



## À VENDRE - Gare 23/9

Rue de la Gare 23 9 - 5170 Lustin

**90 000 €**



53 m<sup>2</sup>



1 chambre



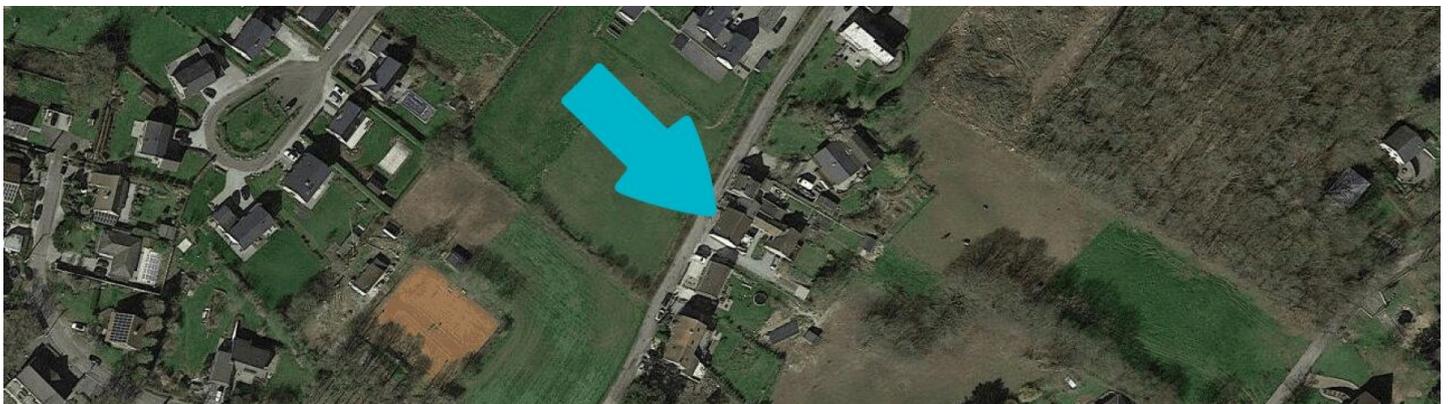
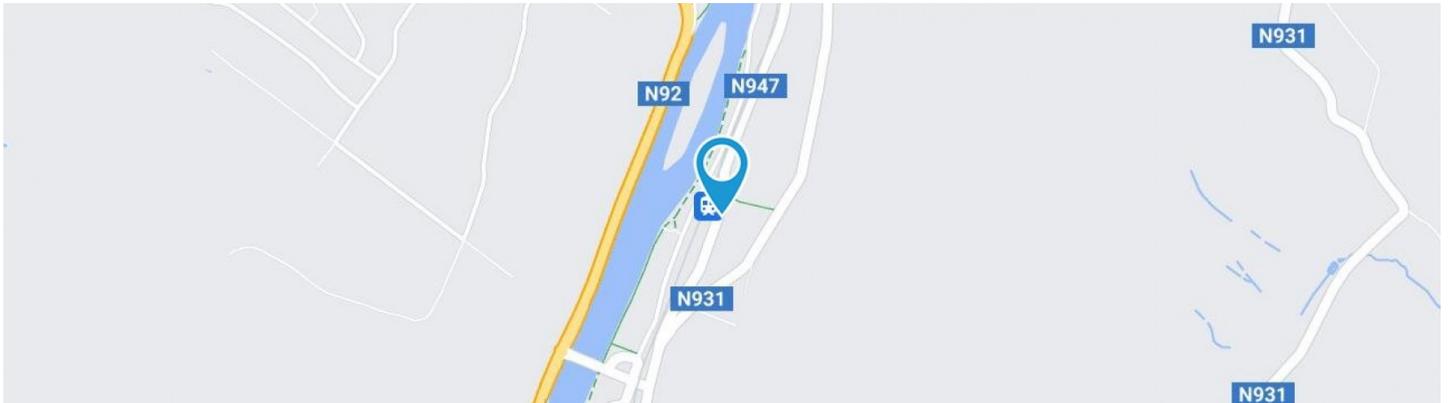
PEB G



Natacha  
 We Invest

+32 476 55 75 54

natacha.antonio@weinvest.be



### Adresse du bien

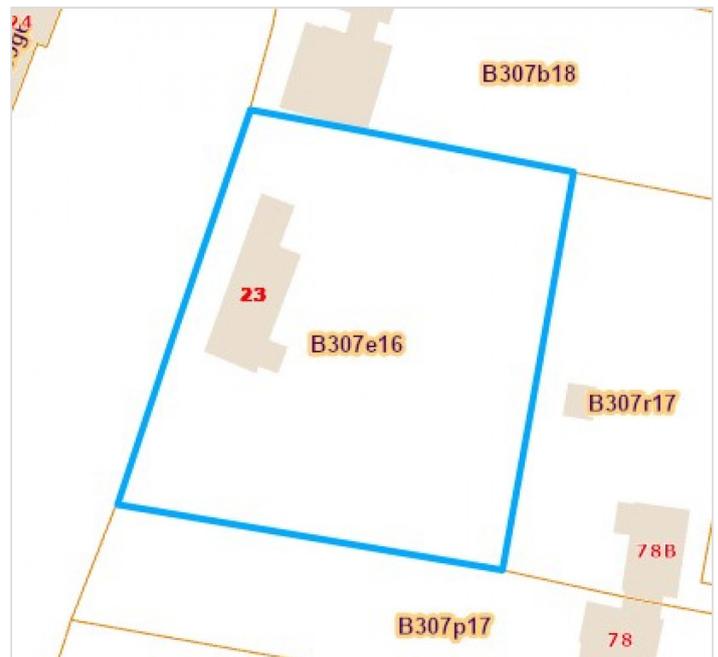
Rue de la Gare 23  
5170 Lustin

### Dimensions parcelle

Largeur de la façade **12.00 m**

Orientation **Ouest**

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



\*Informations provenant du site du cadastre



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@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 rafraîchir
Surface habitable	<b>53 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>53 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Etage	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>6</b>
Nombre de chambre(s)	<b>1</b>



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@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)

---

**Commun**

---

**Aménagé pelouse**

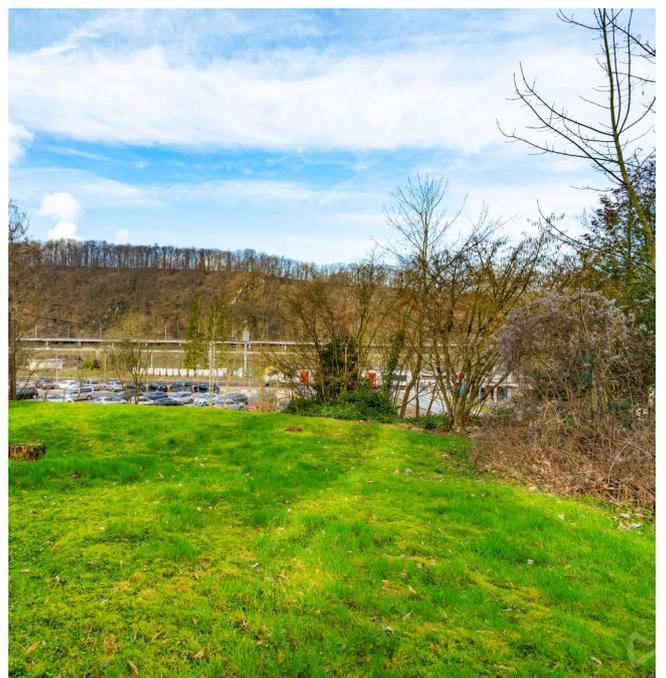
---

**Est**

---

**En palier**

---



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
natacha.antonic@weininvest.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

2ème étage

53 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée, living, cuisine, chambre, salle de  
bains, wc



*Natacha*

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@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.

**2ème étage - Hall d'entrée - 3.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.36 m** - Largeur : **1.37 m**

Accès	<b>Hall d'entrée commun</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,25 m</b>
Porte	<b>Battante</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Bois</b>	Parlophone	<b>Oui</b>
	<b>Vinyle</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>
Sol		Prise réseau	<b>Oui</b>


**Natacha**

 +32 476 55 75 54  
 natacha.antonio@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.

## 2ème étage - Living - 32.28 m<sup>2</sup>

Longueur : **6.71 m** - Largeur : **4.80 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,25 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@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.

## 2ème étage - Cuisine - 5.43 m<sup>2</sup>

Longueur : **2.48 m** - Largeur : **2.18 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,25 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Type	<b>Semi-équipée</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Proline</b>

Frigo	<b>Type externe</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
 natacha.antonio@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.

**2ème étage - Chambre - 9.49 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.63 m** - Largeur : **3.23 m**

Porte	<b>Type battante</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,25 m</b>
	<b>Matière bois</b>	Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Sol	<b>Vinyle</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
		Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Natacha**

 +32 476 55 75 54  
 natacha.antonio@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.

**2ème étage - Salle de bains - 1.90 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.19 m** - Largeur : **0.86 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,25 m</b>	Baignoire	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>	Lavabo	<b>Simple</b>
Type	<b>Bain assis</b>	Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>
	<b>Douche dans le bain</b>	Sol	<b>Vinyle</b>
		Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


**Natacha**

 +32 476 55 75 54  
 natacha.antonio@weinvest.be

**2ème étage - Wc - 1.13 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.85 m**

Porte

**Battante****Bois**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois****Vitrage simple**

Sol

**Plancher**

Hauteur sous-plafond

**2,25 m**

Éclairage

**Mural****Natacha**

+32 476 55 75 54

natacha.antonio@weinvest.be

Récapitulatif des mètres

Longueur

Largeur

Superficie

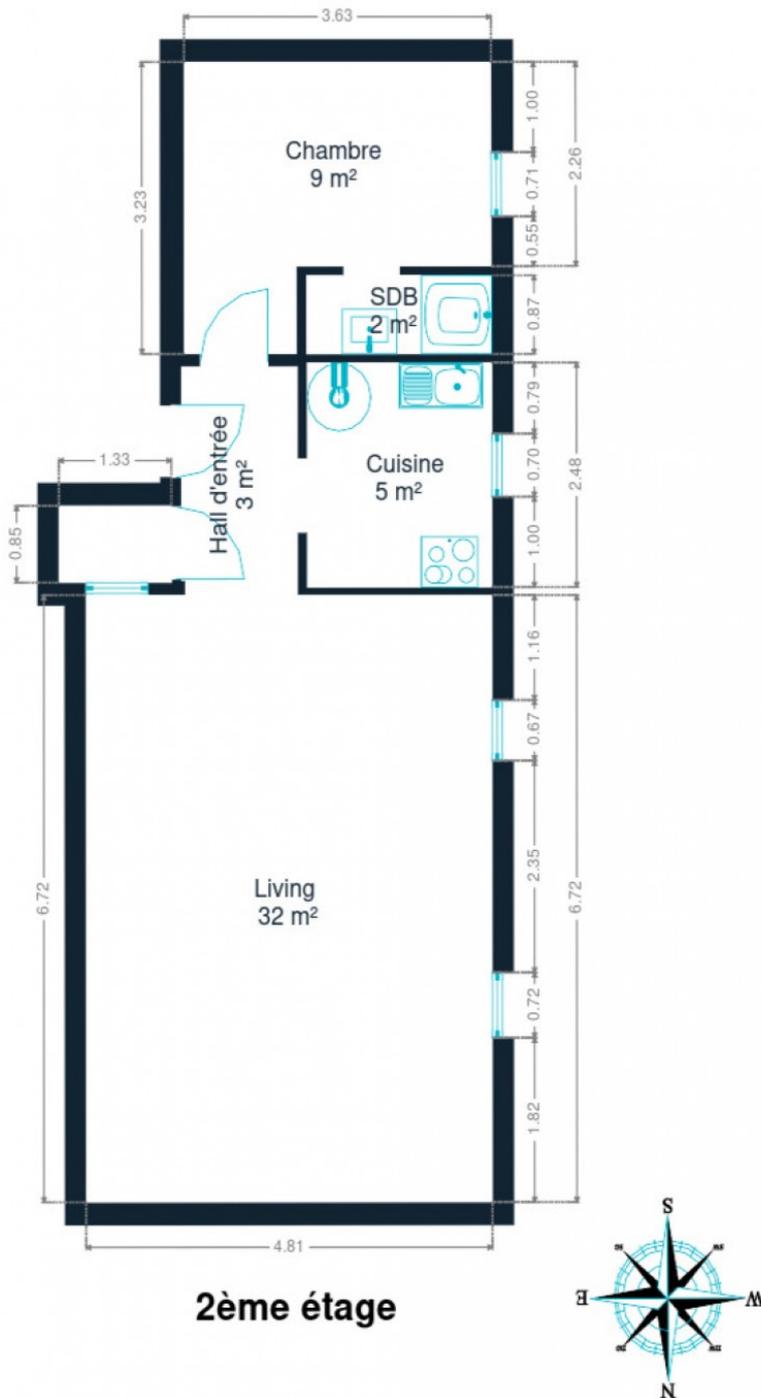
**2ème étage**

Hall d'entrée	<b>2.36 m</b>	<b>1.37 m</b>	<b>3.24 m<sup>2</sup></b>
Living	<b>6.71 m</b>	<b>4.80 m</b>	<b>32.28 m<sup>2</sup></b>
Cuisine	<b>2.48 m</b>	<b>2.18 m</b>	<b>5.43 m<sup>2</sup></b>
Chambre	<b>3.63 m</b>	<b>3.23 m</b>	<b>9.49 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains	<b>2.19 m</b>	<b>0.86 m</b>	<b>1.90 m<sup>2</sup></b>
Wc	<b>1.33 m</b>	<b>0.85 m</b>	<b>1.13 m<sup>2</sup></b>

**Natacha**

+32 476 55 75 54

natacha.antonio@weinvest.be



**2ème étage**

2ème étage



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@weininvest.be

## Technique

**PEB** **G**

### PEB

Conso. théorique	<b>35335 kWh/an</b>
Conso. spécifique	<b>670 kWh/m2/an</b>
Code unique	<b>20140507008661</b>
Classe énergétique	<b>G</b>

### Toiture

Zingueries	<b>Bon</b>
	<b>Zinc</b>
État	<b>Bon</b>
Année	<b>2023</b>
Couverture	<b>Ardoises</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
	<b>Peinte</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Simple</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Bleu</b>

**Natacha**+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@weinvest.be

## Installation

Chauffe-eau

**Nombre de litres 100**

**Bulex**

Parlophone

**Oui**

Chauffage

**Central**

**Mazout**

**Radiateur(s)**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Adsl**

Citerne mazout

**1**

## Frais et finances

Revenu cadastral

**466,00**



**Natacha**

+32 476 55 75 54

natacha.antonio@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	<b>10 m</b>
Accès ferroviaire	<b>50 m</b>
Accès autoroutier	<b>600 m</b>

## Écoles

Collège Godinne Burnot	<b>1569 m</b>
Institut du Sacre Coeur asbl, Enseignement Primaire	<b>1725 m</b>
Collège de Godinne-Burnot	<b>2733 m</b>



**Natacha**

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@weinvest.be

## Points d'intérêts

Gare	Gare de Lustin	<b>50 m</b>
Hôpital	CHU UCL Namur - Site de Godinne	<b>1230 m</b>
Gare	Godinne	<b>2285 m</b>
Local	Namur	<b>10741 m</b>
Station de bus	PROFONDEVILLE Allée des Ramiers	<b>2831 m</b>
Musée	Musée Bières Belges asbl	<b>138 m</b>
Restaurant	La Fête au Palais	<b>1036 m</b>
Restaurant	Les 7 Meuses - Restaurant & Hébergements Insolite...	<b>2113 m</b>
Cafe	Le Cafe de la Gare	<b>1232 m</b>
Articles pour la maison	Troc.com Profondeville-Namur	<b>1469 m</b>



*Natacha*

+32 476 55 75 54  
natacha.antonio@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.](#)