



À VENDRE - Rue du Vicinal 38

Rue du Vicinal 38 4180 - Hamoir

189 000 €



96 m²



2 chambres



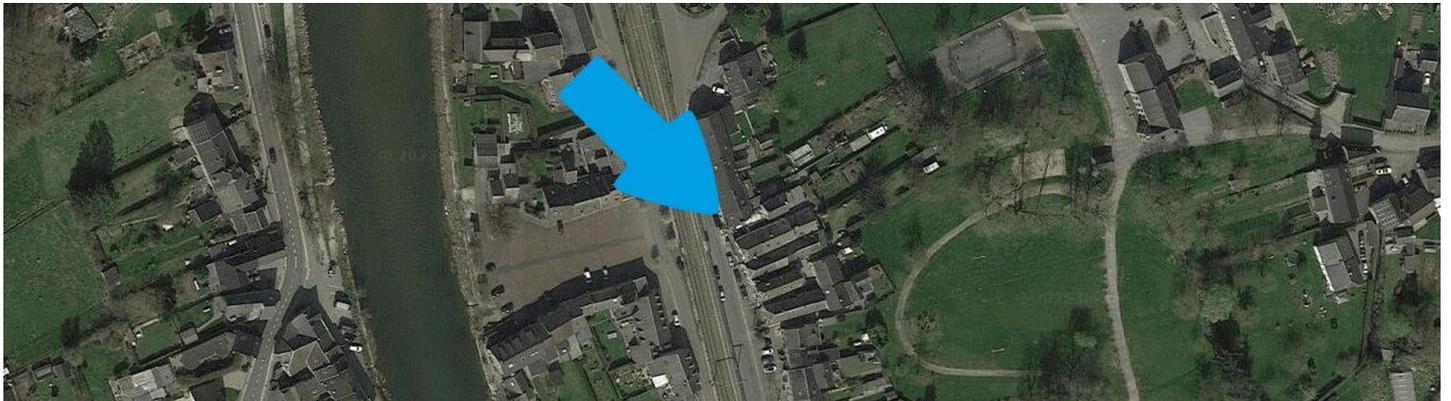
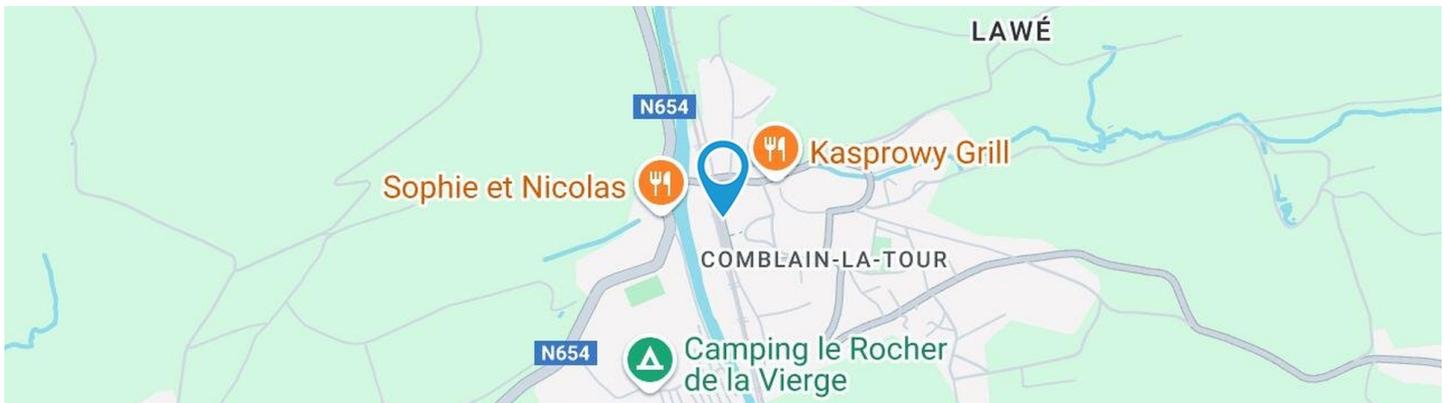
PEB C



Léna
 We Invest

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



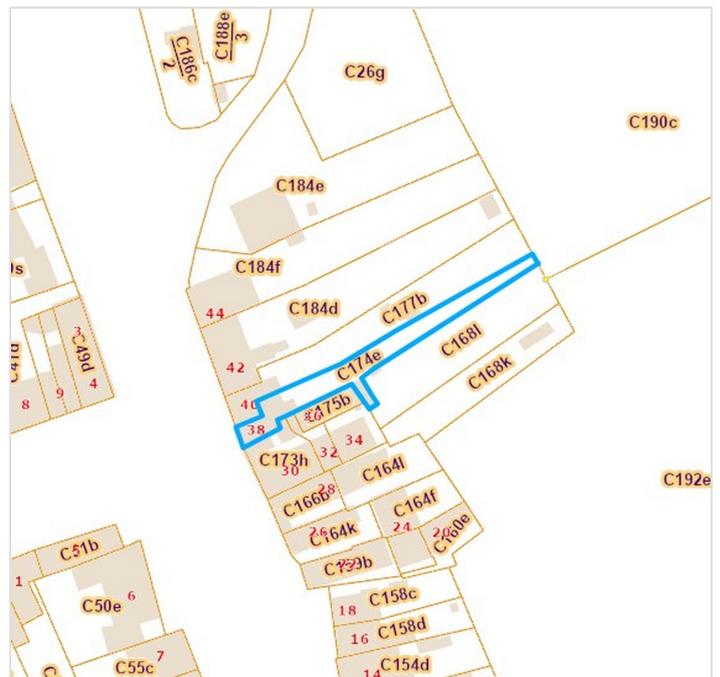
Adresse du bien

Rue du Vicinal 38
 4180 Hamoir

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	6.00 m
Profondeur de la parcelle	77 m
Surface de la parcelle	447.00 m²
Largeur de la parcelle	6.00 m
Orientation	Ouest

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



*Informations provenant du site du cadastre



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



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	96 m²
Surface totale	110 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	9
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Léna

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



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Plat

Aménagé pelouse

Orientation

Éclairage

Led

Terrasse (terrain arrière)

33 m²

Sol bois

Terrasse (terrain arrière)

Pergola éclairage led

Orientation est



Léna

+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **44 m²**

**Salon, salle à manger, cuisine, salle de bains,
chaufferie**

1er étage **31 m²**

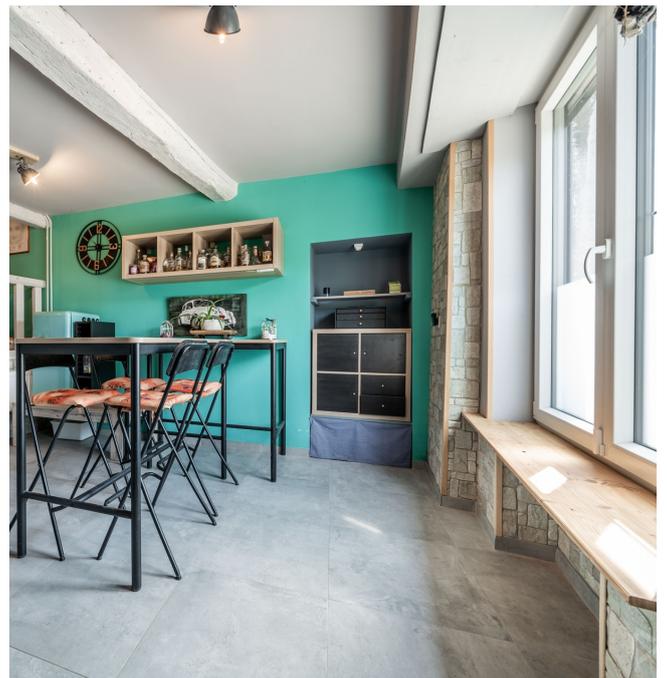
Hall de nuit, chambre 1

2ème étage **23 m²**

Chambre 2

Sous-sol **12 m²**

Cave



Léna

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



Rez-de-chaussée - Salon - 13.98 m²

Longueur : 4.55 m - Largeur : 3.81 m

Hauteur sous-plafond **2.2 m**

Prise(s) électrique(s) **7**

Éclairage **Mural**

Chauffage
Poêle à bois et charbon



Léna

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


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 14.89 m²

 Longueur : **4.30 m** - Largeur : **4.06 m**

Hauteur sous-plafond	2.5 m
Prise(s) électrique(s)	4
Porte	Pvc
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel

Éclairage	Au plafond
Escalier	
	Carrelages
	Droit


Léna

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


Rez-de-chaussée - Cuisine - 8.33 m²

 Longueur : **3.69 m** - Largeur : **3.46 m**

Hauteur sous-plafond	2.2 m
Prise(s) électrique(s)	3
Type	Équipée
Four micro ondes	Oui
Four vapeur	Oui
Plaque de cuisson	Vitrocéramique Tactile
	Zanussi
Hotte	Hotte télescopique
	Extérieure
	AEG

Frigo	Encastré
	Zanussi
Lave-vaisselle	Full-intégré
	Beko
Four	À air pulsé
	Beko
Type de plafond	Puits de lumière
Éclairage	Au plafond


Léna

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


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 3.96 m²

 Longueur : **2.38 m** - Largeur : **1.66 m**

Hauteur sous-plafond	2.15 m	WC	Classique
Prise(s) électrique(s)	5	Lavabo	Simple
Type	1	Oui	1
Douche	Carrelage + porte	Éclairage	Au plafond


Léna

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


1er étage - Hall de nuit - 15.22 m²

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **3.92 m**

Escalier

Bois
Droit

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants**

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Au plafond

Léna

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

**1er étage - Chambre 1 - 16.14 m²**Longueur : **4.64 m** - Largeur : **3.49 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	1.9 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

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


2ème étage - Chambre 2 - 23.24 m²

 Longueur : **6.21 m** - Largeur : **4.00 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Hauteur sous-plafond	3 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Mural
Placard	Portes coulissantes

Prise(s) électrique(s)	1
Prise téléphone	Oui
Escalier	Bois
	Droit



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

Rez-de-chaussée - Chaufferie - 2.87 m²Longueur : **2.59 m** - Largeur : **1.11 m**

Accès

Terrasse**Jardin**

Porte

Coulissante**Pvc****Double**

Sol

Pavés

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3**Sous-sol - Cave - 12.36 m²**Longueur : **5.36 m** - Largeur : **3.32 m**

Voutée

Oui

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

1.65 m

Éclairage

Mural

Escalier

Béton**Droit**

Oui

1**Léna**

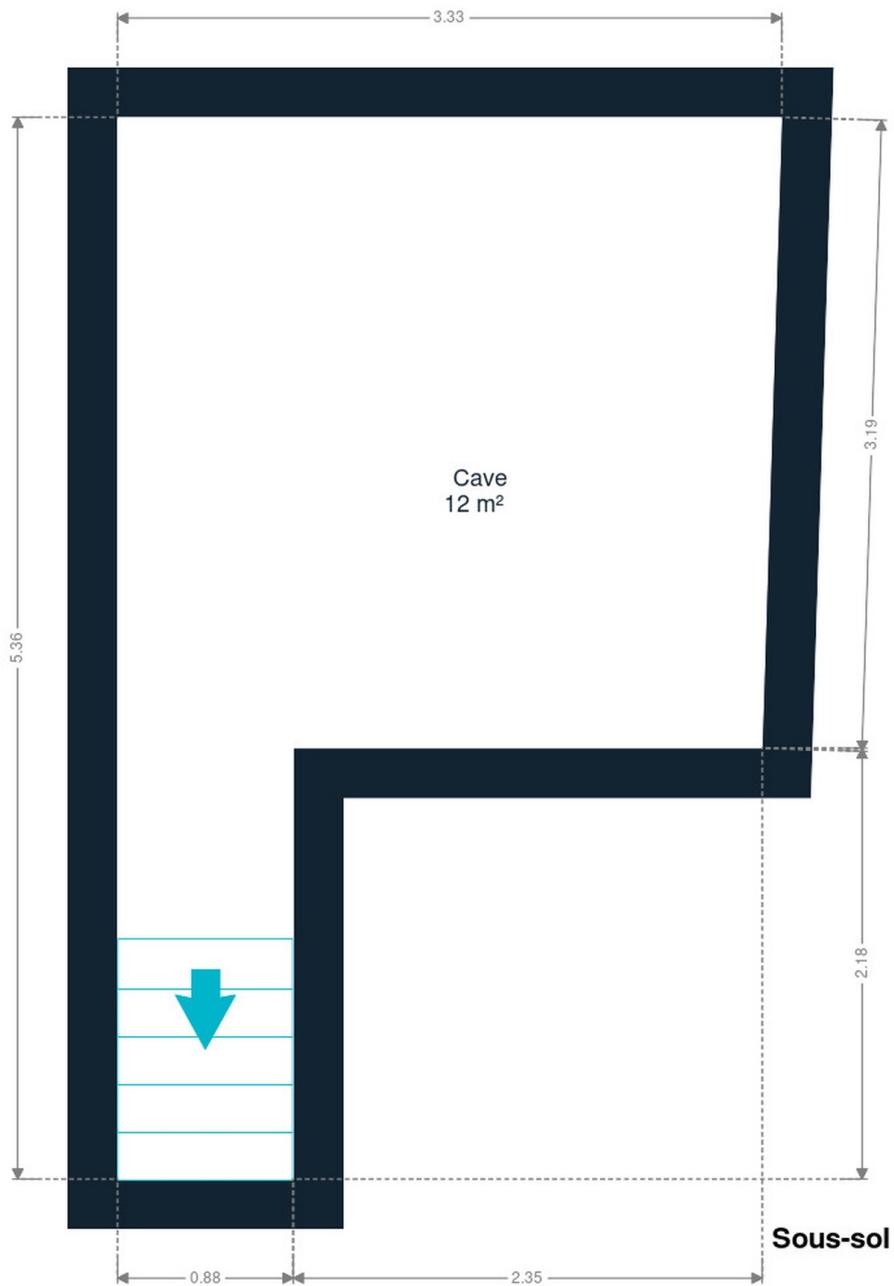
+32 470 08 79 78

lena.noel@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Salon	4.55 m	3.81 m	13.98 m ²
Salle à manger	4.30 m	4.06 m	14.89 m ²
Cuisine	3.69 m	3.46 m	8.33 m ²
Salle de bains	2.38 m	1.66 m	3.96 m ²
Chaufferie	2.59 m	1.11 m	2.87 m ²
1er étage			
Hall de nuit	4.09 m	3.92 m	15.22 m ²
Chambre 1	4.64 m	3.49 m	16.14 m ²
2ème étage			
Chambre 2	6.21 m	4.00 m	23.24 m ²
Sous-sol			
Cave	5.36 m	3.32 m	12.36 m ²

*Léna*

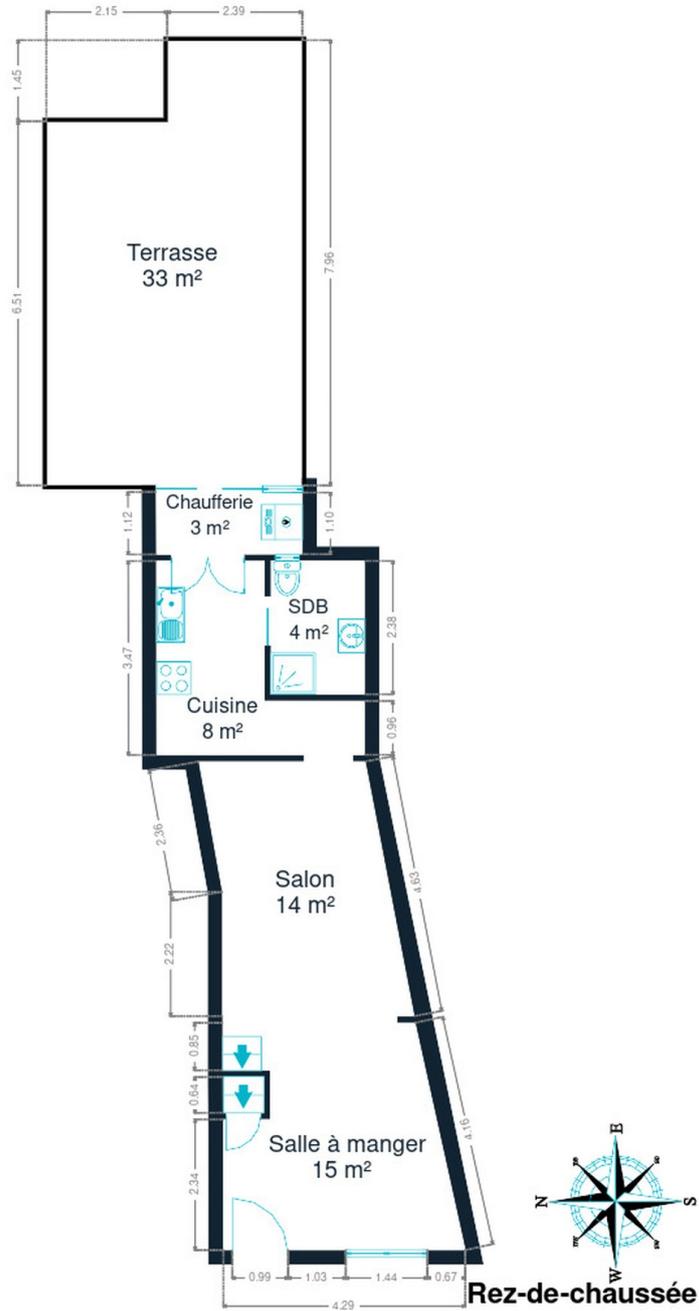
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



Sous-sol



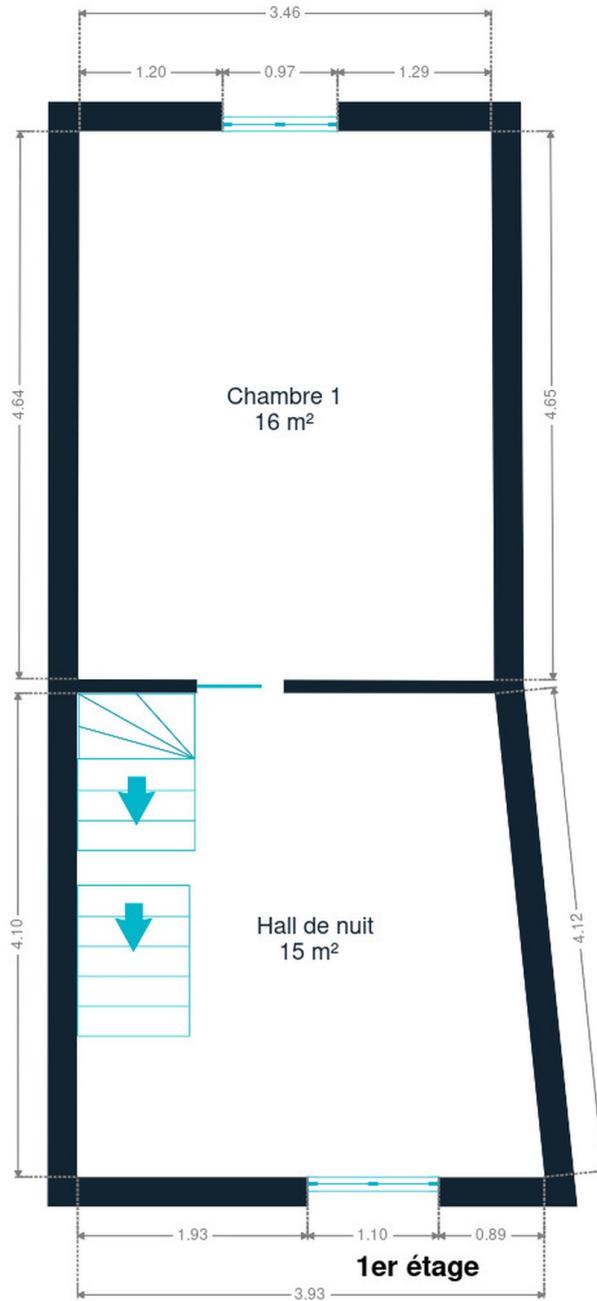
Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



Rez-de-chaussée



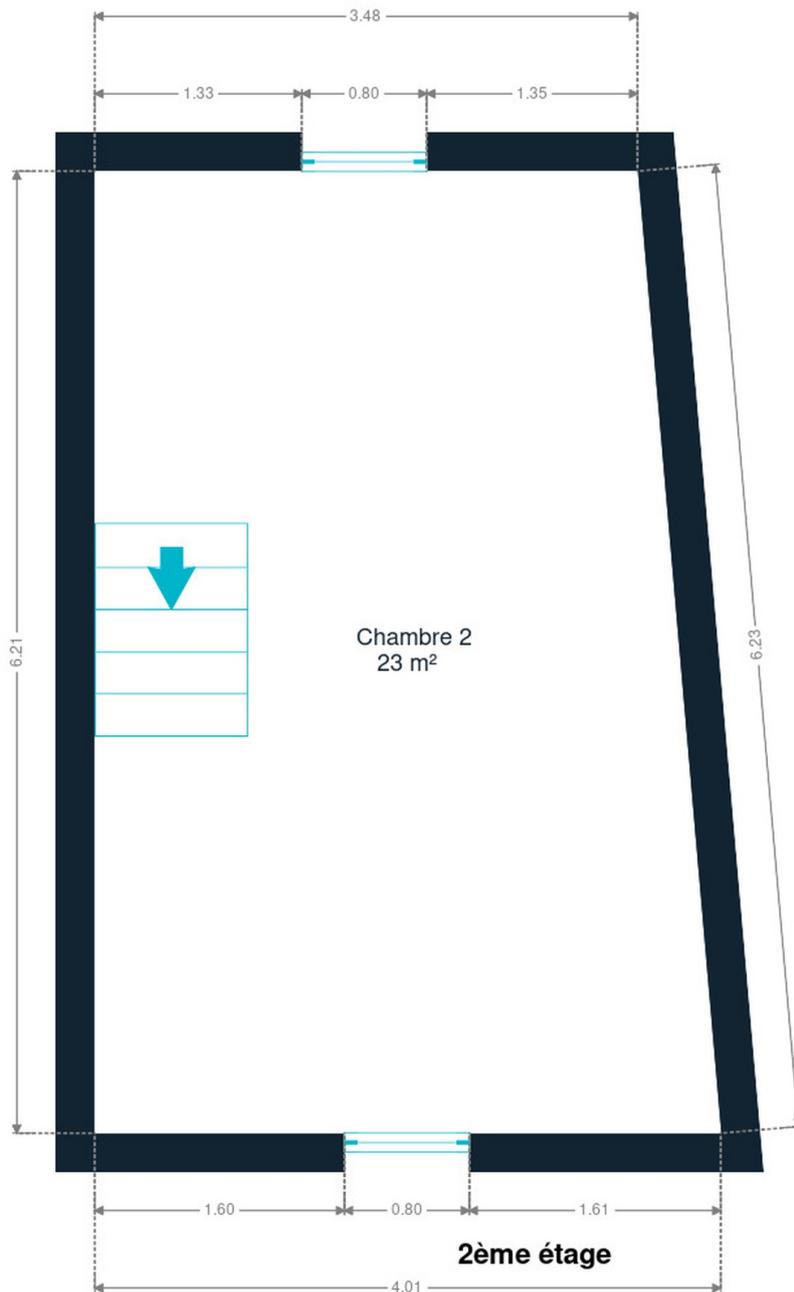
Léna
+32 470 08 79 78
lena.noel@weinvest.be



1er étage



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



2ème étage



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

Technique



PEB

Emission co2	60
Conso. théorique	27.748
Conso. spécifique	244
Code unique	20250512038114
Classe énergétique	C

Toiture

Zingeries	Zinc
Couverture	Tuiles

Façade

Matériaux façade	Pierre
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Pvc
	Type manuel
	Année 2021
	Double
	Bleu



Léna

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

Installation

Adoucisseur d'eau	Oui
Détecteur incendie	Oui
Panneaux solaires	

Nombre de panneaux 16
Photovoltaïque
6.46 Wc

Alarme

Telesurveillance
Périmétrique
Volumétrique

Compteur électrique
Chauffage

Bi-horaire

Central

Mazout

Poêle à bois et charbon

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Citerne mazout

Apparente

Capacité 1200 L

Frais et finances

Revenu cadastral	304 €
------------------	--------------



Léna

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



Transports

Arrêt de bus	200 m
Accès ferroviaire	200 m
Accès autoroutier	15000 m

Écoles

Ecole Saint-Joseph Comblain	2435 m
Ecole d'enseignement spécial primaire	2463 m



Léna

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

Points d'intérêts

Station de transit	Comblain-la-Tour	153 m
Restaurant	Sophie et Nicolas	170 m
Restaurant	Kasprowy Grill	175 m
Pharmacie	Pharmacie Bia	296 m
Entrepreneur général	Frankignoulle/Eric	407 m
Réparation de voiture	Euro-Cars Diffusion sprl	612 m
Entrepreneur général	Atelier Inside - Géraldine Gilson	671 m
Entrepreneur général	Ets Fagnoulle	804 m
Magasin	GGP Moto	1489 m
Point d'intérêt	Ranch LITTLE CREEK	1646 m
Hébergement	GÎTE DU BAC	1790 m
Gare	Comblain-au-Pont	2903 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.](#)