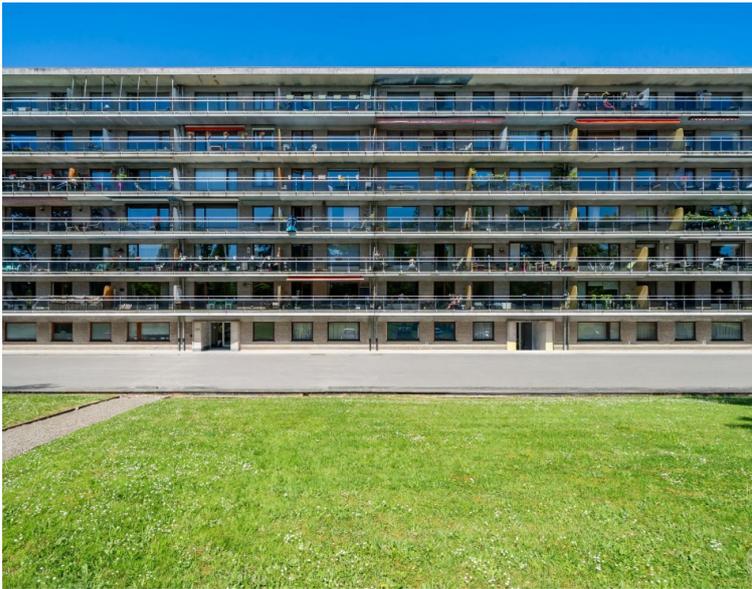




**À VENDRE - 6791385**

Avenue Eugène Ysaye 34 107 - 4053 Embourg

**230 000 €**



*Julien*  
We Invest

+32 478 77 76 68

julien.dessart@weinvest.be



## Adresse du bien

Avenue Eugène Ysaye 34 107  
4053 Embourg

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



\*Informations provenant du site du cadastre



*Julien*  
+32 478 77 76 68  
julien.dessart@weininvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>À rafraîchir</b>
Surface habitable	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>114 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Etage	<b>3</b>
Nombre de pièces	<b>8</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Appartement</b>





## Extérieur

Balcon (terrain arrière) **3.2 m<sup>2</sup>**

**Orientation nord**

Terrasse (terrain avant) **10 m<sup>2</sup>**

**Sol pavés**

**Orientation sud**



*Julien*  
+32 478 77 76 68  
julien.dessart@weininvest.be



## Intérieur

3ème étage **90 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc, débarras**

Sous-sol **24 m<sup>2</sup>**

**Garage, cave**



*Julien*  
+32 478 77 76 68  
julien.dessart@weinvest.be


**3ème étage - Séjour - 37.69 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.87 m** - Largeur : **5.48 m**

Accès	<b>Terrasse</b>	Sol	<b>Parquet</b>
Porte		Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
	<b>Type battante</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
	<b>Matière bois</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
	<b>Vitrage simple</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Fenêtre		Prise télédistribution	<b>1</b>
	<b>Châssis type sans ouverture matière bois</b>	Prise téléphone	<b>1</b>
	<b>Vitrage simple</b>	Prise réseau	<b>1</b>


*Julien*

 +32 478 77 76 68  
 julien.dessart@weininvest.be


**3ème étage - Cuisine - 8.14 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **2.15 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	<b>Balcon</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Hotte	<b>Type hotte sous-encastree</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>

Hotte	<b>De la marque Zanussi</b>
Frigo	<b>Type encastré</b>
	<b>De la marque AEG</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Porte	<b>Matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>


*Julien*

+32 478 77 76 68

julien.dessart@weininvest.be


**3ème étage - Chambre 1 - 13.75 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **3.15 m**

Fenêtre	<b>Châssis type basculante matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Prise téléphone	<b>1</b>



*Julien*  
 +32 478 77 76 68  
 julien.dessart@weininvest.be


**3ème étage - Chambre 2 - 11.02 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.36 m** - Largeur : **2.53 m**

Fenêtre	<b>Châssis type basculante matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



*Julien*  
 +32 478 77 76 68  
 julien.dessart@weinvest.be


**3ème étage - Salle de bains - 5.84 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.11 m** - Largeur : **2.02 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Baignoire	<b>1</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Sol	<b>Vinyle</b>



*Julien*  
 +32 478 77 76 68  
 julien.dessart@weininvest.be

**3ème étage - Hall d'entrée - 9.76 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.72 m** - Largeur : **3.08 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Chauffage	<b>Avec calorimètre</b>
Parlophone	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>

**3ème étage - Wc - 1.41 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.50 m** - Largeur : **1.04 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**3ème étage - Débarras - 2.53 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.69 m** - Largeur : **1.49 m**

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Garage - 18.30 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.10 m** - Largeur : **3.00 m**
**Sous-sol - Cave - 5.27 m<sup>2</sup>**

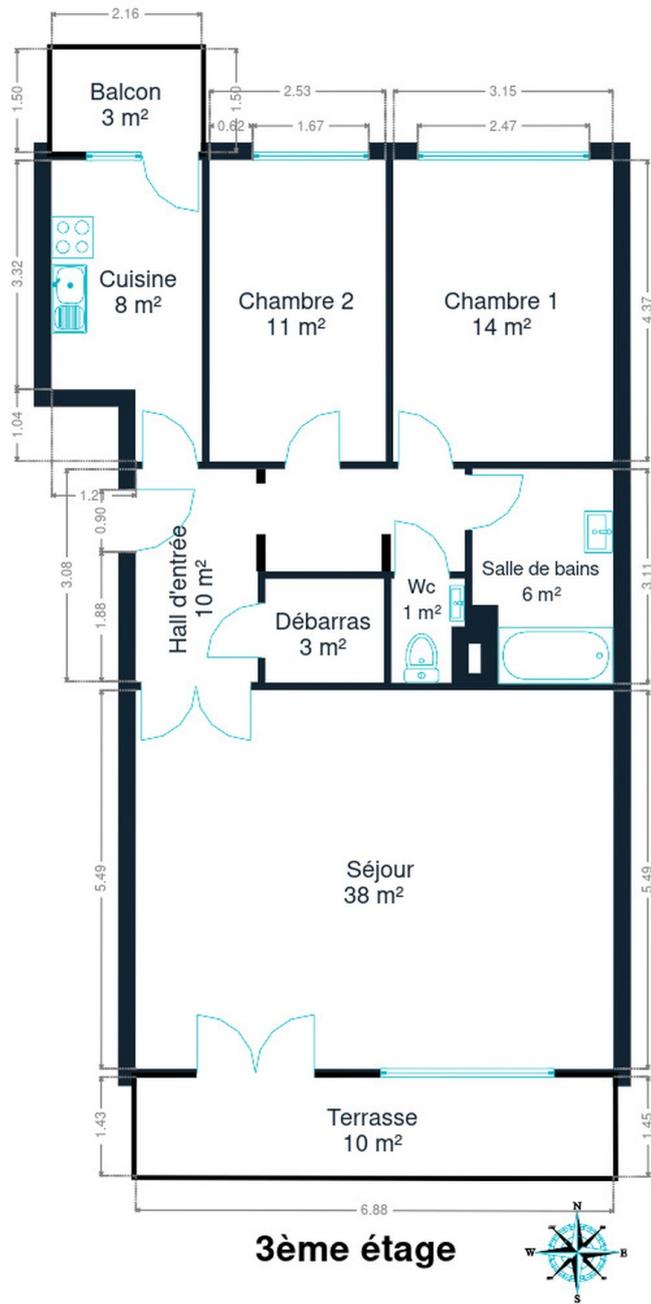
 Longueur : **2.70 m** - Largeur : **1.95 m**

*Julien*

+32 478 77 76 68

julien.dessart@weininvest.be





**3ème étage**



*Julien*  
+32 478 77 76 68  
julien.dessart@weininvest.be

## Technique



### PEB

Conso. théorique	<b>17274</b>
Conso. spécifique	<b>166</b>
Code unique	<b>20200227008791</b>
Classe énergétique	<b>B</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Pierre</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Simple</b> <b>Matière bois</b>
---------	--------------------------------------

### Installation

Compteur gaz	<b>Oui</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Parlophone	<b>Oui</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>Central</b> <b>Gaz de ville</b> <b>Avec calorimètre</b>
Ascenseur	<b>Oui</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>





## Transports

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	1600 m
Accès autoroutier	1300 m

## Écoles

Ecole Jean XXIII Primaire Spéc.	782 m
Ecole Communale Du Val	1302 m



*Julien*

+32 478 77 76 68  
julien.dessart@weinvest.be

## Points d'intérêts

Hébergement	Le Château des Thermes	<b>842 m</b>
Dentiste	Jean Thiry Implantologue	<b>1024 m</b>
Spa	La bulle D'orée	<b>1027 m</b>
Hébergement	Les Valcaprimontoises - chambres d'hôtes/gîte - ...	<b>1053 m</b>
Restaurant	Robertissimo	<b>1069 m</b>
Concessionnaire	Peugeot Schyns Chênée	<b>1149 m</b>
Magasin de vêtements	Croix-Rouge de Belgique	<b>1160 m</b>
Concessionnaire	Škoda Groupe Autosphere Chênée	<b>1404 m</b>
Université	Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	<b>1437 m</b>
Gare	Chenee	<b>1629 m</b>
Station de bus	ANGLEUR Streupas Stationnement	<b>1711 m</b>
Station de transit	Chaudfontaine	<b>1749 m</b>
	Visit Chaudfontaine - Source O Rama	<b>1817 m</b>
Hébergement	Urban Lodge	<b>1817 m</b>
Magasin	Ben's Tattoo Studio	<b>1824 m</b>



*Julien*

+32 478 77 76 68

julien.dessart@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

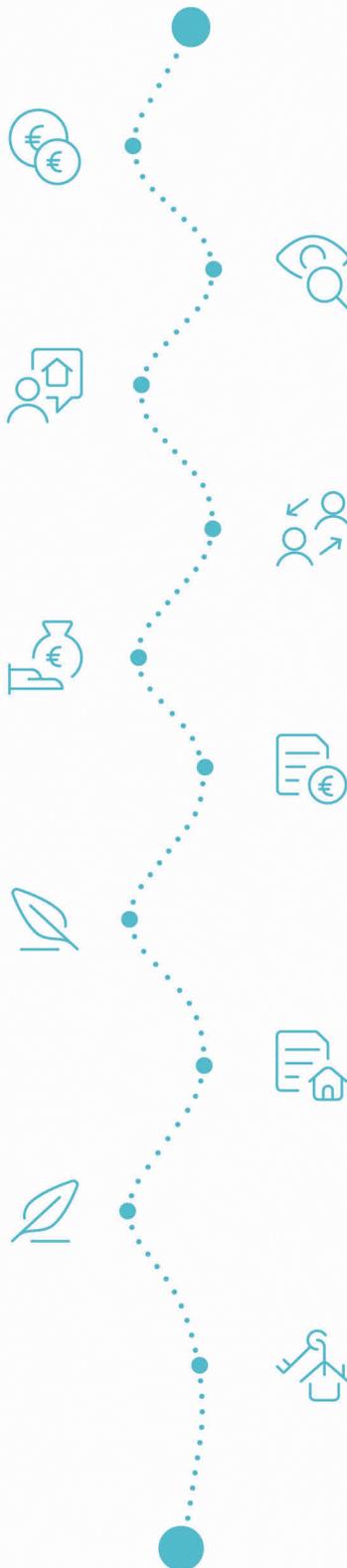
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)