



## À VENDRE - Boisy

Rue du bois de Baudour 7 7050 - Herchies

**370 000 €**



208 m<sup>2</sup>



3 chambres



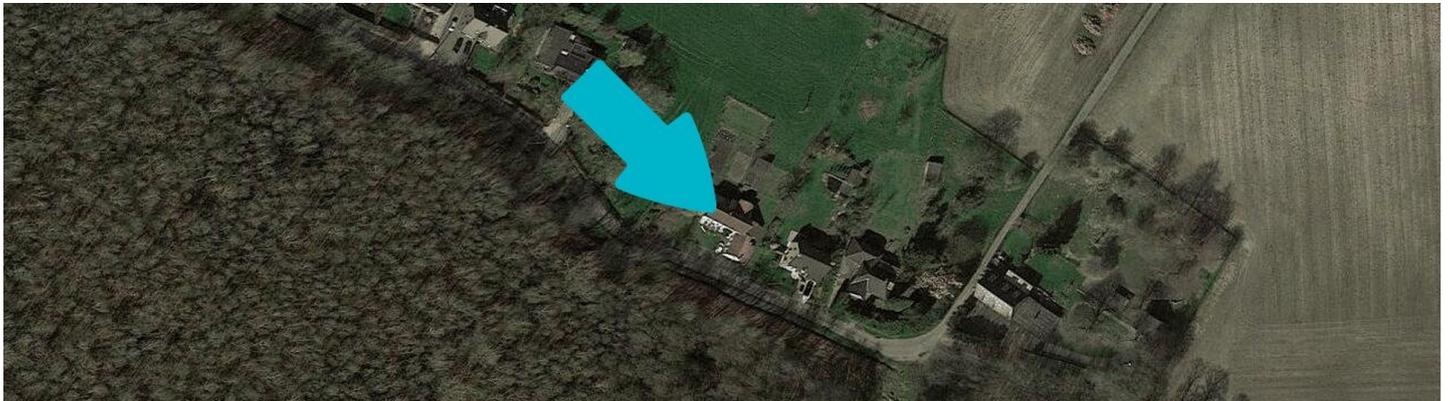
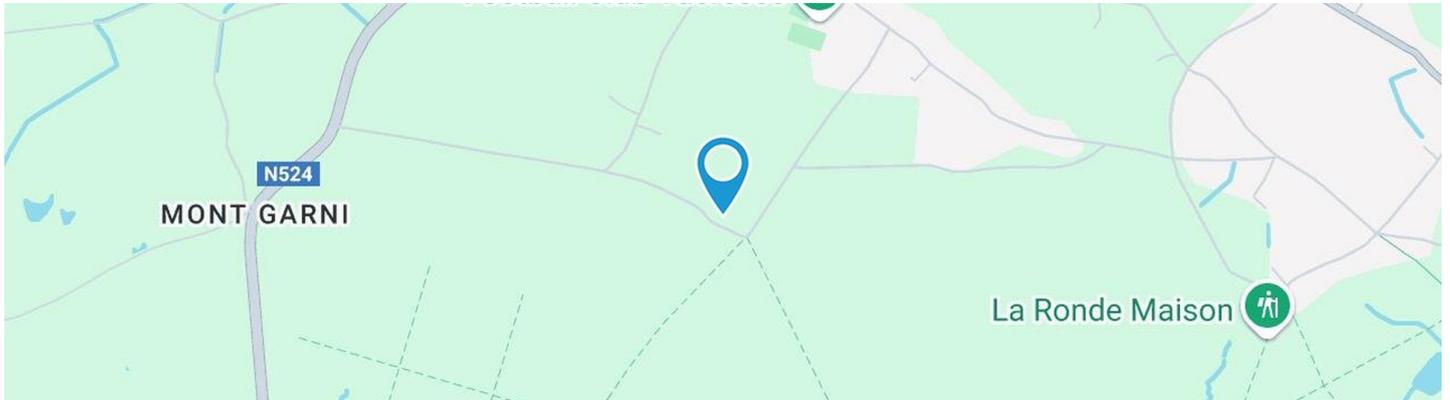
PEB /



Sara  
We Invest

+32 470 28 96 83

sara.jockin@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue du bois de Baudour 7  
7050 Herchies

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>26.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>100 m</b>
Surface de la parcelle	<b>8111.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>59.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-est</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



*Sara*

+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général

**Bon**

**À rafraîchir**

Surface habitable **208 m<sup>2</sup>**

Surface totale **320 m<sup>2</sup>**

Nombre de façades **4**

Nombre d'étages **3**

Nombre de pièces **20**

Nombre de chambre(s) **3**



*Sara*

+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Nord-est**

Jardin (terrain avant)

**1**

Jardin (terrain droit)

**1**

Terrasse multiple (terrain  
arrière)

**Sol carrelage**

**Métré surface 17,25 m<sup>2</sup>**

Terrasse multiple (terrain  
arrière)

**Terrasse 2 métré surface 10,77 m<sup>2</sup>**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 3**



*Sara*

+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **229 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, véranda, salle de  
bains, bureau, garage, wc, buanderie, escalier 1,  
escalier 2, chaufferie, hall, grange**

1er étage **65 m<sup>2</sup>**

**Chambre 1, chambre 2, chambre 3**

Sous-sol **26 m<sup>2</sup>**

**Cave 1, cave 2**



*Sara*

+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 12.21 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.94 m** - Largeur : **3.47 m**

Sol	<b>Carrelage</b>	Escalier	
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>		<b>Matériaux bois</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>		<b>Type droit</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Sara**

 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 48.37 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **9.89 m** - Largeur : **4.88 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage volets type roulant électrique matière pvc type oscillo-battants porte-fenêtre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,86 m</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>10</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>



*Sara*  
 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 18.23 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.53 m** - Largeur : **4.01 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,80 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Matière inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Type halogene</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Hotte	<b>Type en îlot</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>

Hotte	<b>De la marque Novy</b>
Frigo	<b>Type encastré</b>
Lave-vaisselle	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Four	<b>Type multifonction</b>
Fenêtre	<b>Vitrage simple</b>
	<b>Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>



*Sara*  
 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Véranda - 8.99 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.91 m** - Largeur : **2.29 m**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

Fenêtre

**Châssis bois double vitrage  
type porte-fenêtre sans  
ouverture**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,60 m**

Type de plafond

**Plafond mansardé**
**Puits de lumière**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

*Sara*

 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 13.71 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.77 m** - Largeur : **3.07 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Type	<b>Bain</b>
Baignoire	<b>D'angle</b>
	<b>Semi-enterrée</b>

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>



*Sara*  
 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 16.83 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.84 m** - Largeur : **3.47 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>	Placard	<b>Portes battantes</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>	Escalier	
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		<b>Matériaux bois</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>		<b>Type droit</b>



*Sara*  
 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 23.73 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.92 m** - Largeur : **4.81 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



*Sara*  
 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 23.94 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.96 m** - Largeur : **4.82 m**

Fenêtre	<b>Vitrage simple</b>
	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>



*Sara*  
 +32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Bureau - 13.87 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.22 m** - Largeur : **3.66 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 18.87 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.65 m** - Largeur : **2.84 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,10 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Aucun</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.80 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.96 m** - Largeur : **0.91 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 3.47 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.15 m** - Largeur : **1.61 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>

*Sara*+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.63 m** - Largeur : **0.91 m**

Escalier

**Matériaux pierre bleue****Type droit****Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 1.08 m<sup>2</sup>**Longueur : **0.79 m** - Largeur : **1.08 m**

Escalier

**Pierre bleue****Droit****Rez-de-chaussée - Chaufferie - 14.40 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.41 m** - Largeur : **3.27 m**

Fenêtre

**Vitrage simple**

Sol

**Briques**

Hauteur sous-plafond

**2,70 m**

Éclairage

**Points lumineux mural**

Prise(s) électrique(s)

**2****Rez-de-chaussée - Hall - 2.85 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.11 m** - Largeur : **2.08 m**

Hauteur sous-plafond

**2,30 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Sol

**Carrelage***Sara*+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Grange - 70.34 m<sup>2</sup>**Longueur : **14.59 m** - Largeur : **4.89 m**

Sol	<b>Terre</b>
Hauteur sous-plafond	<b>6 m</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 17.18 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.85 m** - Largeur : **3.53 m**

Voutée	<b>Oui</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,60 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Escalier	
	<b>Matériaux pierre bleue</b>
	<b>Type droit</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 8.72 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.16 m** - Largeur : **2.75 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,75 m</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Escalier	
	<b>Matériaux pierre bleue</b>
	<b>Type droit</b>

*Sara*+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Hall d'entrée	3.94 m	3.47 m	12.21 m <sup>2</sup>
Séjour	9.89 m	4.88 m	48.37 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.53 m	4.01 m	18.23 m <sup>2</sup>
Véranda	3.91 m	2.29 m	8.99 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4.77 m	3.07 m	13.71 m <sup>2</sup>
Bureau	4.22 m	3.66 m	13.87 m <sup>2</sup>
Garage	6.65 m	2.84 m	18.87 m <sup>2</sup>
Wc	1.96 m	0.91 m	1.80 m <sup>2</sup>
Buanderie	2.15 m	1.61 m	3.47 m <sup>2</sup>
Escalier 1	1.63 m	0.91 m	1.50 m <sup>2</sup>
Escalier 2	0.79 m	1.08 m	1.08 m <sup>2</sup>
Chaufferie	4.41 m	3.27 m	14.40 m <sup>2</sup>
Hall	2.11 m	2.08 m	2.85 m <sup>2</sup>
Grange	14.59 m	4.89 m	70.34 m <sup>2</sup>

### 1er étage

Chambre 1	4.84 m	3.47 m	16.83 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.92 m	4.81 m	23.73 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.96 m	4.82 m	23.94 m <sup>2</sup>

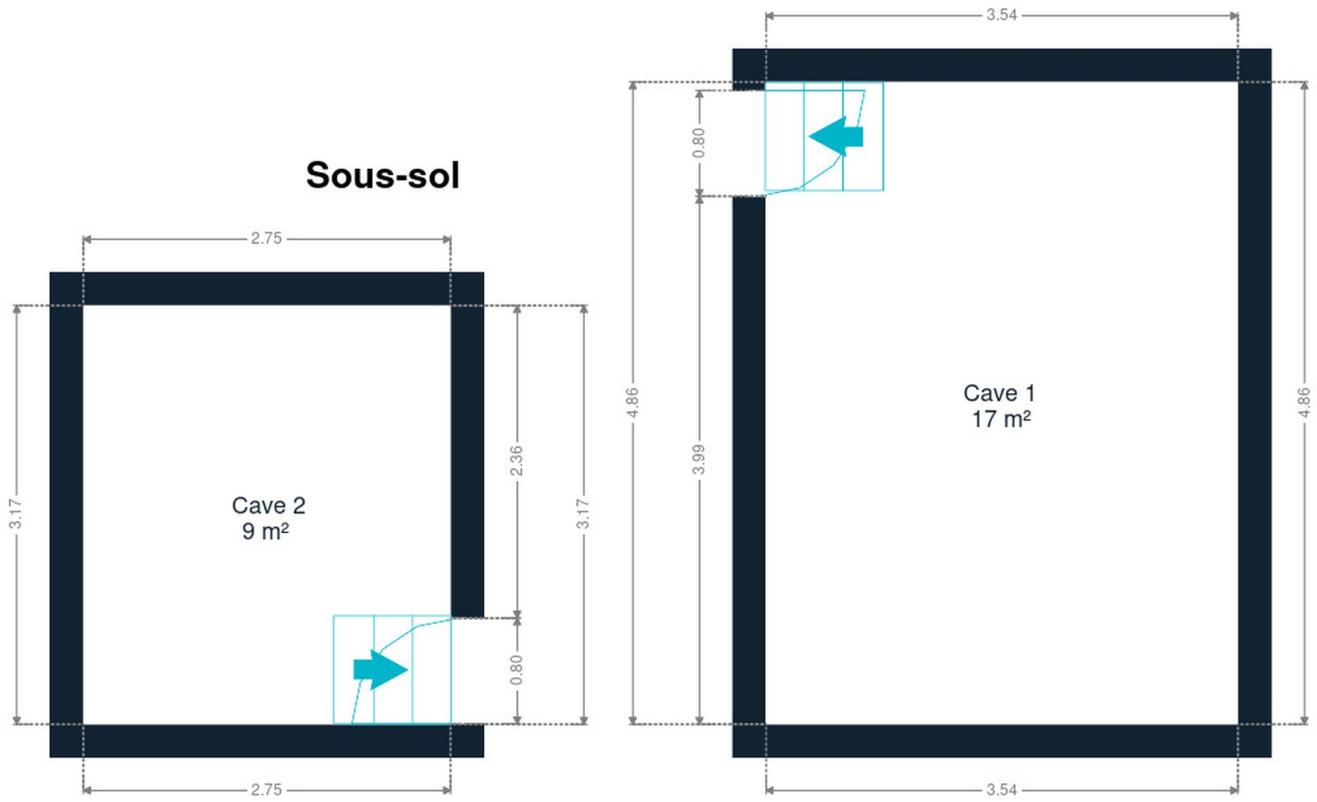
### Sous-sol

Cave 1	4.85 m	3.53 m	17.18 m <sup>2</sup>
Cave 2	3.16 m	2.75 m	8.72 m <sup>2</sup>



*Sara*

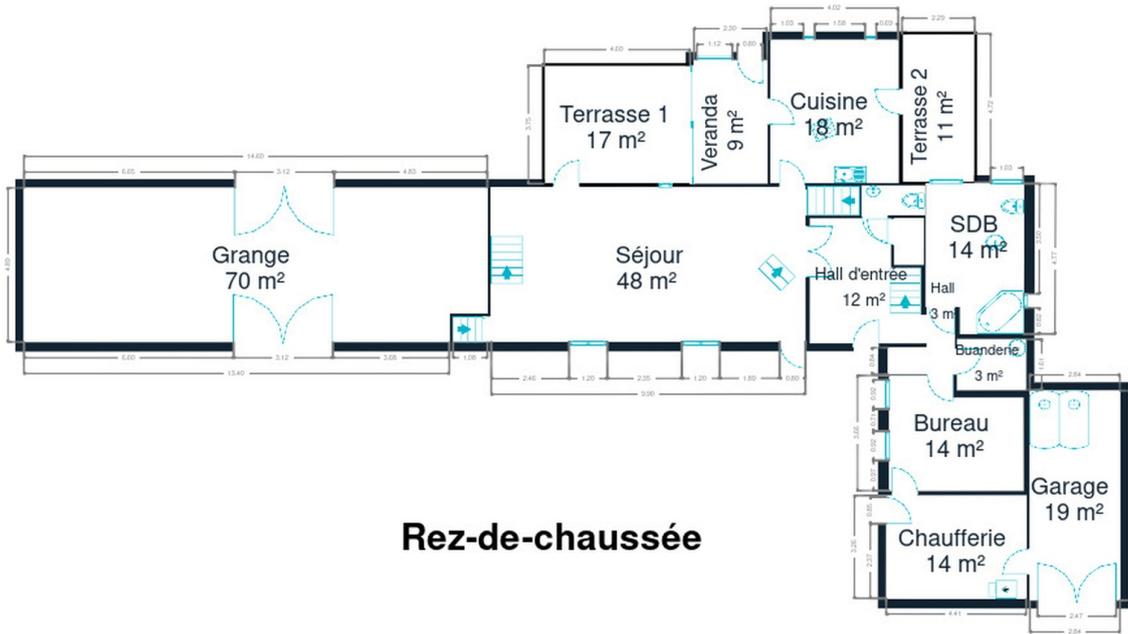
+32 470 28 96 83  
 sara.jockin@weinvest.be



**Sous-sol**



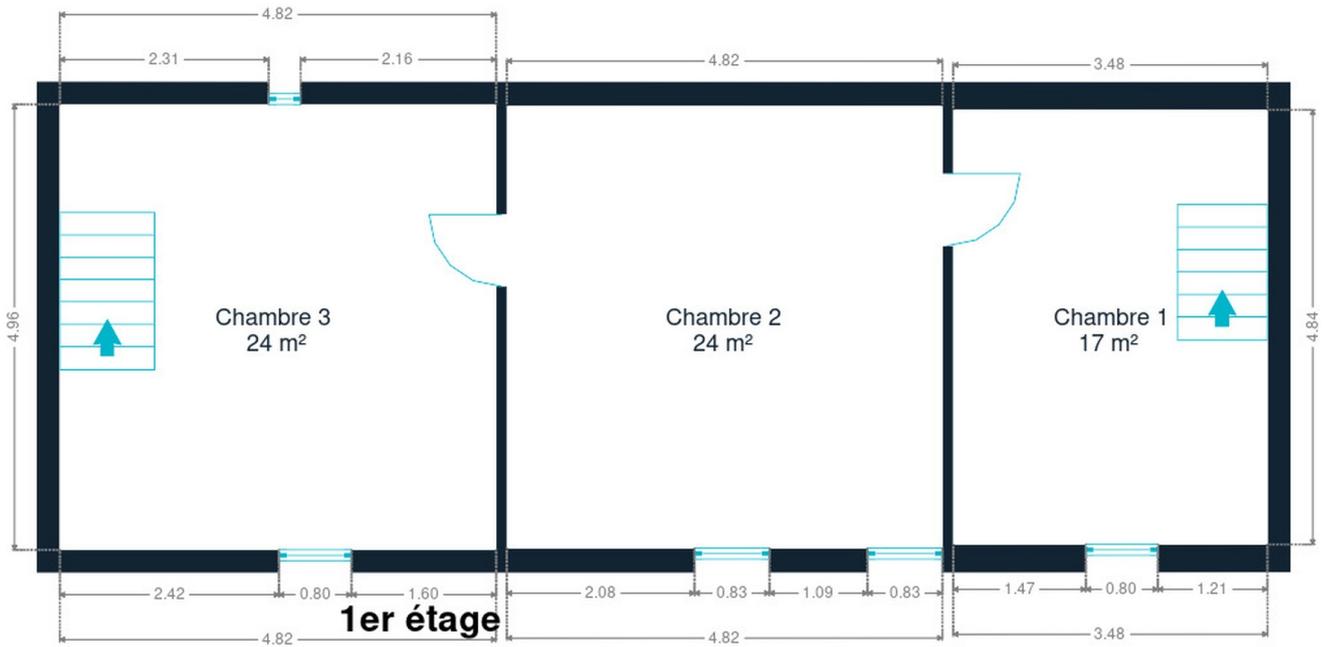
**Sara**  
+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be



Rez-de-chaussée



*Sara*  
+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be



1er étage



*Sara*  
+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be

## Technique

### Toiture

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

### Châssis

Châssis

**Volets type roulant électrique****Matière bois****Vitrage simple et double**

### Installation

Chauffe-eau

**Nombre 1**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Type central****Nature mazout****Radiateur(s)**

TV

**Prise tv****Sara**

+32 470 28 96 83

sara.jockin@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	<b>5000 m</b>
Accès ferroviaire	<b>4300 m</b>
Accès autoroutier	<b>6200 m</b>

## Écoles

Ecole Libre de Baudour	<b>2804 m</b>
------------------------	---------------



*Sara*

+32 470 28 96 83  
sara.jockin@weinvest.be

## Points d'intérêts

Magasin	Leurident Impression - H.L.S. Europrint sprl	<b>712 m</b>
Physiothérapeute	Plomb / Michel	<b>833 m</b>
Parc	La Ronde Maison	<b>1508 m</b>
Hébergement	Le coin de verdure	<b>1605 m</b>
Magasin	Red Demon Chopper Concept	<b>1607 m</b>
Santé	Deroissart / Alicia	<b>1829 m</b>
Articles pour la maison	Maxi Décor sprl	<b>2002 m</b>
Station de transit	Erbisoeul	<b>2724 m</b>
Restaurant	La Canette De Cuivre	<b>2731 m</b>



*Sara*

+32 470 28 96 83  
sara.jockin@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.



# 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.](#)