m	WC	Classique
Prise(s) électrique(s)	1	Lavabo	Simple
Baignoire		Éclairage	Point lumineux mural au plafond
	D'angle	Sol	Tapis plain
	Avec paroi de douche		


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.

1er étage - Salle de douche - 8.83 m²

 Longueur : **3.57 m** - Largeur : **3.02 m**

Douche	Cabine	Hauteur sous-plafond	2,25 m
WC	Classique	Type de plafond	Plafond mansardé
Lavabo	Simple	Éclairage	Point lumineux au plafond
Fenêtre	Type de fenêtre bloc de verre	Chauffage	Radiateur électrique
Sol	Plancher	Prise(s) électrique(s)	2


Léna

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

Rez-de-chaussée - Garage - 16.82 m²Longueur : **5.28 m** - Largeur : **3.17 m**

Nombre de voitures	1
Porte	Ouverture manuelle
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,70 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Atelier - 8.43 m²Longueur : **3.09 m** - Largeur : **2.73 m**

Accès	Terrasse
Porte	Bois
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,70 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Hall - 15.00 m²Longueur : **5.90 m** - Largeur : **2.60 m**

Hauteur sous-plafond	2,25 m
Prise(s) électrique(s)	3
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Poêle à pellet
Porte	Bois
	Simple
Fenêtre	Châssis matière bois
	Vitrage simple

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

Rez-de-chaussée - Local technique - 12.54 m²Longueur : **5.36 m** - Largeur : **2.34 m**

Fenêtre

Châssis matière bois**Vitrage simple**

Accès

Terrasse

Porte

Bois

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Type de plafond

Plafond mansardé**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.12 m²**Longueur : **1.42 m** - Largeur : **0.79 m****Rez-de-chaussée - Escalier - 1.25 m²**Longueur : **1.42 m** - Largeur : **1.21 m****1er étage - Hall de nuit - 7.63 m²**Longueur : **3.55 m** - Largeur : **2.62 m**

Escalier

Bois**Tournant**

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type battants

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

2,20 m

Éclairage

Au plafond**Léna**

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be

1er étage - Grenier 1 - 49.04 m²Longueur : **9.84 m** - Largeur : **6.16 m**

Hauteur sous-plafond	2,75 m
Type de plafond	Plafond mansardé

1er étage - Débarras - 0.99 m²Longueur : **1.36 m** - Largeur : **0.72 m**

Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2,05 m
Type de plafond	Plafond mansardé

1er étage - Escalier - 1.66 m²Longueur : **1.80 m** - Largeur : **0.92 m****2ème étage - Grenier 2 - 36.88 m²**Longueur : **9.29 m** - Largeur : **3.97 m**

Type de grenier	Aménageable
Fenêtre	Châssis matière bois
	Vitrage simple
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	4,65 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond
Escalier	Matériaux bois
	Type droit

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

2ème étage - Grenier 3 - 44.49 m²Longueur : **8.24 m** - Largeur : **5.40 m**

Type de grenier	Seulement rangement
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	3,30 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Sous-sol - Cave - 13.81 m²Longueur : **4.10 m** - Largeur : **3.37 m**

Sol	Pavés
Éclairage	Point lumineux au plafond

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

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Pièce de vie 1	5.30 m	4.58 m	24.25 m ²
Pièce de vie 2	4.79 m	4.53 m	19.75 m ²
Espace commercial 2	6.42 m	6.28 m	40.36 m ²
Pièce de vie 3	4.76 m	3.51 m	12.96 m ²
Pièce de vie 4	5.33 m	4.39 m	23.41 m ²
Garage	5.28 m	3.17 m	16.82 m ²
Atelier	3.09 m	2.73 m	8.43 m ²
Annexe	4.45 m	2.02 m	8.89 m ²
Espace commercial 1	2.61 m	5.90 m	15.00 m ²
Hall	5.90 m	2.60 m	15.00 m ²
Local technique	5.36 m	2.34 m	12.54 m ²
Escalier	1.42 m	0.79 m	1.12 m ²
Escalier	1.42 m	1.21 m	1.25 m ²
1er étage			
Hall de nuit	3.55 m	2.62 m	7.63 m ²
Chambre 1	5.47 m	4.07 m	22.26 m ²
Chambre 2	5.30 m	4.38 m	23.25 m ²
Chambre 3	5.33 m	4.60 m	24.52 m ²
Salle de bains	3.53 m	1.50 m	5.32 m ²
Salle de douche	3.57 m	3.02 m	8.83 m ²
Grenier 1	9.84 m	6.16 m	49.04 m ²
Débarras	1.36 m	0.72 m	0.99 m ²
Escalier	1.80 m	0.92 m	1.66 m ²
2ème étage			
Grenier 2	9.29 m	3.97 m	36.88 m ²
Grenier 3	8.24 m	5.40 m	44.49 m ²



Léna

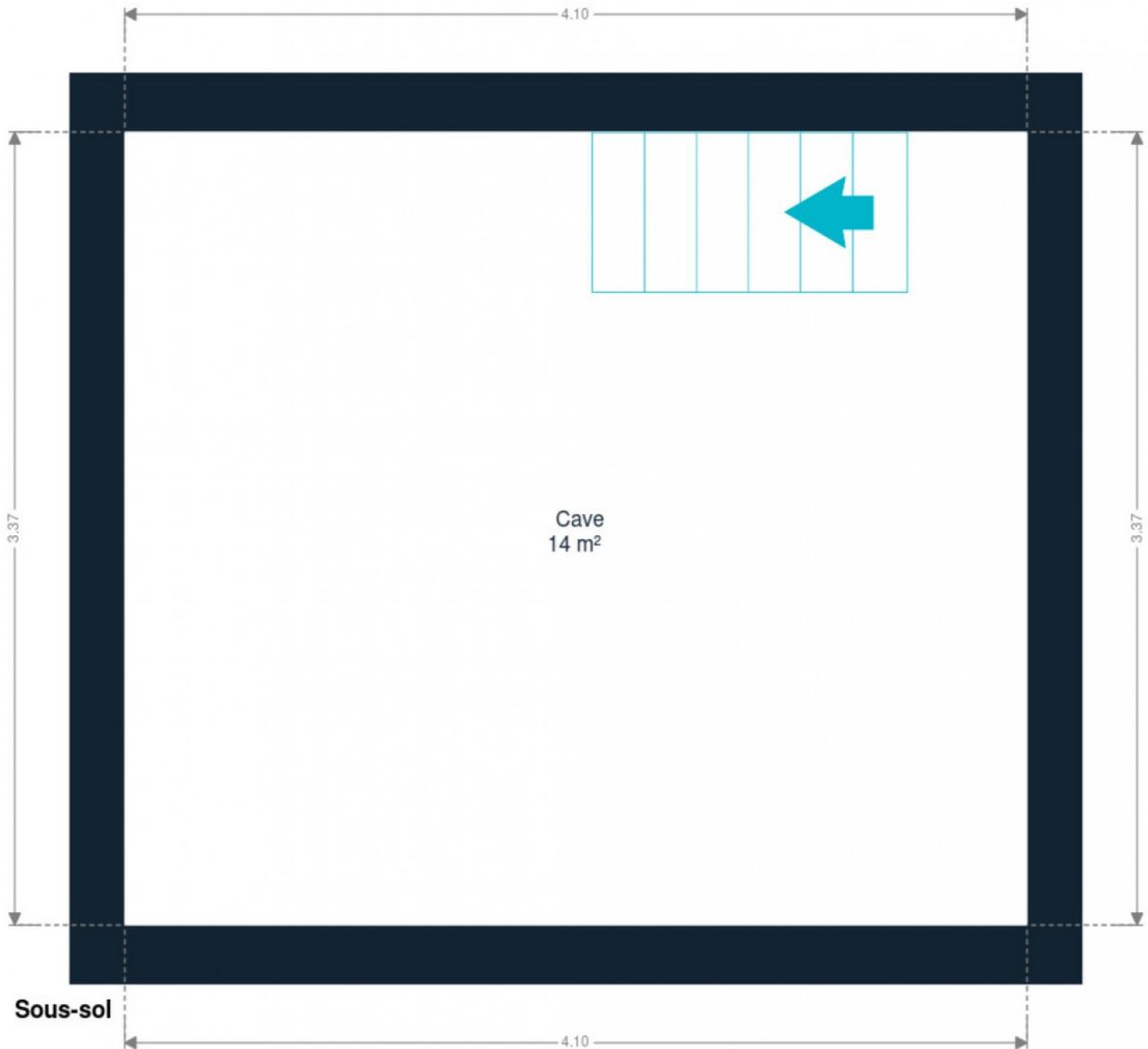
+32 470 08 79 78
 lena.noel@weinvest.be

Sous-sol

Cave	4.10 m	3.37 m	13.81 m²
------	---------------	---------------	----------------------------

*Léna*

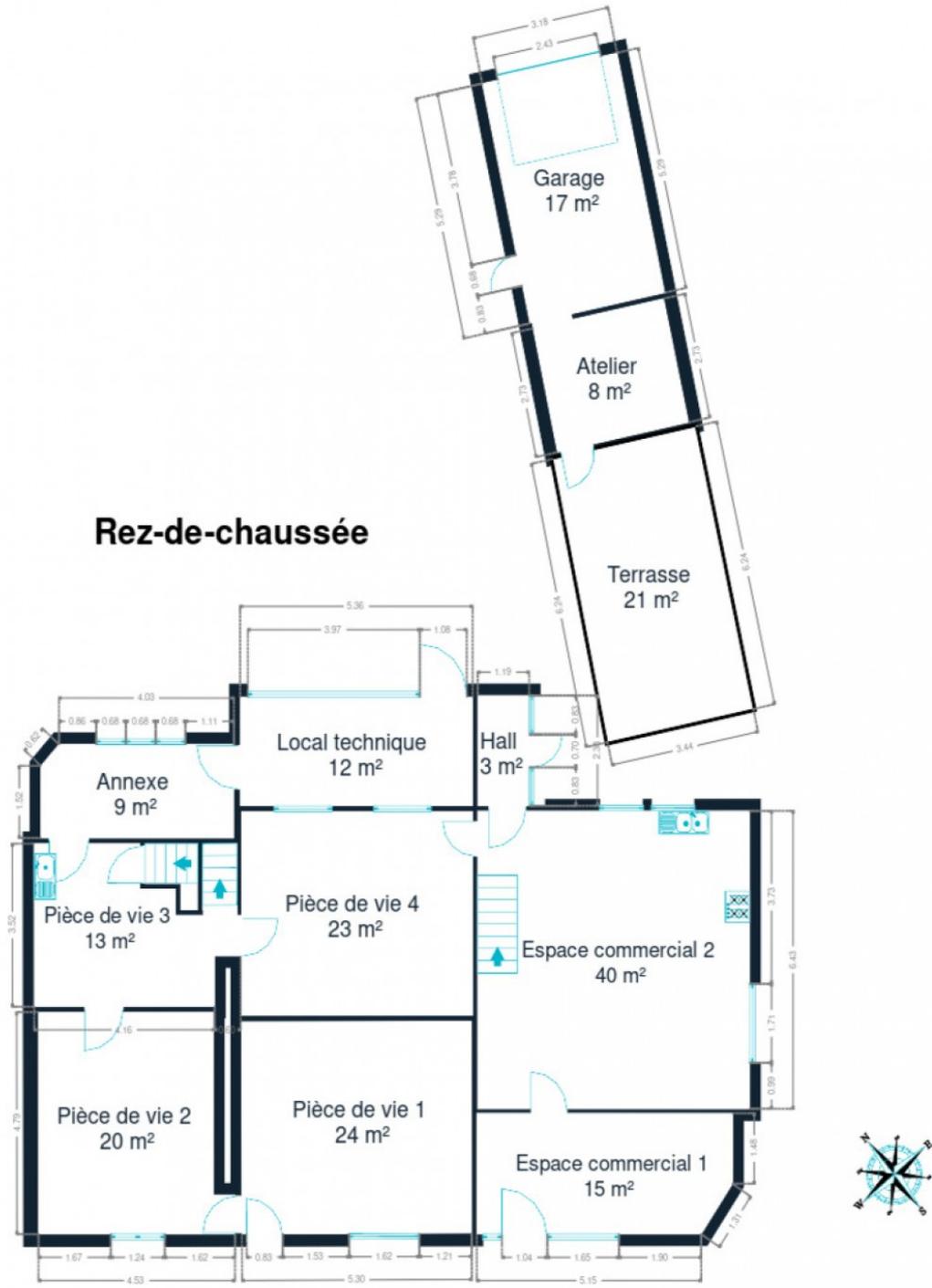
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



Sous-sol



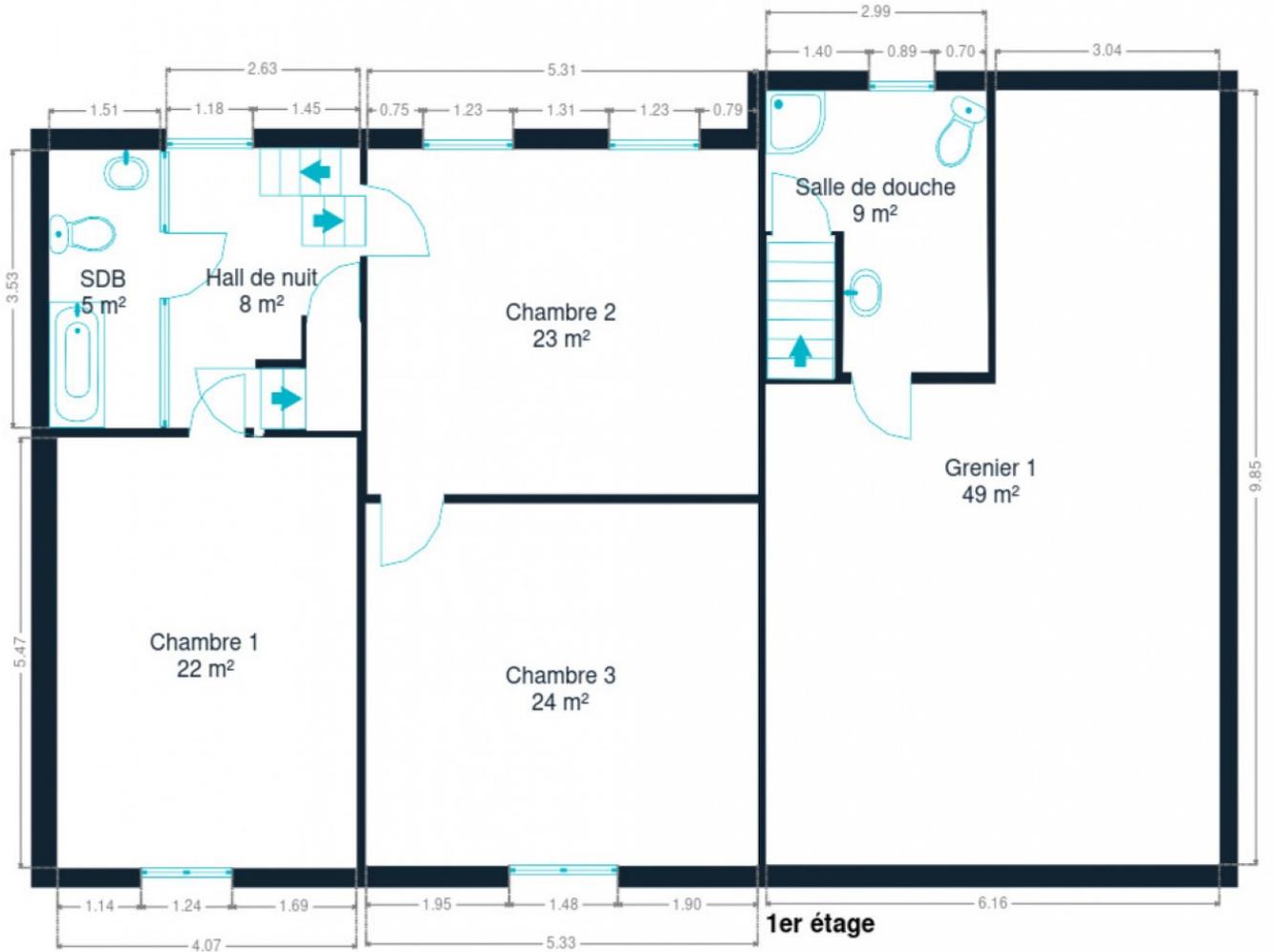
Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



Rez-de-chaussée



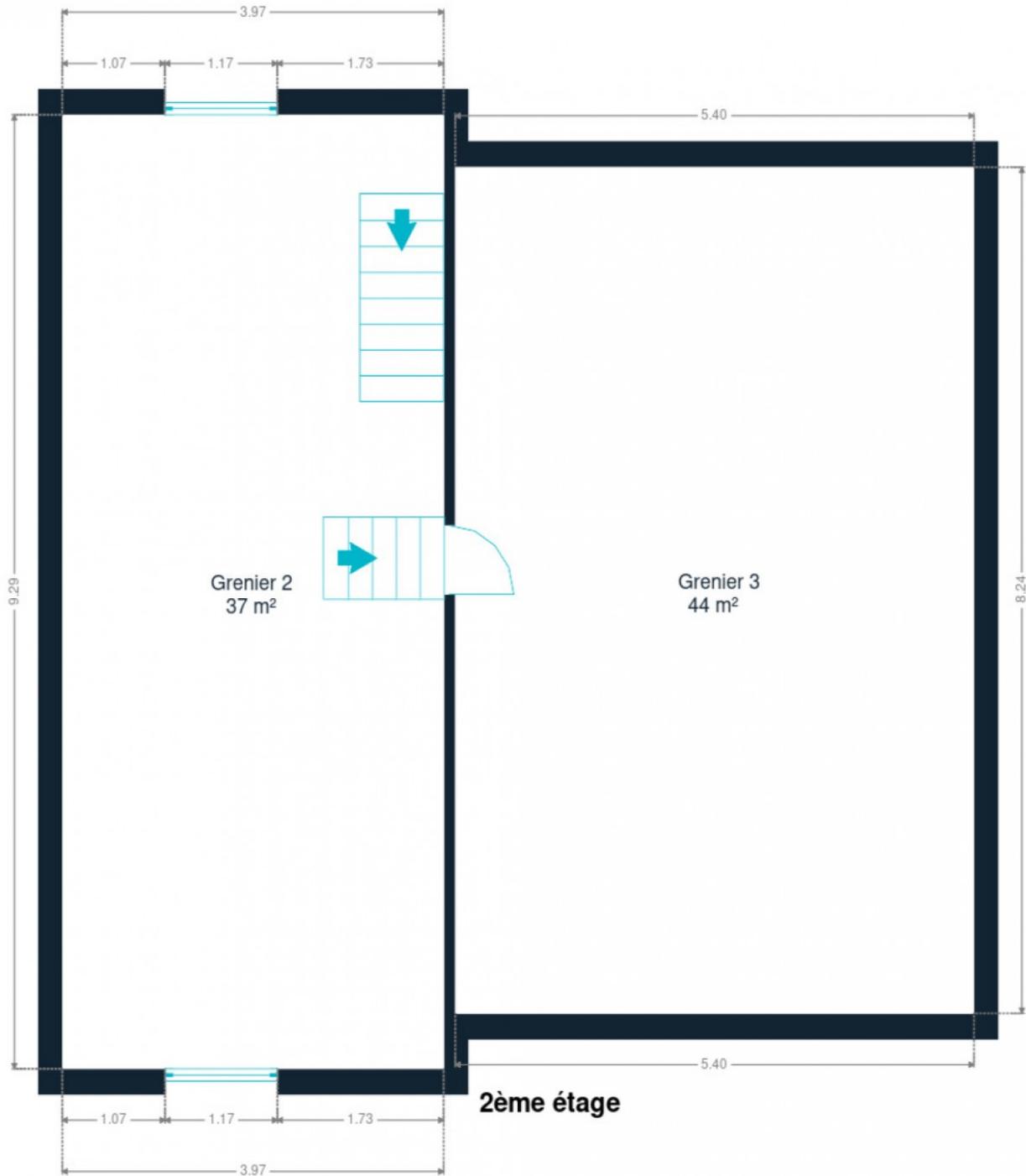
Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



1er étage



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



2ème étage

2ème étage



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

Technique



PEB

Emission co2	10 kg CO2/m².an
Conso. théorique	31 482 kWh/an
Conso. spécifique	409 kWh/m².an
Code unique	20230405016685
Classe énergétique	E

Toiture

Couverture	Tôle ondulée
------------	---------------------

Façade

Matériaux façade	Pierre
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Pvc
	Blanc
	Simple et double

Installation

Compteur électrique	Mono-horaire
	Bi-horaire
Compt. d'eau	Individuel
TV	Prise tv
Citerne mazout	Apparente
	Capacité 1200 L
Citerne gaz	Apparente



Léna

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

Frais et finances

Revenu cadastral

857



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.

Transports

Arrêt de bus	30 m
Accès ferroviaire	4100 m
Accès autoroutier	18000 m

Écoles

École communale de Xhoris	50 m
---------------------------	------



Léna

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

Points d'intérêts

Pharmacie	Pharma Santé	107 m
Entrepreneur général	Evrard Grégory	654 m
Hébergement	La Buissonniere	820 m
Santé	Le pied Marine - pédicure spécialisée et réfle...	841 m
Médecin	Lognoul / Valérie	935 m
Soins vétérinaires	Vétérinaire Petits animaux - Chevaux - Bovins ...	1432 m
Entrepreneur général	ART-FER FERRONNERIE (Colard Julien)+cisaillage et ...	1469 m
Magasin de meubles	Aménagements Saint-Roch	1506 m
Gare	Comblain-la-Tour	2847 m
Local	Ferrières	4924 m
Local	Aywaille	6103 m



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

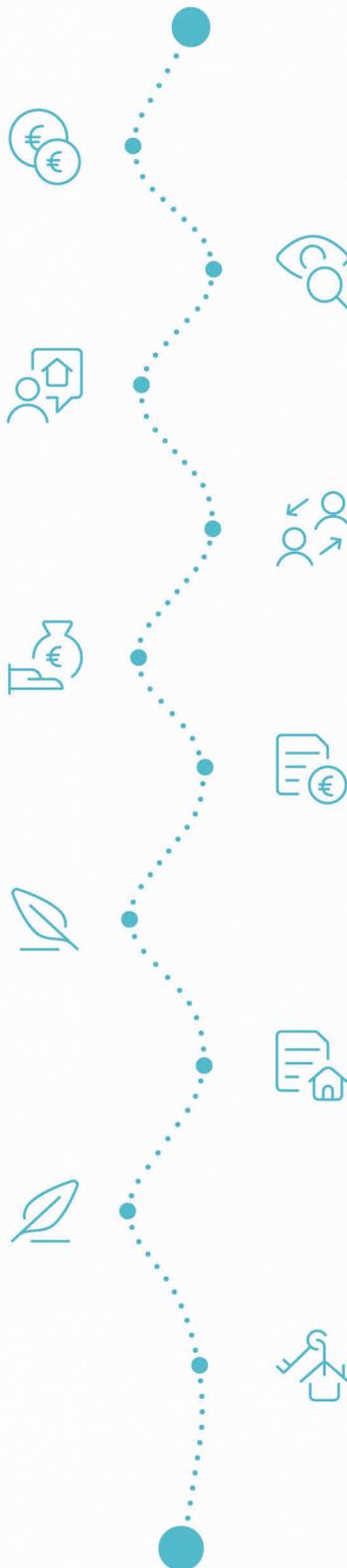
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)