



## À VENDRE - *Ministre 2 - FMz*

Rue du Ministre 2 5070 - Fosses-la-ville

**185 000 €**



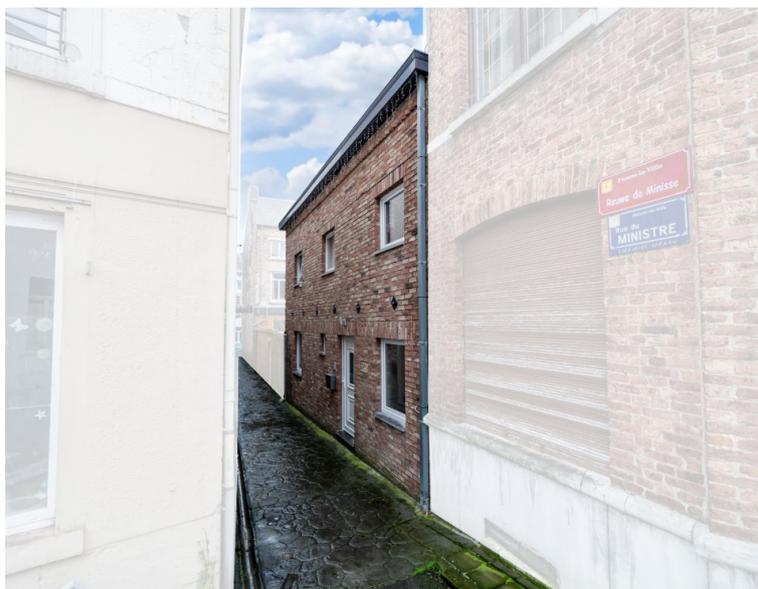
111 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB E

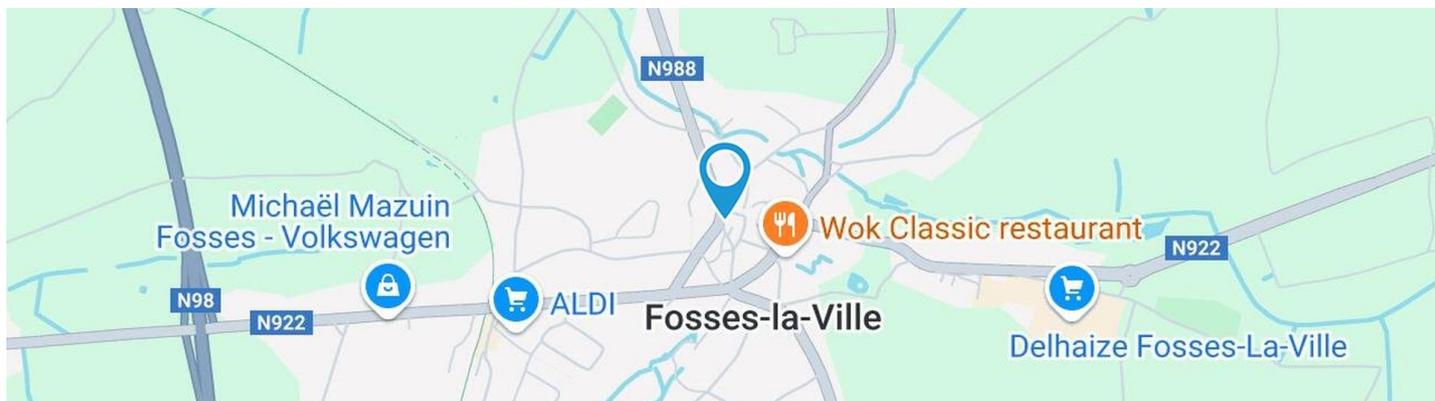


**Christophe**  
We Invest

IPI : 512149

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be

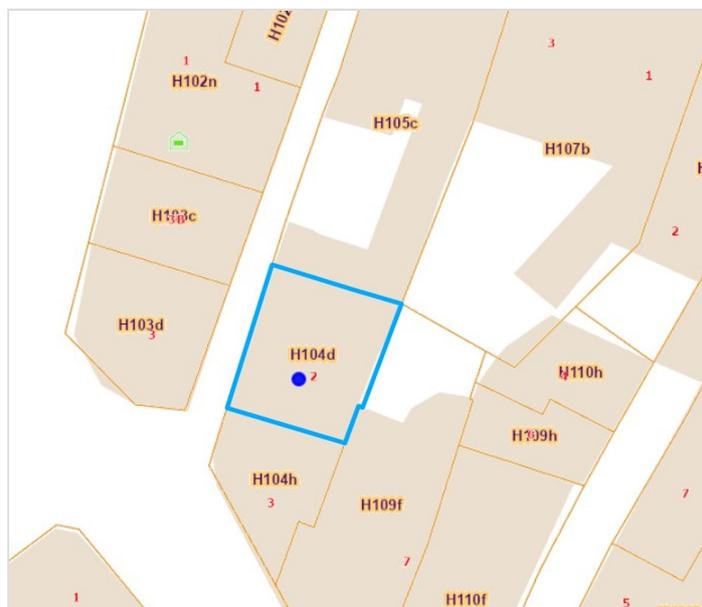


## Adresse du bien

Rue du Ministre 2  
5070 Fosses-la-ville

## Dimensions parcelle

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Largeur de la façade      | <b>10.00 m</b>             |
| Profondeur de la parcelle | <b>8 m</b>                 |
| Surface de la parcelle    | <b>80.00 m<sup>2</sup></b> |
| Largeur de la parcelle    | <b>10.00 m</b>             |
| Orientation               | <b>Ouest</b>               |



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Christophe**

+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weinvest.be



## Composition du bien

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Etat général             | <b>Bon</b>               |
| Surface habitable        | <b>111 m<sup>2</sup></b> |
| Surface totale           | <b>155 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre de façades        | <b>2</b>                 |
| Nombre d'étages          | <b>2</b>                 |
| Nombre de pièces         | <b>14</b>                |
| Nombre de chambre(s)     | <b>4</b>                 |
| Nombre de salle de bains | <b>1</b>                 |
|                          | <b>Maison</b>            |



*Christophe*

+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weinvest.be



## Extérieur

Cour (terrain arrière)

**4.6 m<sup>2</sup>**

**Sol béton**

**Orientation nord-est**



*Christophe*

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **49 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc, buanderie, escalier**

1er étage **46 m<sup>2</sup>**

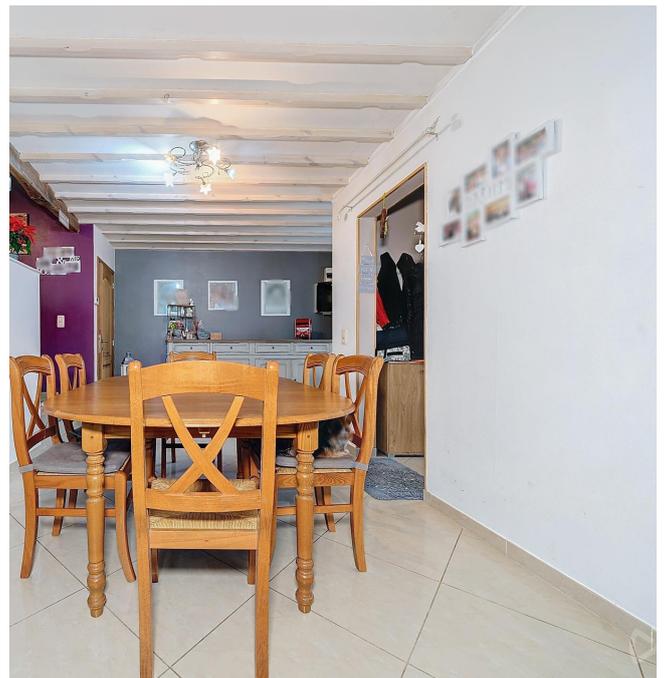
**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, escalier**

2ème étage **47 m<sup>2</sup>**

**Chambre 4, grenier**

Sous-sol **13 m<sup>2</sup>**

**Cave**



*Christophe*

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salon - 10.16 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.46 m** - Largeur : **2.93 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ouvert sur           | <b>Salle à manger</b>                                   |
| Fenêtre              | <b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.5 m</b>  |

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Éclairage              | <b>Point lumineux mural</b> |
| Chauffage              | <b>Poêle à pellet</b>       |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>                    |
| Prise téléphone        | <b>Oui</b>                  |


**Christophe**

 +32 471 82 12 40  
 christophe.bodart@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 17.01 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.33 m** - Largeur : **3.91 m**

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.5 m</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>5</b>     |
| Ouvert sur             | <b>Salon</b> |

|           |   |
|-----------|---|
| Fenêtre   | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol       | <b>Carrelage</b>  |
| Éclairage | <b>Point lumineux au plafond</b>                            |

**Christophe**

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.08 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.99 m** - Largeur : **2.77 m**

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.4 m</b>                 |
| Prise(s) électrique(s) | <b>5</b>                     |
| Type                   | <b>Équipée</b>               |
| Accès                  | <b>Cour</b>                  |
| Évier                  | <b>Simple</b>                |
| Plaque de cuisson      | <b>Type gaz</b>              |
|                        | <b>De la marque Ikea</b>     |
| Hotte                  | <b>Type hotte murale</b>     |
|                        | <b>Évacuation extérieure</b> |
| Frigo                  | <b>Type combi encastré</b>   |

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Frigo          | <b>De la marque Ikea</b>          |
| Lave-vaisselle | <b>Type full-intégré</b>          |
|                | <b>De la marque Ikea</b>          |
| Four           | <b>Type à air pulsé</b>           |
|                | <b>De la marque Ikea</b>          |
| Porte          | <b>Type battante</b>              |
|                | <b>Matière pvc</b>                |
|                | <b>Vitrage double</b>             |
| Fenêtre        | <b>Châssis PVC double vitrage</b> |
|                | <b>type oscillo-battants</b>      |


**Christophe**

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 7.25 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.88 m** - Largeur : **2.51 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.3 m</b>  |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                         |
| Prise télédistribution | <b>Oui</b>                       |


**Christophe**

 +32 471 82 12 40  
 christophe.bodart@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 7.16 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.88 m** - Largeur : **2.48 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.3 m</b>  |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                         |



**Christophe**  
 +32 471 82 12 40  
 christophe.bodart@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 13.04 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.98 m** - Largeur : **2.61 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.3 m</b>  |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                         |
| Prise télédistribution | <b>Oui</b>                       |



**Christophe**  
 +32 471 82 12 40  
 christophe.bodart@weinvest.be


**1er étage - Salle de bains - 7.23 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.77 m** - Largeur : **2.61 m**

|                        |                           |           |   |
|------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.4 m</b>              | Baignoire | <b>1</b>  |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>                  | WC        | <b>Classique</b>  |
| Extracteur d'air       | <b>Oui</b>                | Lavabo    | <b>Double</b>   |
| Type                   | <b>Douche et bain</b>     | Fenêtre   | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Douche                 | <b>Carrelage + rideau</b> | Éclairage | <b>Point lumineux au plafond</b>                            |
|                        | <b>Cabine</b>             | Chauffage | <b>Radiateur(s)</b>   |
|                        |                           | Sol       | <b>Carrelage</b>  |


**Christophe**

 +32 471 82 12 40  
 christophe.bodart@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 4 - 16.62 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.30 m** - Largeur : **3.13 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis PVC double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Quick-Step</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.7 m</b>  |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Type de plafond        | <b>Plafond mansardé</b>          |
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>6</b>                         |


**Christophe**

 +32 471 82 12 40  
 christophe.bodart@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 1.59 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.61 m** - Largeur : **0.98 m**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Sol                  | <b>Carrelage</b>                 |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.5 m</b>                     |
| Éclairage            | <b>Point lumineux au plafond</b> |

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.50 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.55 m** - Largeur : **0.96 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| WC                   | <b>Classique</b>  |
| Lavabo               | <b>Simple</b>   |
| Fenêtre              | <b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.5 m</b>  |
| Éclairage            | <b>Point lumineux au plafond</b>                        |

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 3.86 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.69 m** - Largeur : **1.43 m**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Fenêtre                | <b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b> |
| Sol                    | <b>Carrelage</b>  |
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.5 m</b>  |
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b>                        |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>  |
| Oui                    | <b>1</b>  |
|                        | <b>1</b>  |

**Rez-de-chaussée - Escalier - 3.46 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.77 m** - Largeur : **1.24 m****Christophe**

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be

**1er étage - Hall de nuit - 7.03 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.12 m** - Largeur : **2.82 m**

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Sol                    | <b>Carrelage</b>       |
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.3 m</b>           |
| Éclairage              | <b>Spots encastrés</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>               |

**1er étage - Escalier - 4.11 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.77 m** - Largeur : **2.35 m****2ème étage - Grenier - 30.24 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.70 m** - Largeur : **5.30 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Type de grenier      | <b>Seulement rangement</b>                              |
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b> |
| Sol                  | <b>Plancher</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.7 m</b>  |
| Type de plafond      | <b>Plafond mansardé</b>                                 |
| Éclairage            | <b>Point lumineux au plafond</b>                        |
| Escalier             | <b>1</b>  |

**Sous-sol - Cave - 13.44 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.80 m** - Largeur : **2.80 m**

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Voutée                 | <b>Oui</b>                       |
| Sol                    | <b>Béton</b>                     |
| Hauteur sous-plafond   | <b>1.6 m</b>                     |
| Éclairage              | <b>Point lumineux au plafond</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>                         |
| Escalier               | <b>1</b>                         |

**Christophe**

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

### Rez-de-chaussée

|                |        |        |                      |
|----------------|--------|--------|----------------------|
| Hall d'entrée  | 1.61 m | 0.98 m | 1.59 m <sup>2</sup>  |
| Salon          | 3.46 m | 2.93 m | 10.16 m <sup>2</sup> |
| Salle à manger | 5.33 m | 3.91 m | 17.01 m <sup>2</sup> |
| Cuisine        | 3.99 m | 2.77 m | 11.08 m <sup>2</sup> |
| Wc             | 1.55 m | 0.96 m | 1.50 m <sup>2</sup>  |
| Buanderie      | 2.69 m | 1.43 m | 3.86 m <sup>2</sup>  |
| Escalier       | 2.77 m | 1.24 m | 3.46 m <sup>2</sup>  |

### 1er étage

|                |        |        |                      |
|----------------|--------|--------|----------------------|
| Hall de nuit   | 5.12 m | 2.82 m | 7.03 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 1      | 2.88 m | 2.51 m | 7.25 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 2      | 2.88 m | 2.48 m | 7.16 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 3      | 4.98 m | 2.61 m | 13.04 m <sup>2</sup> |
| Salle de bains | 2.77 m | 2.61 m | 7.23 m <sup>2</sup>  |
| Escalier       | 2.77 m | 2.35 m | 4.11 m <sup>2</sup>  |

### 2ème étage

|           |        |        |                      |
|-----------|--------|--------|----------------------|
| Chambre 4 | 5.30 m | 3.13 m | 16.62 m <sup>2</sup> |
| Grenier   | 5.70 m | 5.30 m | 30.24 m <sup>2</sup> |

### Sous-sol

|      |        |        |                      |
|------|--------|--------|----------------------|
| Cave | 4.80 m | 2.80 m | 13.44 m <sup>2</sup> |
|------|--------|--------|----------------------|



*Christophe*

+32 471 82 12 40

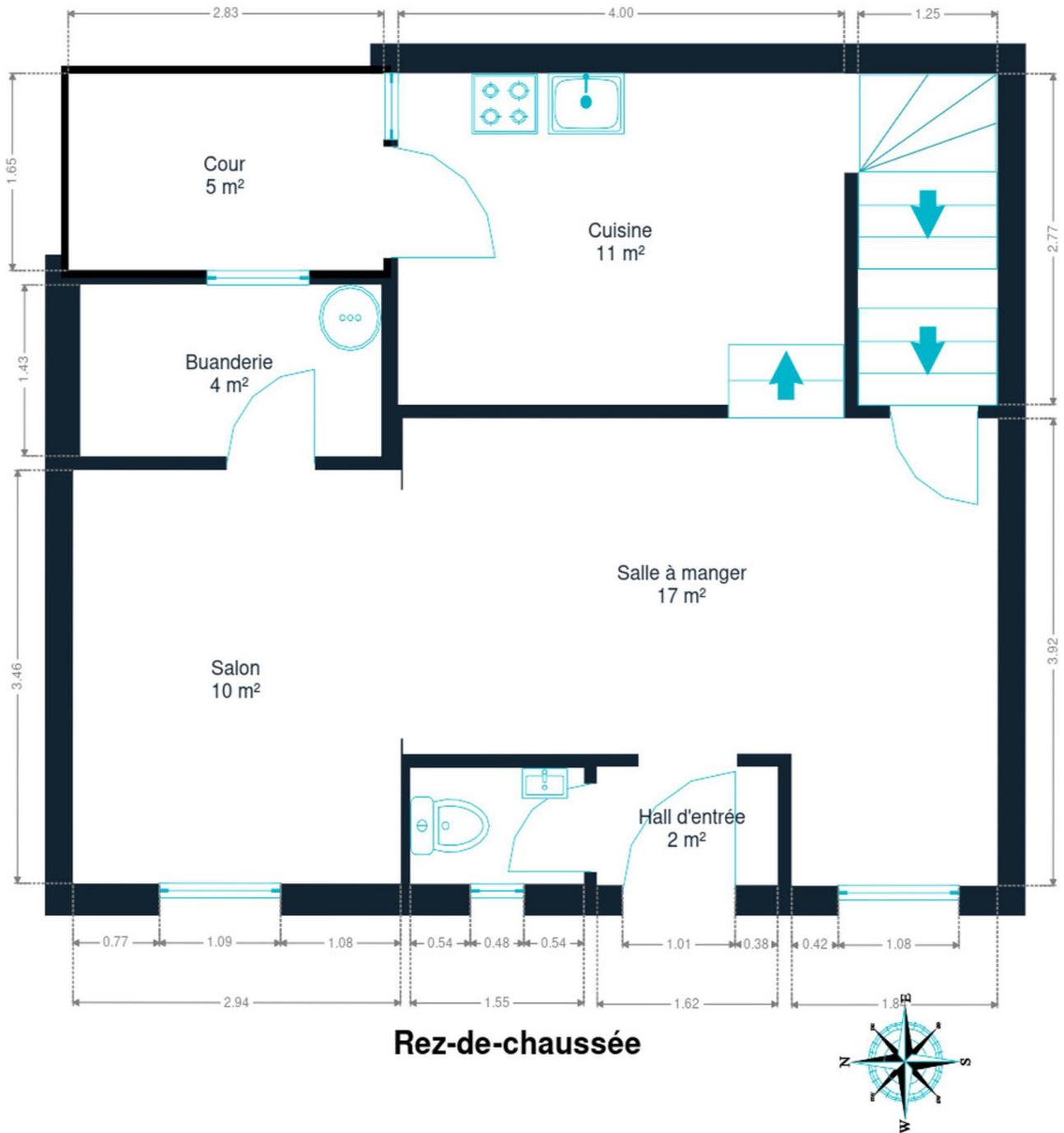
christophe.bodart@weinvest.be



Sous-sol



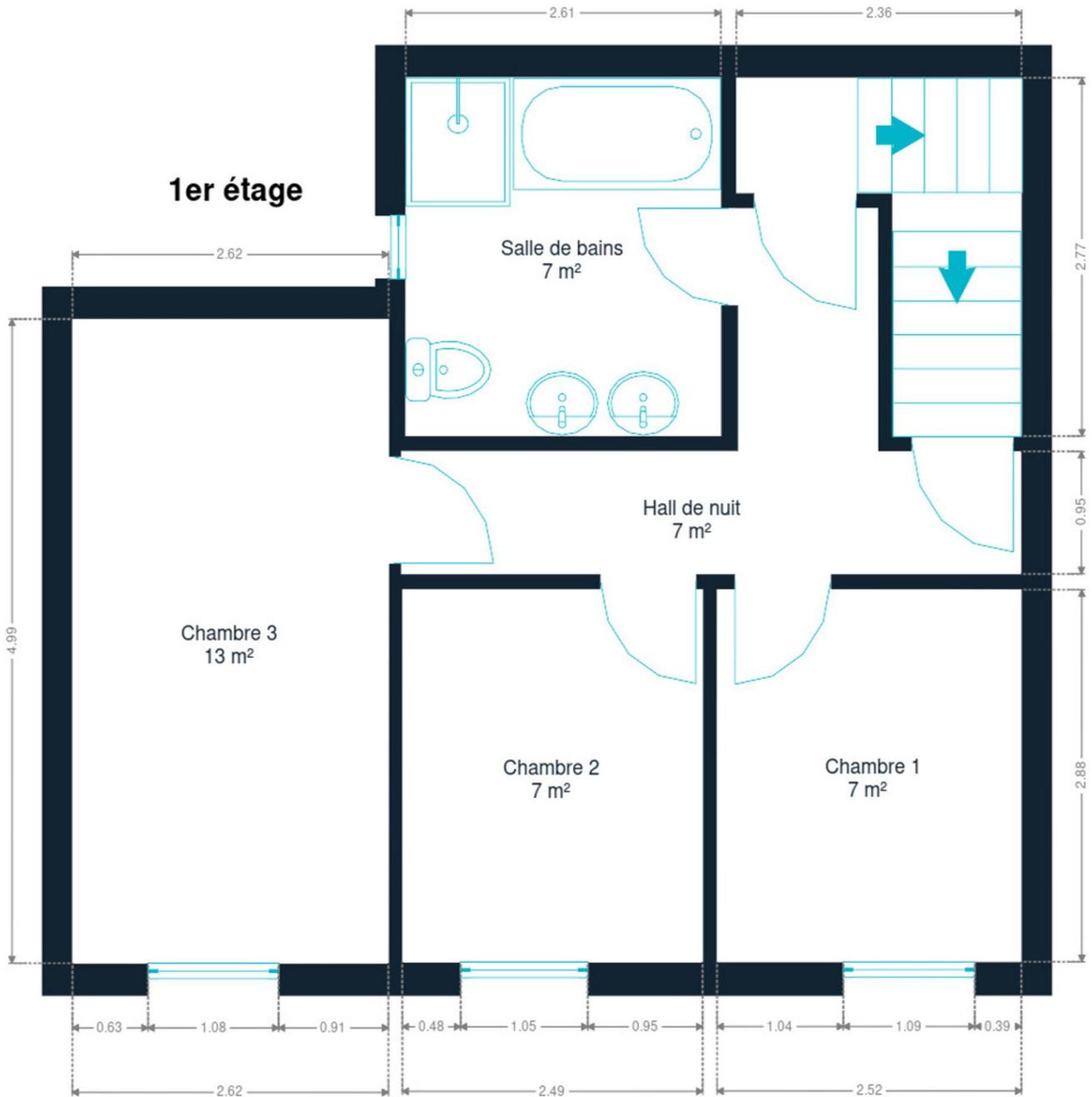
**Christophe**  
+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weinvest.be



Rez-de-chaussée



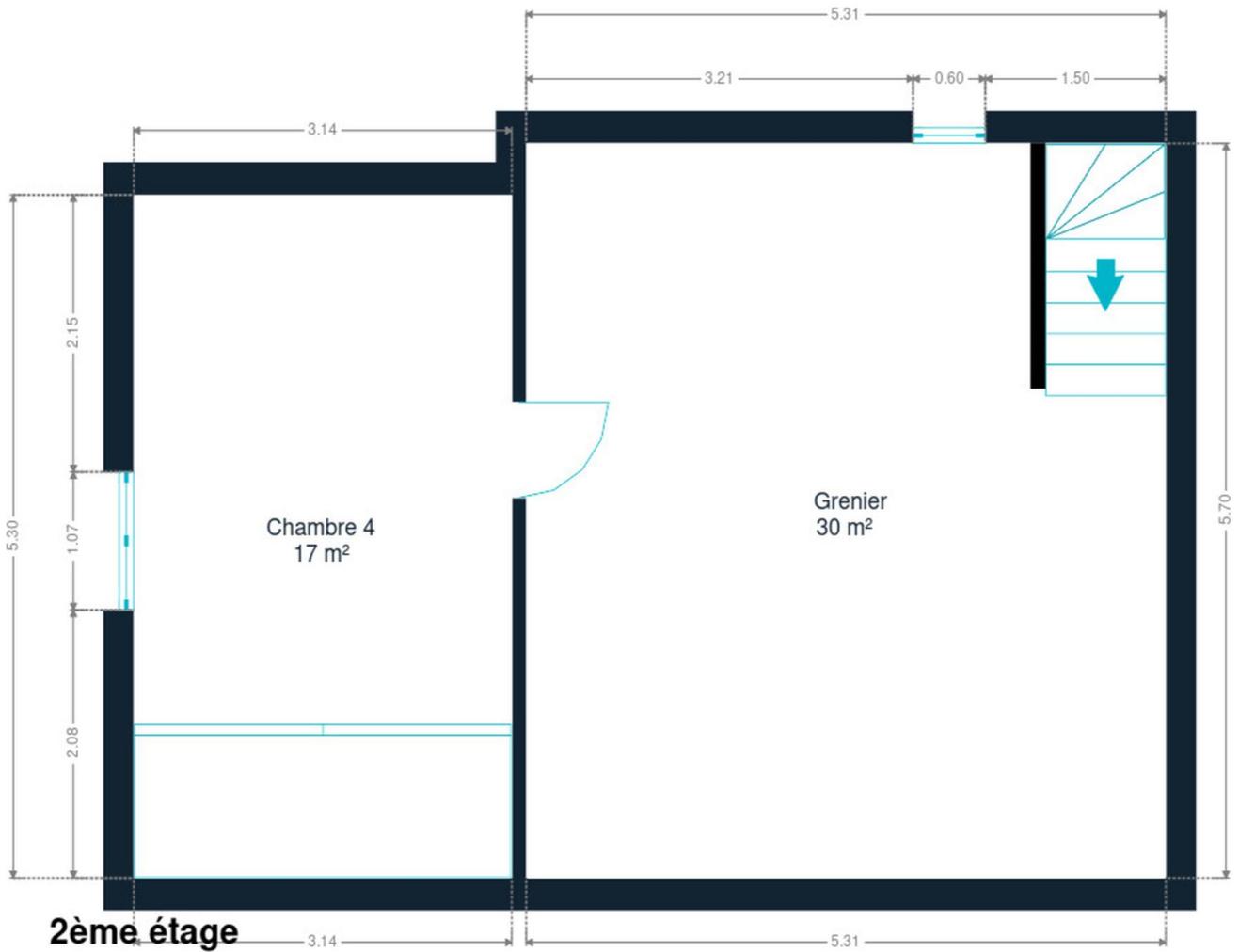
**Christophe**  
+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weinvest.be



1er étage



**Christophe**  
+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weinvest.be



2ème étage



**Christophe**  
+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weinvest.be

## Technique

**PEB** 

### PEB

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Emission co2       | 104                        |
| Conso. théorique   | 69045 kwh/an               |
| Conso. spécifique  | 415 kwh/m <sup>2</sup> .an |
| Code unique        | 202312220002666            |
| Classe énergétique | E                          |

### Année

|                     |      |
|---------------------|------|
| Année de rénovation | 2011 |
|---------------------|------|

### Toiture

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Zingueries | État bon           |
|            | Matériaux zinc     |
| État       | Bon                |
| Couverture | Tuiles terre cuite |

### Façade

|                  |        |
|------------------|--------|
| Matériaux façade | Brique |
| Etat             | Bon    |

### Châssis

|         |                |
|---------|----------------|
| Châssis | Vitrage double |
|         | Matière pvc    |

**Christophe**

+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weininvest.be

## Installation

Ventilation

**Naturelle**

Chauffe-eau

**Nombre 1**

**Nombre de litres 200**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Nature pellet**

**Poêle**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Câble**

Citerne mazout

**Apparente**

**Capacité 2000 L**



**Christophe**

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@weinvest.be



## Transports

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Arrêt de bus      | 150 m   |
| Accès ferroviaire | 5500 m  |
| Accès autoroutier | 12000 m |

## Écoles

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Collège Saint-André Fosses-la-Ville | 160 m |
|-------------------------------------|-------|



*Christophe*

+32 471 82 12 40  
christophe.bodart@weininvest.be

## Points d'intérêts

|                      |  |               |
|----------------------|--|---------------|
| Point d'intérêt      | Omnium Cadeaux                               | <b>279 m</b>  |
| Entrepreneur général | Véronique Drèze - Architecte de jardin       | <b>313 m</b>  |
| Pharmacie            | Pharmacie Graf-Lesoye                        | <b>372 m</b>  |
| Maison funéraire     | Centre funéraire Mathieu (Succ. Preud'homme) | <b>403 m</b>  |
| Magasin de livre     | Night & Day Presse 45 Fosses                 | <b>794 m</b>  |
| Magasin de vêtements | Stock Fosses                                 | <b>914 m</b>  |
| Physiothérapeute     | Willot-Martin / Pierre                       | <b>1121 m</b> |
| Quincaillerie        | Mr.Bricolage Fosses-la-Ville                 | <b>1322 m</b> |
| Supermarché          | Carrefour market FOSSES-LA-VILLE             | <b>1332 m</b> |
| Magasin              | Régalgel - Oresto Partner                    | <b>1377 m</b> |
| Couvreur             | Piret Rudi & Dricot Patrick sprl             | <b>1403 m</b> |
| Magasin              | CENTRE FLORAL                                | <b>1607 m</b> |



*Christophe*

+32 471 82 12 40

christophe.bodart@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.](#)