



À VENDRE - Gare 56

Rue de la Gare de Naninne 56 5100 - Naninne

275 000 €



133 m²



2 chambres



PEB /



Olivia
 We Invest

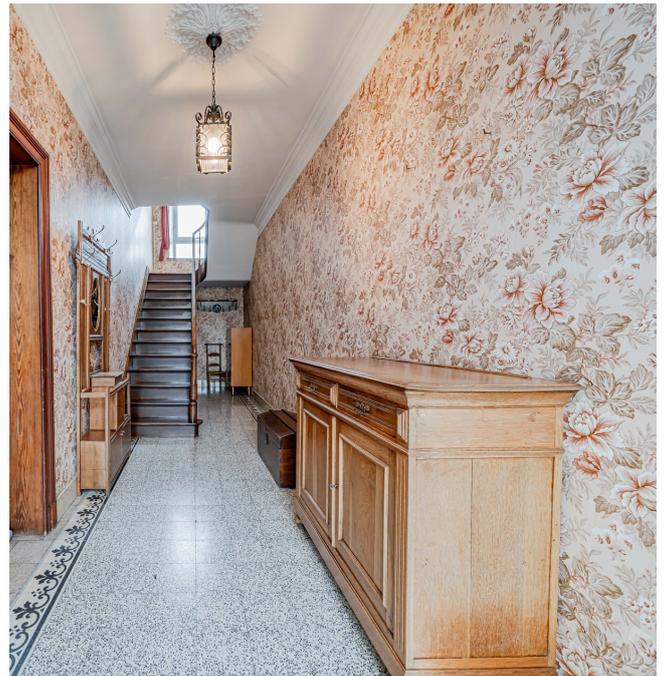
+32 471 93 09 39

olivia.julien@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	133 m²
Surface totale	242 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Olivia

+32 471 93 09 39
olivia.julien@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé

Aménagé pelouse

Sud-est

Plat

Jardin (terrain gauche)

Fermé

Aménagé pelouse

Jardin (terrain gauche)

Nord-est

Plat

Parking (terrain avant)

Place(s) 2

Terrasse (terrain arrière)

33.66 m²

Éclairage

Sol béton

Orientation sud-est



Olivia

+32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **92 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains,
garage, wc, escalier, annexe**

1er étage **53 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, bureau

2ème étage **53 m²**

Grenier, escalier

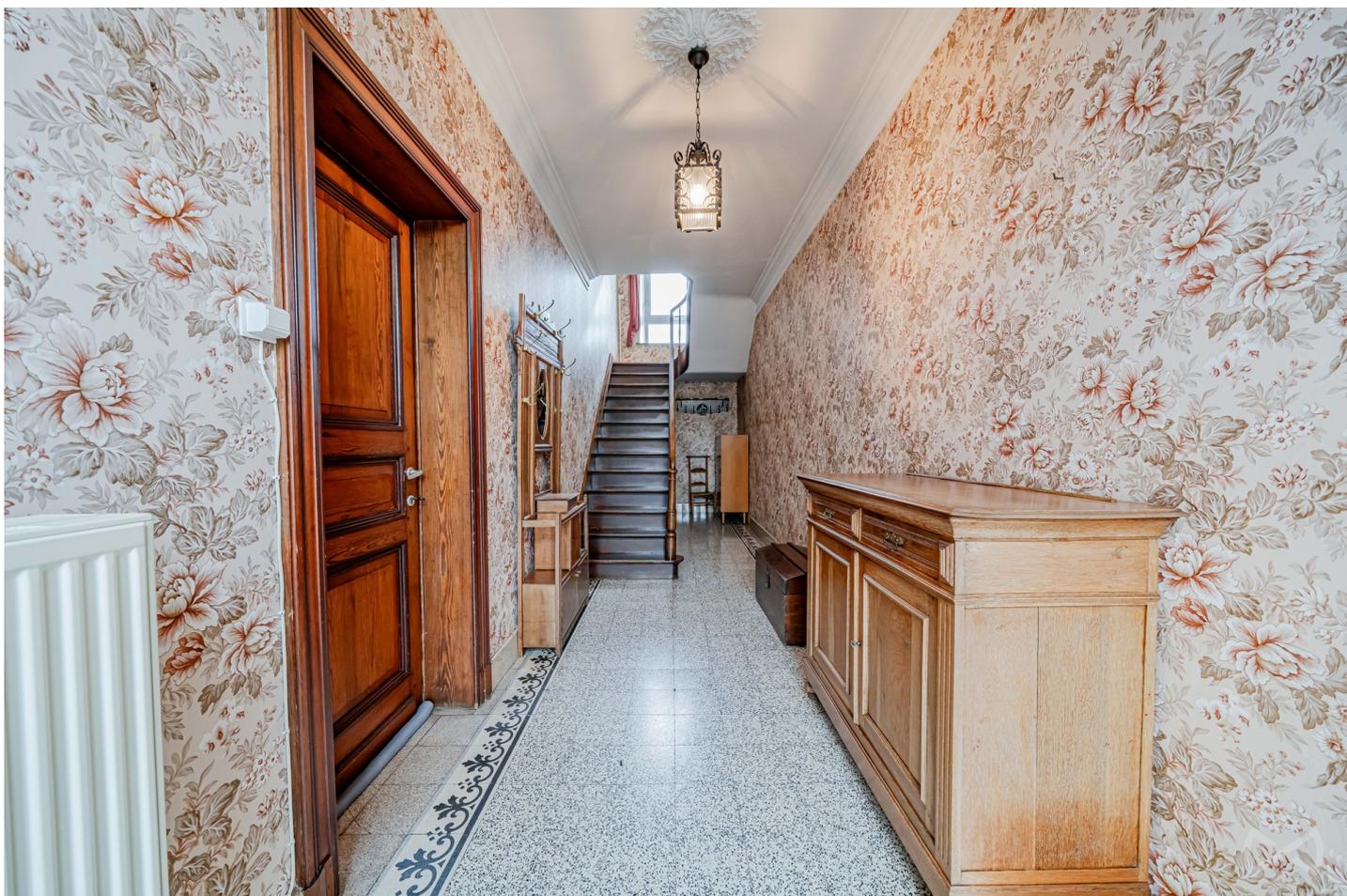
Sous-sol **44 m²**

Cave 1, cave 2, hall de cave, chaufferie



Olivia

+32 471 93 09 39
olivia.julien@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 15.26 m²

 Longueur : **8.29 m** - Largeur : **1.96 m**

Porte	Type battante
	Matière bois aluminium vitrée
	Vitrage double
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type sans ouverture
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,95 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Escalier	Matériaux bois
	Type 2/4 tournant avec palier
Prise(s) électrique(s)	1


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 35.42 m²

 Longueur : **8.35 m** - Largeur : **4.25 m**

Accès	Terrasse	Sol	Carrelage
Porte	Type battante double	Hauteur sous-plafond	2,95 m
	Matière bois aluminium vitrée	Éclairage	Points lumineux au plafond
	Vitrage double	Chauffage	Radiateur(s)
	Volets type manuel roulant matière pvc	Prise(s) électrique(s)	6
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants	Prise télédistribution	1
		Prise téléphone	1


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.41 m²

 Longueur : **4.86 m** - Largeur : **2.94 m**

Hauteur sous-plafond	2,55 m
Prise(s) électrique(s)	2
Cuisinière	Gaz
Évier	Simple
	Avec égouttoir
Hotte	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
Frigo	Type externe combi
	De la marque Liebherr

Porte	Type battante
	Matière pvc bois vitrée
	Vitrage double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage
	type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 5.40 m²

 Longueur : **2.96 m** - Largeur : **2.45 m**

Hauteur sous-plafond	2,55 m
Prise(s) électrique(s)	1
Extracteur d'air	Oui
Type	Bain
Baignoire	1
Lavabo	Simple
Porte	Type battante
	Matière bois

Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Éclairage	Points lumineux mural au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 19.59 m²

 Longueur : **4.45 m** - Largeur : **4.39 m**

Porte	Type battante	Hauteur sous-plafond	2,65 m
	Matière bois	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	2


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 16.66 m²

 Longueur : **4.39 m** - Largeur : **3.78 m**

Porte	Type battante	Hauteur sous-plafond	2,65 m
	Matière bois	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	2


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be



1er étage - Bureau - 6.71 m²

Longueur : **3.34 m** - Largeur : **2.00 m**

Porte	Bois	Éclairage	Mural
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,65 m		



Olivia

+32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 16.88 m²Longueur : **5.53 m** - Largeur : **3.05 m**

Nombre de voitures	1
Porte	Type battante ouverture manuelle
	Matière bois aluminium
Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,70 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Wc - 0.78 m²Longueur : **1.02 m** - Largeur : **0.75 m**

WC	Classique
Porte	Type battante
	Matière bois
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,55 m
Éclairage	Points lumineux mural

Rez-de-chaussée - Escalier - 0.65 m²Longueur : **0.81 m** - Largeur : **0.80 m***Olivia*+32 471 93 09 39
olivia.julien@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Annexe - 5.06 m²Longueur : **3.03 m** - Largeur : **1.67 m**

Porte

Type battante**Matière métallique vitrée****Vitrage simple**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2,65 m**1er étage - Hall de nuit - 9.58 m²**Longueur : **4.89 m** - Largeur : **1.96 m**

Escalier

Matériaux bois**Type 2/4 tournant avec palier**

Porte

Type battante**Matière bois**

Fenêtre

Châssis alu double vitrage type battants

Sol

Vinyle

Éclairage

Points lumineux au plafond*Olivia*

+32 471 93 09 39

olivia.julien@weinvest.be

2ème étage - Grenier - 48.40 m²

 Longueur : **8.36 m** - Largeur : **6.46 m**

Type de grenier	Aménageable
Porte	Type battante
	Matière bois
Fenêtre	Châssis type battants fenêtre de toit matière bois métallique
	Vitrage simple
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	4,35 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond

2ème étage - Escalier - 5.09 m²

 Longueur : **2.68 m** - Largeur : **1.89 m**
Sous-sol - Cave 1 - 12.81 m²

 Longueur : **4.24 m** - Largeur : **4.04 m**

Porte	Type battante
	Matière bois
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,00 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1


Olivia

 +32 471 93 09 39
 olivia.julien@weinvest.be

Sous-sol - Cave 2 - 3.86 m²Longueur : **2.51 m** - Largeur : **1.53 m**

Porte

Type battante**Matière bois**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2,00 m

Type de plafond

Voussettes**Sous-sol - Hall de cave - 14.05 m²**Longueur : **7.67 m** - Largeur : **1.83 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2,00 m

Éclairage

Points lumineux mural

Escalier

Matériaux béton**Type droit****Sous-sol - Chaufferie - 13.46 m²**Longueur : **4.04 m** - Largeur : **3.32 m**

Sol

Briques

Hauteur sous-plafond

1,99 m

Éclairage

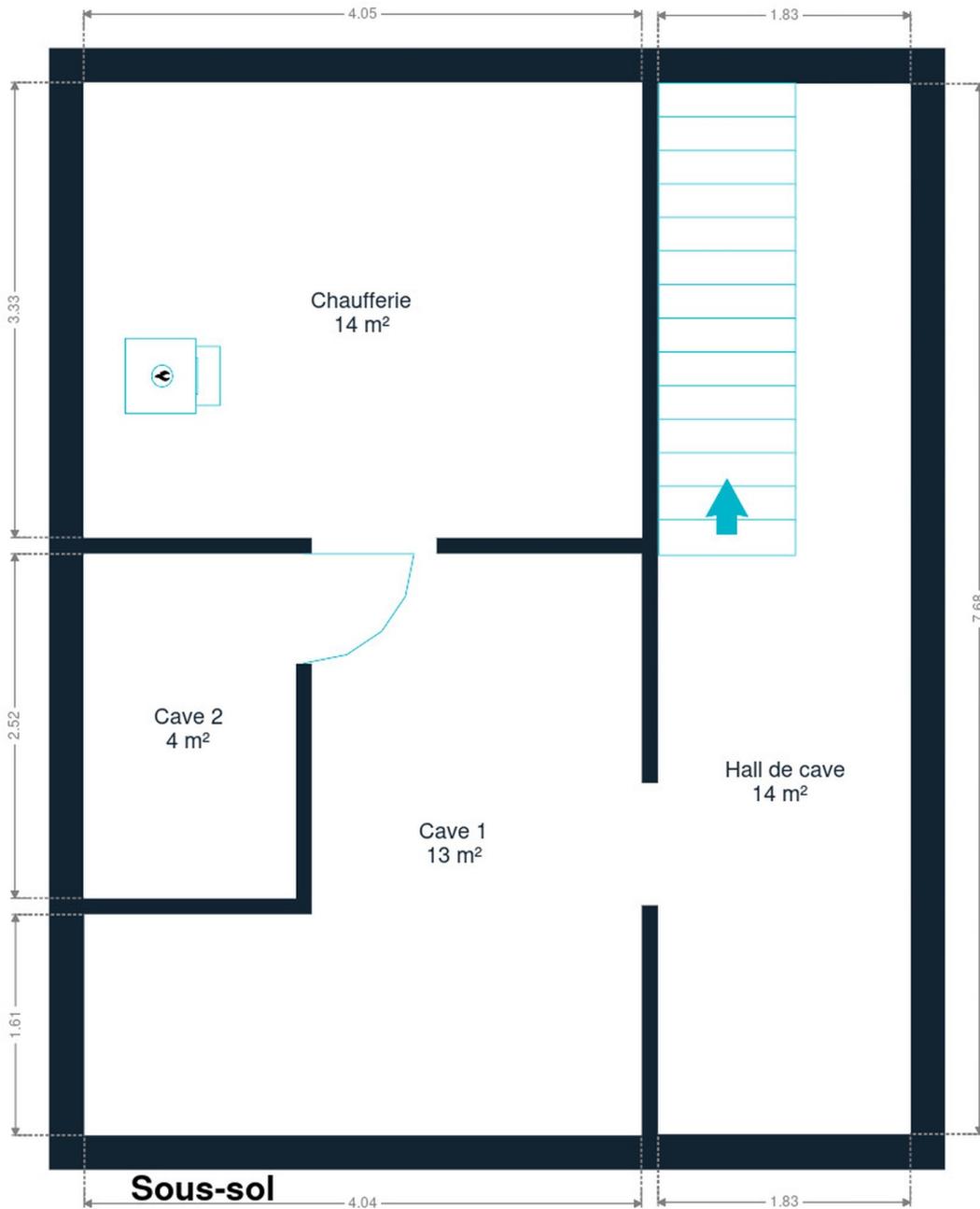
Points lumineux mural*Olivia*+32 471 93 09 39
olivia.julien@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	8.29 m	1.96 m	15.26 m ²
Séjour	8.35 m	4.25 m	35.42 m ²
Cuisine	4.86 m	2.94 m	12.41 m ²
Salle de bains	2.96 m	2.45 m	5.40 m ²
Garage	5.53 m	3.05 m	16.88 m ²
Wc	1.02 m	0.75 m	0.78 m ²
Escalier	0.81 m	0.80 m	0.65 m ²
Annexe	3.03 m	1.67 m	5.06 m ²
1er étage			
Hall de nuit	4.89 m	1.96 m	9.58 m ²
Chambre 1	4.45 m	4.39 m	19.59 m ²
Chambre 2	4.39 m	3.78 m	16.66 m ²
Bureau	3.34 m	2.00 m	6.71 m ²
2ème étage			
Grenier	8.36 m	6.46 m	48.40 m ²
Escalier	2.68 m	1.89 m	5.09 m ²
Sous-sol			
Cave 1	4.24 m	4.04 m	12.81 m ²
Cave 2	2.51 m	1.53 m	3.86 m ²
Hall de cave	7.67 m	1.83 m	14.05 m ²
Chaufferie	4.04 m	3.32 m	13.46 m ²



Olivia

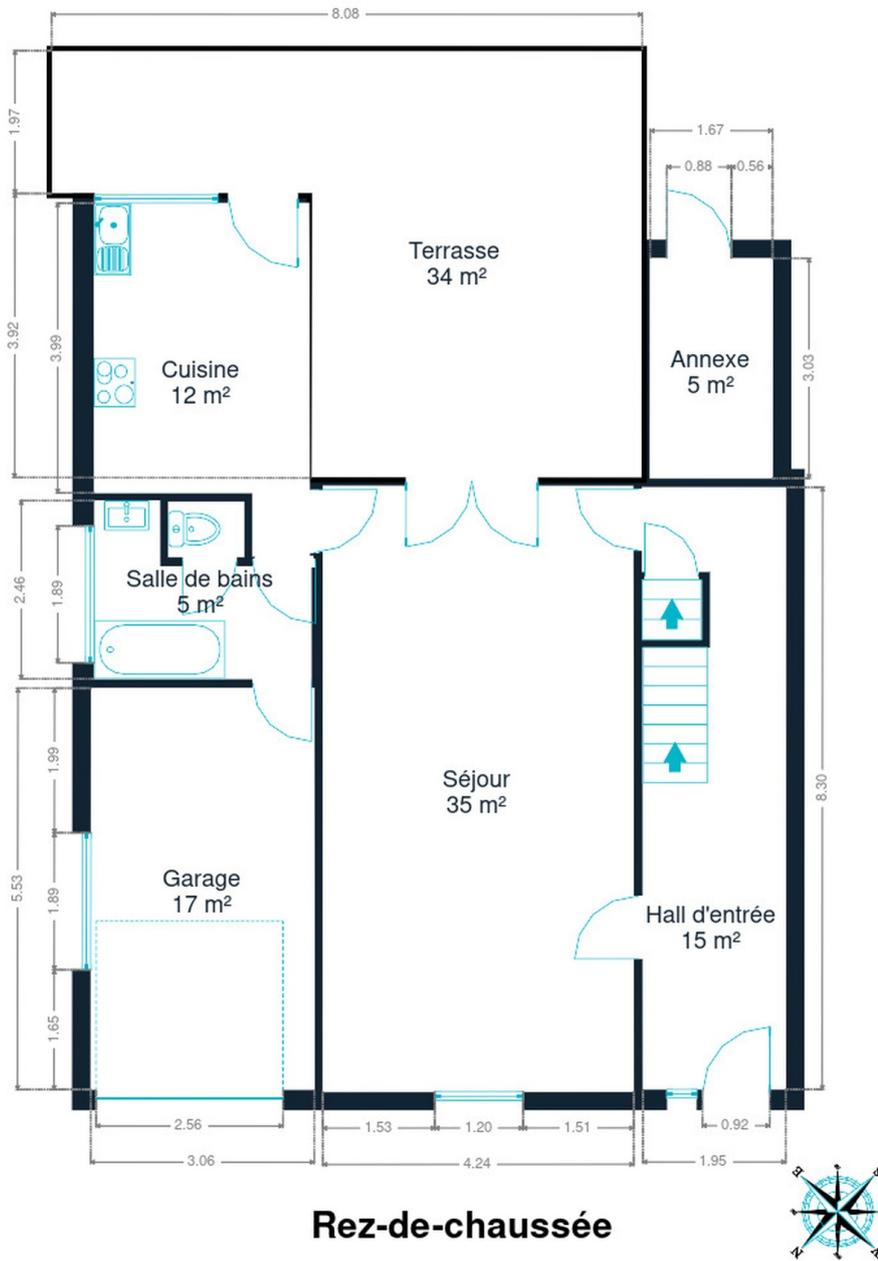
+32 471 93 09 39
 olivia.julien@weininvest.be



Sous-sol



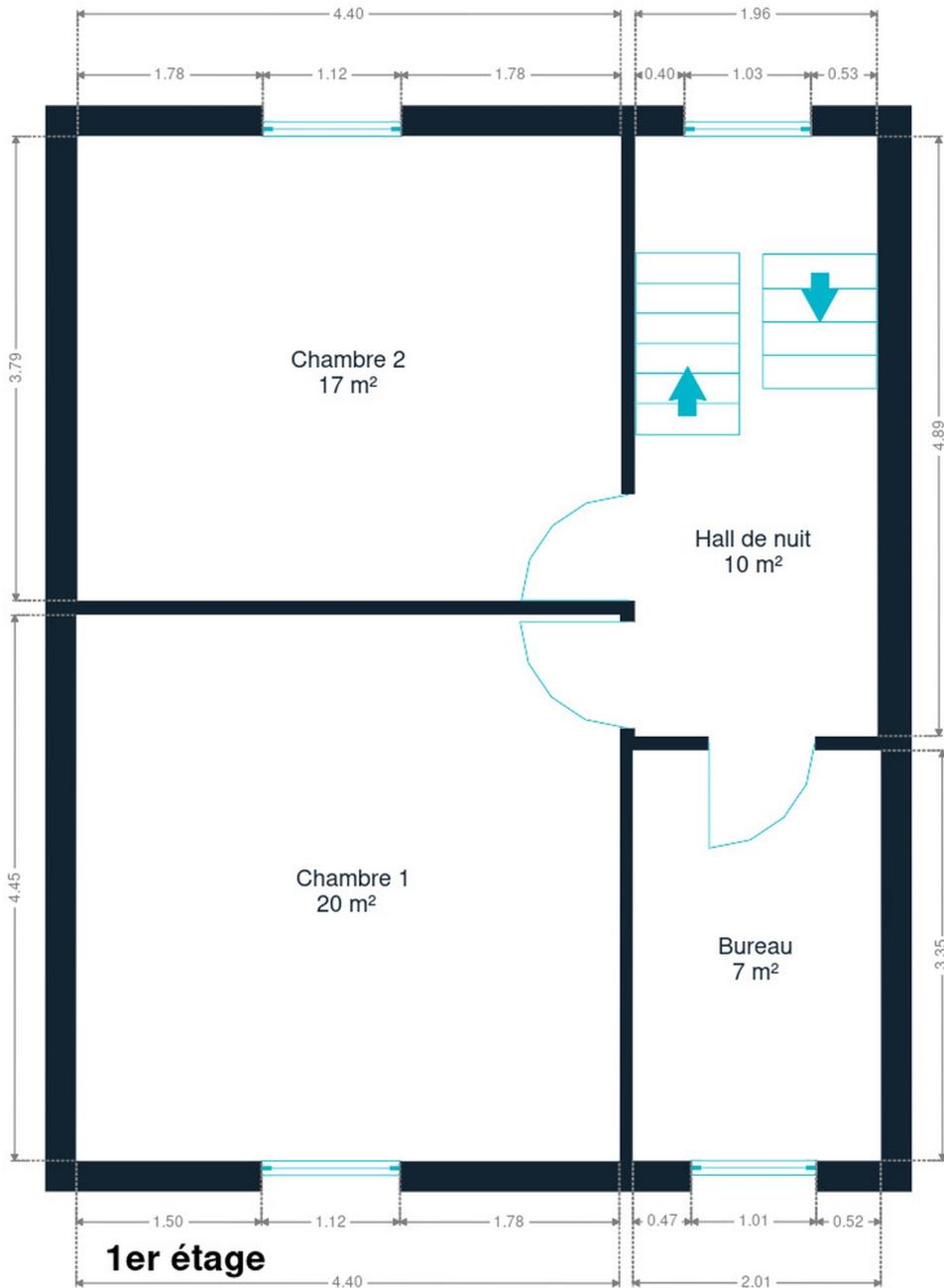
Olivia
+32 471 93 09 39
olivia.julien@weinvest.be



Rez-de-chaussée



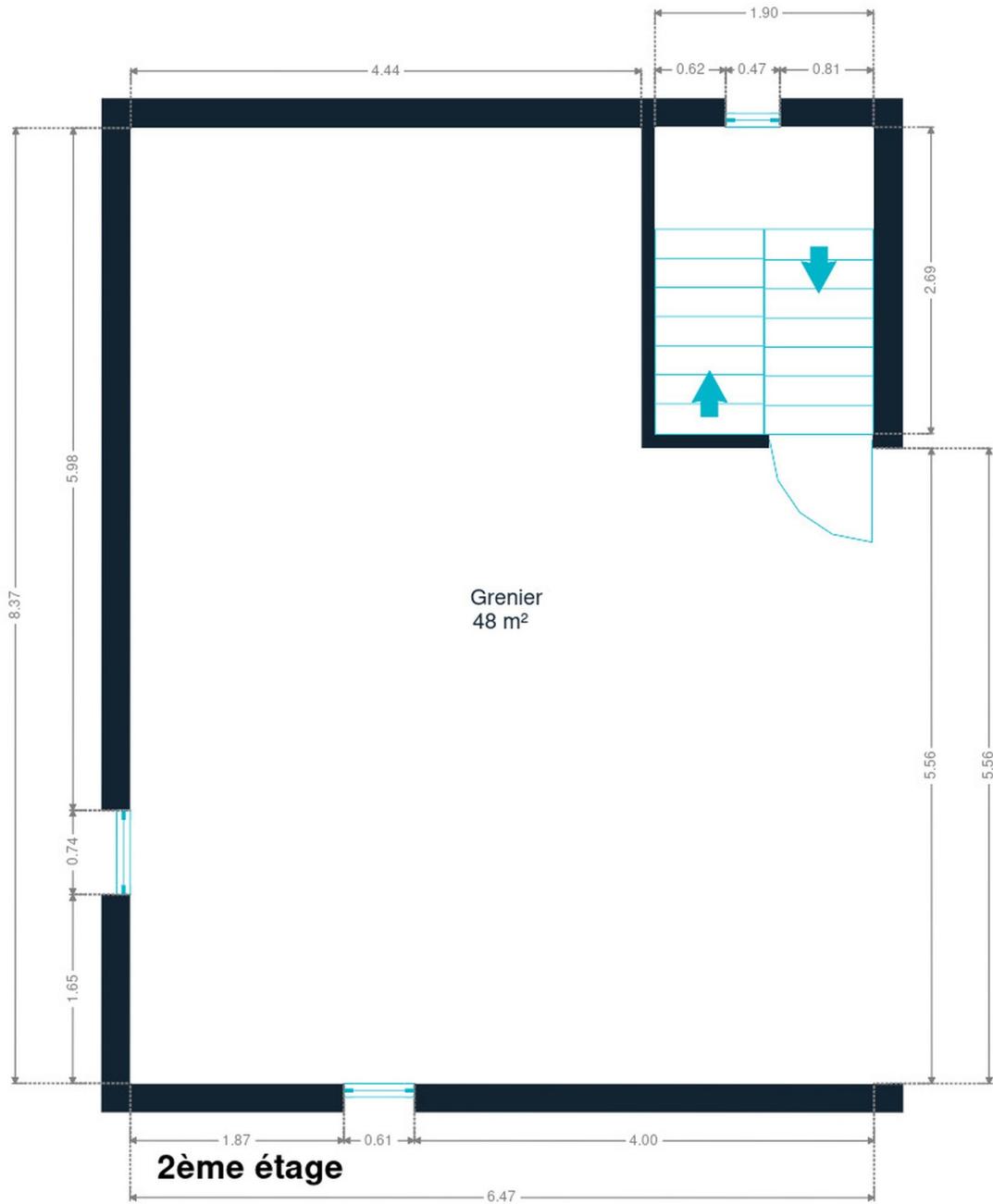
Olivia
+32 471 93 09 39
olivia.julien@weininvest.be



1er étage



Olivia
+32 471 93 09 39
olivia.julien@weininvest.be



2ème étage



Olivia
+32 471 93 09 39
olivia.julien@weininvest.be

Technique

Toiture

Zingueries

Matériaux zinc

État bon

État

Bon

Couverture

Ardoises

Façade

Matériaux façade

Brique rouge

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Couleur blanc gris

Volets type roulant manuel

Matière aluminium pvc bois

Vitrage simple double

Installation

Compteur électrique

Mono-horaire

Chauffage

Type central

Nature mazout

Radiateur(s)

De dietrich

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

1

Citerne mazout

Apparente

Capacité 1500 L



Olivia

+32 471 93 09 39

olivia.julien@weininvest.be



Transports

Arrêt de bus	130 m
Accès ferroviaire	500 m
Accès autoroutier	1200 m

Écoles

École Communale de Sart-Bernard	2361 m
---------------------------------	---------------



Olivia

+32 471 93 09 39
olivia.julien@weinvest.be

Points d'intérêts

Gare	Naninne	477 m
Articles pour la maison	SuperSanit Namur	666 m
Université	SynHERA	927 m
Animalerie	Eautrement Aquariums	943 m
Magasin de meubles	NEW TECK	947 m
Magasin de meubles	Univers Du Cuir Namur	1076 m
Magasin de vélos	Altitude O	1101 m
Concessionnaire	Volkswagen Steveny Namur & utilitaires Volkswagen ...	1198 m
Magasin de meubles	Château d'Ax Naninne	1330 m
Entrepreneur général	Doneux / Christophe	2061 m
Gare	Sart-Bernard	2262 m
Blanchisserie	LOCAMAT - Wierde - Namur	2290 m
Entrepreneur général	Thomas & Piron - Maison Expo Wierde	2450 m
Concessionnaire	Citroën Schyns Namur	2555 m
Concessionnaire	Peugeot Schyns Namur	2575 m



Olivia

+32 471 93 09 39
 olivia.julien@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.](#)