



À VENDRE - *épicéas*

Rue des epiceas 19 4430 - Ans

389 000 €

 196 m²

 3 chambres

 PEB /



Virginie
BY WE INVEST

+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	196 m²
Surface totale	269 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	19
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Virginie

+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé

Aménagé pelouse bois

Balanoire prise(s) électrique(s) 3

Éclairage

Nord-est

En pente

Jardin (terrain droit)

Jardin (terrain droit)

Fermé

Aménagé pelouse

Sud-est

Plat

Jardin (terrain gauche)

Fermé

Aménagé potager pelouse

Balanoire



Virginie

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **106 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau, garage, wc, buanderie, escalier

1er étage **60 m²**

Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, dressing

Sous-sol **103 m²**

Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, chaufferie, atelier



Virginie
+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 6.57 m²

 Longueur : **3.17 m** - Largeur : **2.58 m**

Accès	
	Terrasse
	Jardin
	Parking place(s) 4
Porte	
	Matière pvc vitrée
	Vitrage double

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2



Virginie
 +32 484 06 10 00
 virginie.wilkin@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 34.18 m²

 Longueur : **7.00 m** - Largeur : **6.88 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Parlophone	Oui
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	8
Hauteur sous-plafond	2,5 m	Prise télédistribution	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		
Chauffage	Radiateur(s)		
	Cassette à bois		




Rez-de-chaussée - Cuisine - 13.77 m²

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **3.29 m**

Hauteur sous-plafond	2,3 m
Prise(s) électrique(s)	10
Type	Équipée
Four micro ondes	De la marque Whirlpool
Évier	Double
	One half
	Matière résine
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque BOSCH
Hotte	Type en îlot

Hotte	Évacuation extérieure
	De la marque Novy
Frigo	Type encastré combi
	De la marque BOSCH
Lave-vaisselle	Type intégré
	De la marque Siemens
Four	Type à air pulsé multifonction pyrolyse
	De la marque AEG
Îlot central	Oui




Rez-de-chaussée - Bureau - 14.89 m²

 Longueur : **4.16 m** - Largeur : **3.57 m**

Accès	Terrasse
	Jardin
Porte	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Type de plafond	Voussettes
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Mural
Chauffage	Poêle à bois
Prise(s) électrique(s)	5
Prise télédistribution	1



Virginie
 +32 484 06 10 00
 virginie.wilkin@weininvest.be


1er étage - Chambre 1 - 10.69 m²

 Longueur : **3.70 m** - Largeur : **3.53 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2
Prise télédistribution	1




1er étage - Chambre 2 - 15.31 m²

 Longueur : **4.85 m** - Largeur : **3.89 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	4



Virginie
 +32 484 06 10 00
 virginie.wilkin@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 8.16 m²

 Longueur : **4.20 m** - Largeur : **1.94 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit	Placard	Portes battantes
Sol	Quick-Step	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2,6 m	Escalier	
Type de plafond	Plafond mansardé		Matériaux bois
Éclairage	Spots encastrés		Type droit
Chauffage	Radiateur(s)		




1er étage - Salle de bains - 6.64 m²

 Longueur : **2.92 m** - Largeur : **2.27 m**

Hauteur sous-plafond	2,3 m	Murs	Totalement carrelés
Prise(s) électrique(s)	2	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit
Type	Douche et bain	Éclairage	Points lumineux mural
Douche	Italienne		Spots encastrés
Baignoire	Ovale	Chauffage	Radiateur(s)
WC	Classique	Sol	Carrelage
Lavabo	Double	Type de plafond	Plafond mansardé
Chauffe-eau	Nombre 2		
	Nombre de litres 100 + 100		




1er étage - Dressing - 9.06 m²

 Longueur : **3.65 m** - Largeur : **2.85 m**

Hauteur sous-plafond	2,3 m
Prise(s) électrique(s)	2
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond Spots encastrés

Chauffage	Radiateur(s)
Placard	
	Portes battantes
	Portes pliantes



Virginie
 +32 484 06 10 00
 virginie.wilkin@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 27.75 m²Longueur : **8.41 m** - Largeur : **3.30 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Parking place(s) 4

Nombre de voitures

2

Porte

Type double battante ouverture manuelle

Matière bois vitrée

Vitrage double

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée - Wc - 1.18 m²Longueur : **1.37 m** - Largeur : **0.99 m**

WC

Classique

Lavabo

Simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Extracteur d'air

Oui

Prise(s) électrique(s)

1

*Virginie*

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weininvest.be

Rez-de-chaussée - Buanderie - 6.74 m²Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.25 m**

Évier	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.17 m²Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.88 m****1er étage - Hall de nuit - 10.60 m²**Longueur : **4.19 m** - Largeur : **3.19 m**

Escalier	Bois
	1/4 tournant
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Mural
Placard	Portes battantes
Prise(s) électrique(s)	2
Prise téléphone	1
Prise télédistribution	1
Prise réseau	1



Sous-sol - Cave 1 - 13.38 m²Longueur : **5.03 m** - Largeur : **3.09 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2
Escalier	
	Matériaux béton
	Type droit

Sous-sol - Cave 2 - 8.06 m²Longueur : **3.10 m** - Largeur : **2.95 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Cave 3 - 16.94 m²Longueur : **5.72 m** - Largeur : **2.95 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

*Virginie*

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be

Sous-sol - Cave 4 - 23.29 m²

 Longueur : **5.83 m** - Largeur : **3.99 m**

Sol	Béton lissé
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Sous-sol - Chaufferie - 12.39 m²

 Longueur : **3.99 m** - Largeur : **3.10 m**

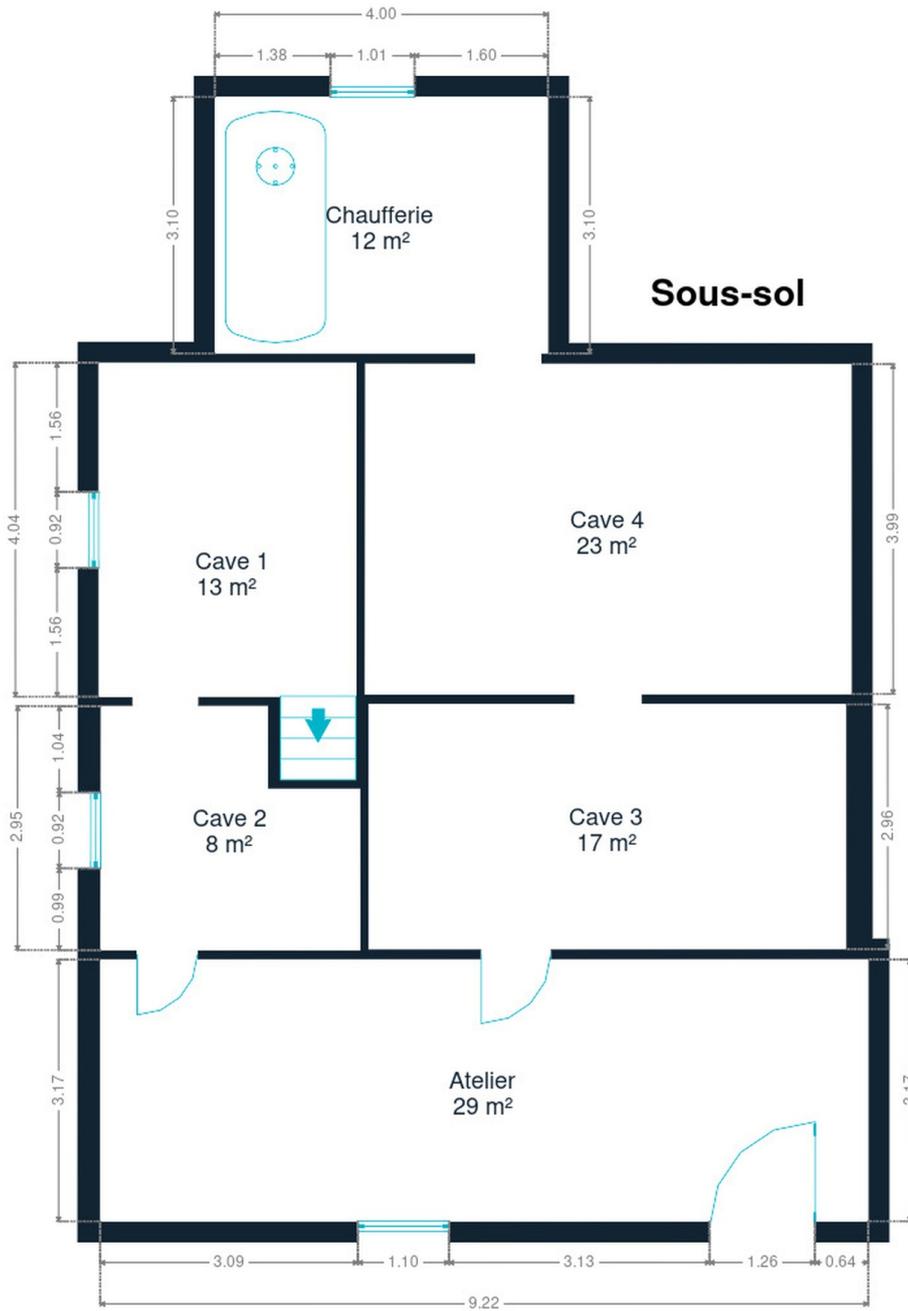
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,0 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Sous-sol - Atelier - 29.18 m²

 Longueur : **9.21 m** - Largeur : **3.16 m**

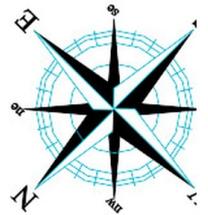
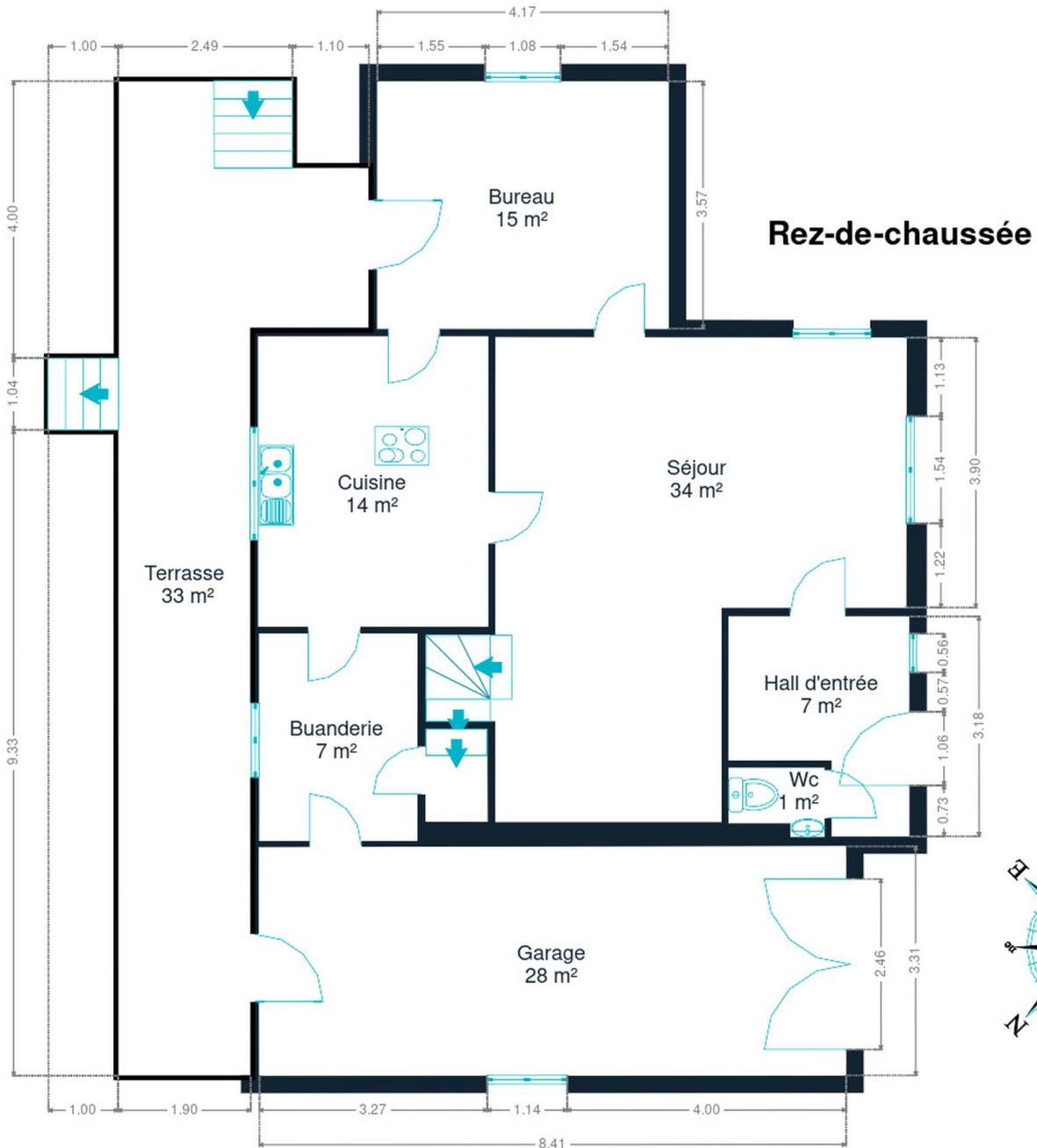
Accès	Terrasse
	Jardin
	Parking place(s) 4
Porte	Bois
	Double
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	9
Prise téléphone	1





Sous-sol

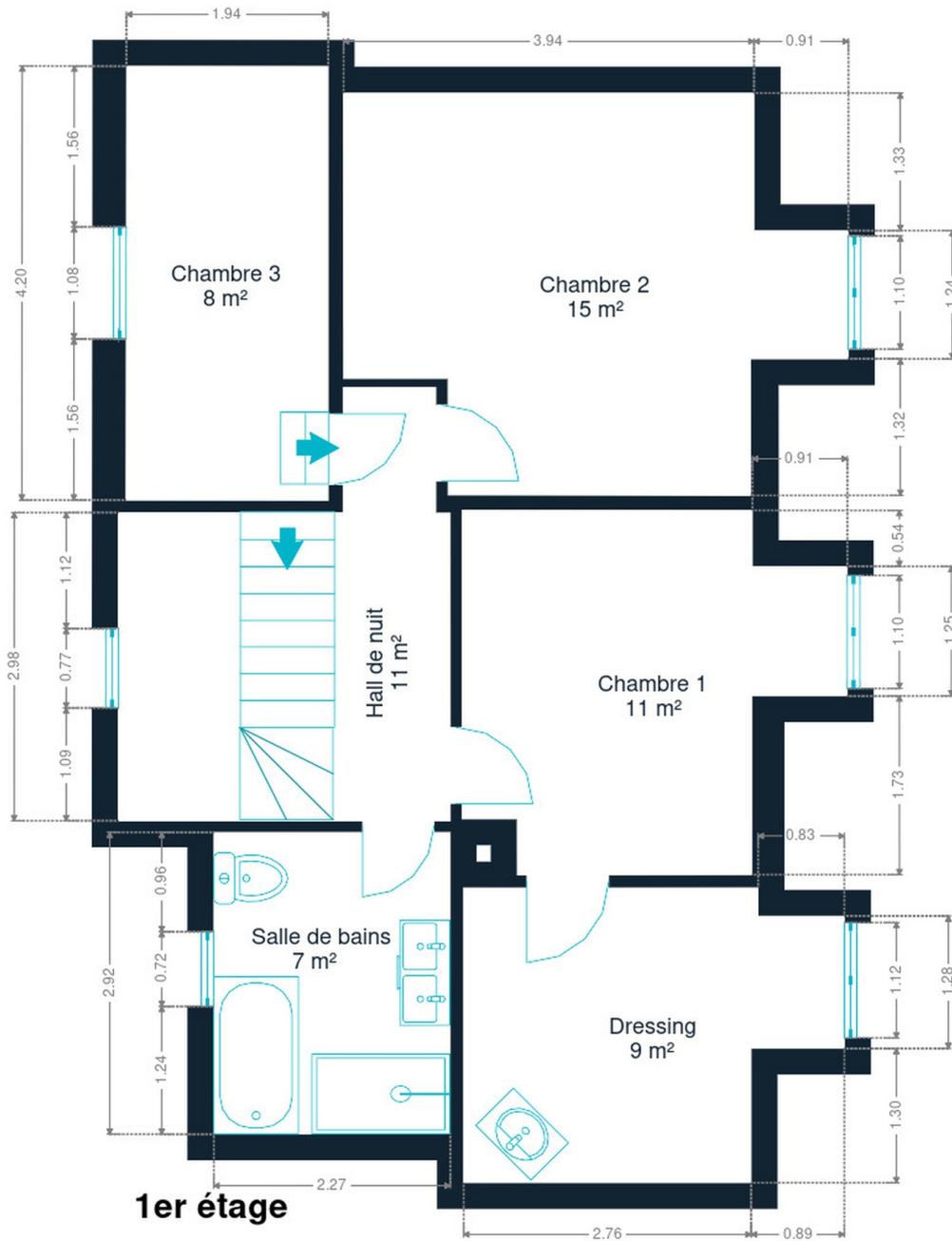




Rez-de-chaussée



Virginie
+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be



1er étage



Technique

Année

Année de construction

1983

Toiture

Zingueries

Matériaux zinc pvc**État bon**

État

Bon

Couverture

Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade

Brique rouge

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Année 2012 + 2025**Couleur imitation bois****Vitrage double****Matière bois pvc***Virginie*

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be

Installation

Chauffe-eau

Nombre 2

Nombre de litres 100 + 100

Détecteur incendie

Nombre 3

Panneaux solaires

Nombre de panneaux 16

Type de panneaux photovoltaïque

Alarme

Volumétrique

Périmétrique

Parlophone

Oui

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Type central foyers

Nature mazout bois aérothermique

Radiateur(s) cassette à bois pompe à chaleur poêle

Edilkamin

Thermostat d'ambiance

Compt. d'eau

Nombre 1

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble

Citerne mazout

Apparente

Capacité 2200 L

Citerne eau

Avec groupe hydrophore

Enterrée

Capacité 5000 + 2200 + 2500 L



Virginie

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	200 m
Accès ferroviaire	1200 m
Accès autoroutier	2000 m

Écoles

Ecole Sainte-Marie	1112 m
Ecole Saint Vincent	1517 m



Points d'intérêts

Magasin de meubles	Quickly International	562 m
Gare	Ans	562 m
Station de bus	ANS Rue de la Station	684 m
Université	Province de Liège	714 m
Magasin	Gepa Motos	782 m
Réparation de voiture	House of Speed	809 m
Location de films	Magic Solarium	828 m
Animalerie	Animal Confort	1282 m
Réparation de voiture	Auto Passion	1644 m
Articles pour la maison	Facq Showroom Alleur	2102 m
Magasin	Motorkit	2126 m
Articles pour la maison	Le Roi Du Matelas Alleur	2202 m
Magasin de meubles	Alterego Design	2555 m
Magasin de vélos	Decathlon Alleur	2563 m
Hébergement	B&B HOTEL Liège Rocourt	2730 m



Virginie

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@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

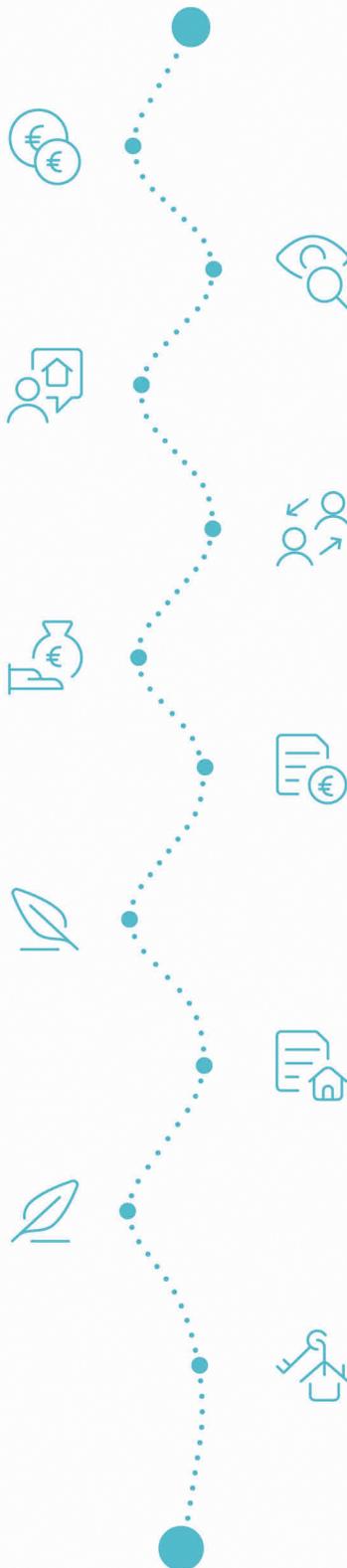
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)