



## À VENDRE - *Romaine 15*

Ancienne Chaussée romain 15 4360 - Oreye

**549 000 €**



290 m²



5 chambres



PEB C



*Felicien*  
We Invest

+32 499 19 26 45

[felicien.ponzoda@weinvest.be](mailto:felicien.ponzoda@weinvest.be)



## Adresse du bien

Ancienne Chaussée romain 15  
 4360 Oreya

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>14.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>87 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1980.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>26.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-est</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Félicien**

+32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weininvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>290 m²</b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>24</b>
Nombre de chambre(s)	<b>5</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



*Félicien*

+32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

Piscine

**1**



*Félicien*

+32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **132 m²**

**Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, chambre 1,  
salle de douche, wc, buanderie, débarras**

1er étage **146 m²**

**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4,  
chambre 5, salle de bains, dressing**

2ème étage **11 m²**

**Bureau**

Sous-sol **110 m²**

**Garage 1, garage 2, cave 1, cave 2, cave 3, cave 4,  
local technique**



*Felicien*

+32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 14.73 m²**

 Longueur : **7.26 m** - Largeur : **3.15 m**

Porte	<b>Matière pvc</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 20.81 m²**

 Longueur : **6.61 m** - Largeur : **3.14 m**

Porte	
	<b>Matière pvc vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Carrelage</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 29.69 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.31 m** - Largeur : **5.06 m**

Porte	
	<b>Matière pvc vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
Sol	<b>Carrelage</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>10</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 24.49 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.36 m** - Largeur : **4.79 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type induction</b>
	<b>De la marque AEG</b>

Hotte	<b>Type hotte sous-encastree</b>
Lave-vaisselle	<b>Type full-integre</b>
Four	<b>De la marque AEG</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Felicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 13.08 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.34 m** - Largeur : **3.08 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</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>
Prise téléphone	<b>Oui</b>


**Félicien**

+32 499 19 26 45  
felicien.ponzoda@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle de douche - 8.95 m²**

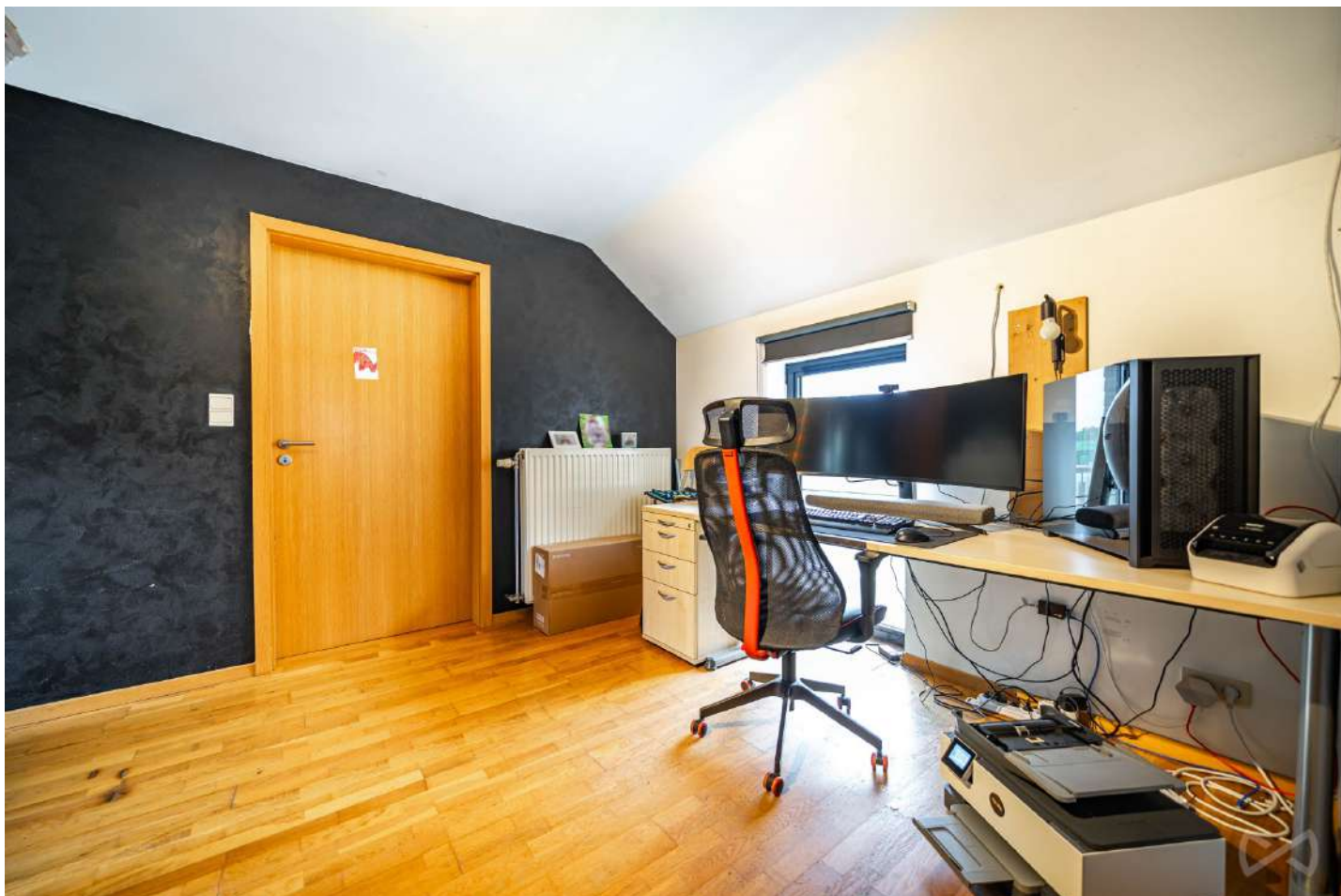
 Longueur : **3.47 m** - Largeur : **2.57 m**

Douche	<b>Italienne</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**1er étage - Hall de nuit - 34.89 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **10.57 m** - Largeur : **9.48 m**

Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,35 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>3</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 27.90 m²**

 Longueur : **7.50 m** - Largeur : **4.46 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Parquet</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>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 16.36 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.91 m** - Largeur : **3.33 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be




**1er étage - Chambre 4 - 22.13 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.78 m** - Largeur : **4.63 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,35 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Avec dressing	<b>Oui</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**1er étage - Chambre 5 - 20.58 m²**

 Longueur : **5.87 m** - Largeur : **3.50 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,35 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 12.11 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.87 m** - Largeur : **2.64 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,35 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Baignoire	<b>D'angle</b>
WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Double</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be


**1er étage - Dressing - 12.45 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.77 m** - Largeur : **2.61 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,35 m</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be




**2ème étage - Bureau - 11.38 m²**

 Longueur : **4.55 m** - Largeur : **3.10 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 3.44 m²**

 Longueur : **2.55 m** - Largeur : **1.34 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 11.66 m²**

 Longueur : **4.79 m** - Largeur : **2.64 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Oui	<b>1</b>
	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Débarras - 5.47 m²**

 Longueur : **2.69 m** - Largeur : **2.33 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weininvest.be



**Sous-sol - Garage 1 - 47.32 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **11.10 m** - Largeur : **5.14 m**

Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	<b>Type à ouverture électrique sectionnelle</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Garage 2 - 17.49 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.79 m** - Largeur : **3.65 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	<b>Type sectionnelle</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 10.99 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.46 m** - Largeur : **3.11 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Escalier	
	<b>Matériaux carrelages</b>
	<b>Type droit</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be

**Sous-sol - Cave 2 - 3.03 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.71 m** - Largeur : **1.12 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave 3 - 13.42 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.43 m** - Largeur : **3.11 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 4 - 3.25 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.72 m** - Largeur : **1.19 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

**Sous-sol - Local technique - 14.83 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.20 m** - Largeur : **2.61 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be



## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

**Rez-de-chaussée**

Hall d'entrée	7.26 m	3.15 m	14.73 m²
Salon	6.61 m	3.14 m	20.81 m²
Séjour	6.31 m	5.06 m	29.69 m²
Cuisine	7.36 m	4.79 m	24.49 m²
Chambre 1	4.34 m	3.08 m	13.08 m²
Salle de douche	3.47 m	2.57 m	8.95 m²
Wc	2.55 m	1.34 m	3.44 m²
Buanderie	4.79 m	2.64 m	11.66 m²
Débarras	2.69 m	2.33 m	5.47 m²

**1er étage**

Hall de nuit	10.57 m	9.48 m	34.89 m²
Chambre 2	7.50 m	4.46 m	27.90 m²
Chambre 3	4.91 m	3.33 m	16.36 m²
Chambre 4	4.78 m	4.63 m	22.13 m²
Chambre 5	5.87 m	3.50 m	20.58 m²
Salle de bains	4.87 m	2.64 m	12.11 m²
Dressing	4.77 m	2.61 m	12.45 m²

**2ème étage**

Bureau	4.55 m	3.10 m	11.38 m²
--------	--------	--------	----------


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be

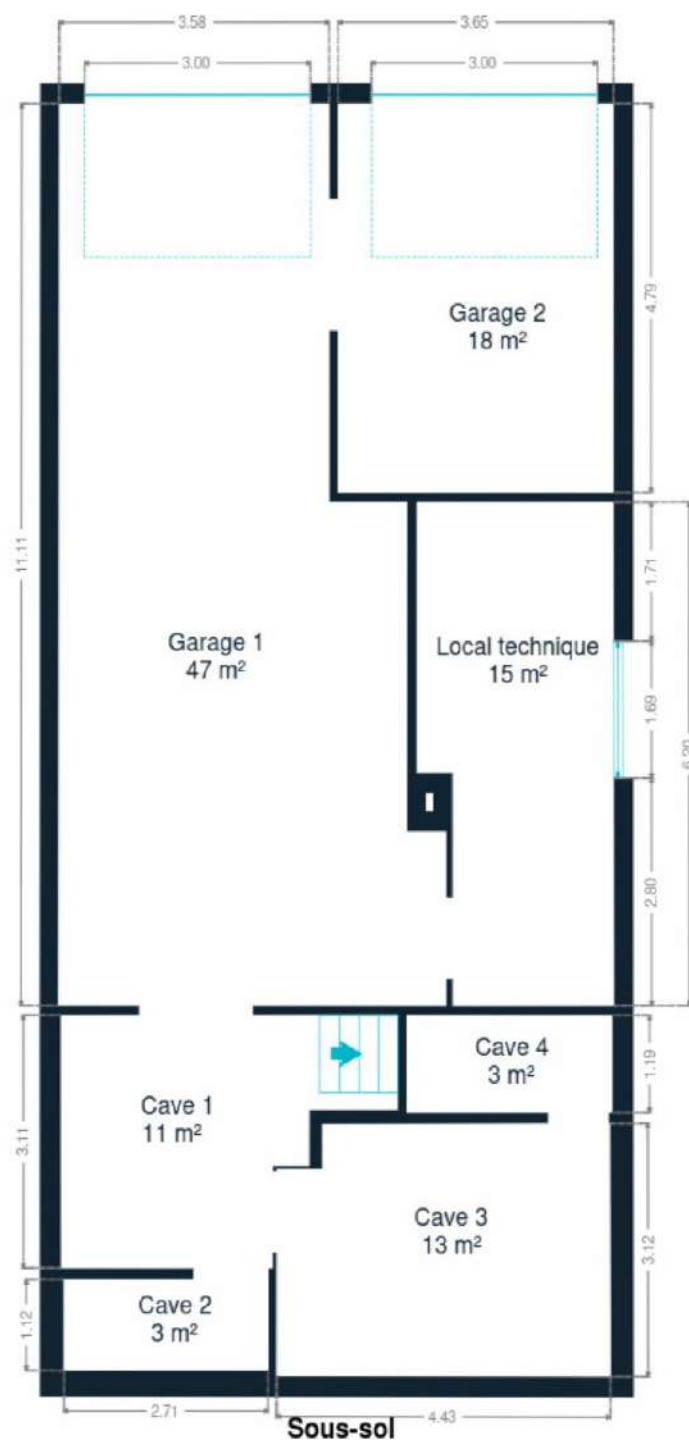
**Sous-sol**

Garage 1	<b>11.10 m</b>	<b>5.14 m</b>	<b>47.32 m²</b>
Garage 2	<b>4.79 m</b>	<b>3.65 m</b>	<b>17.49 m²</b>
Cave 1	<b>4.46 m</b>	<b>3.11 m</b>	<b>10.99 m²</b>
Cave 2	<b>2.71 m</b>	<b>1.12 m</b>	<b>3.03 m²</b>
Cave 3	<b>4.43 m</b>	<b>3.11 m</b>	<b>13.42 m²</b>
Cave 4	<b>2.72 m</b>	<b>1.19 m</b>	<b>3.25 m²</b>
Local technique	<b>6.20 m</b>	<b>2.61 m</b>	<b>14.83 m²</b>


**Félicien**

 +32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@weinvest.be



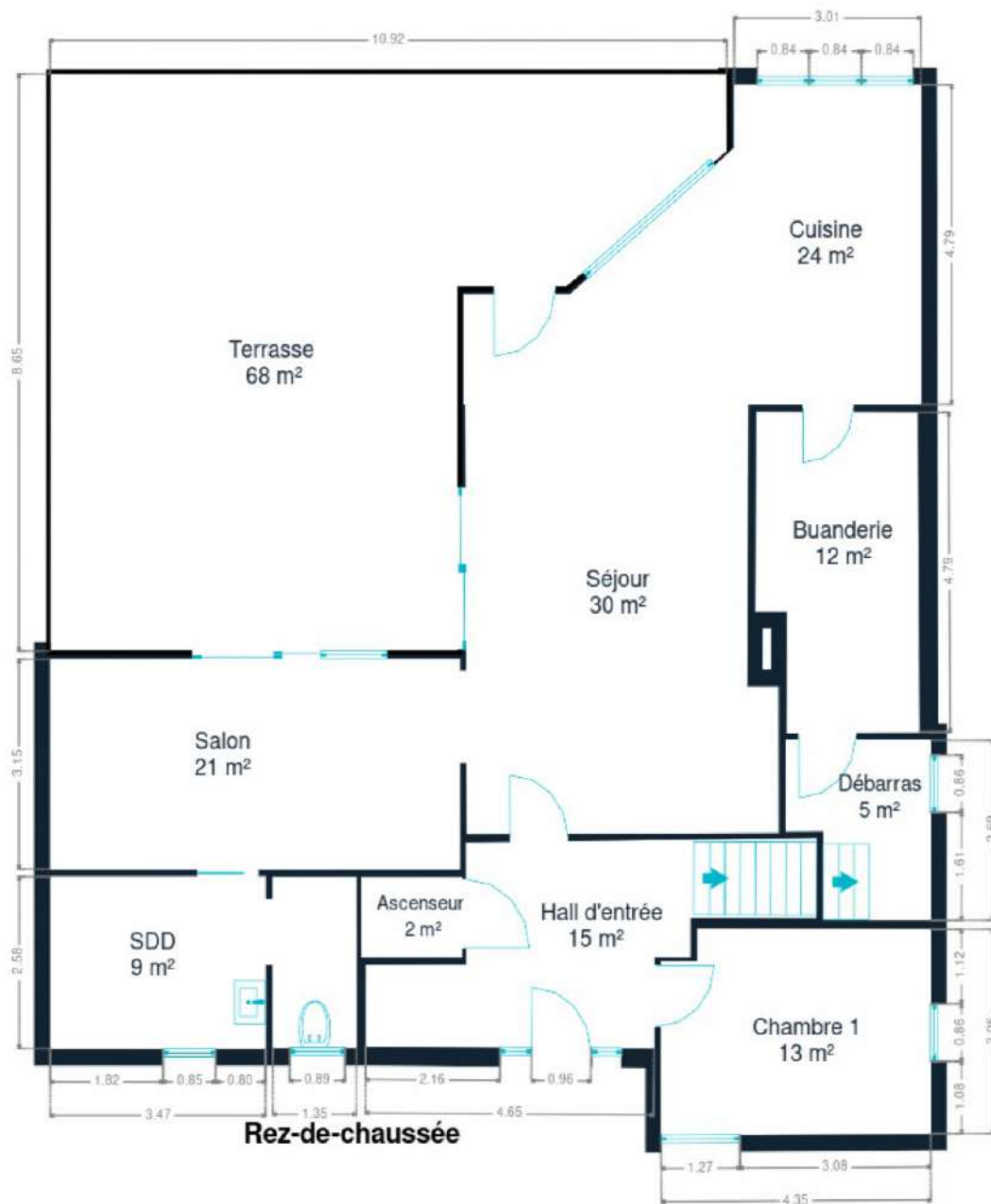


Sous-sol



**Félicien**

+32 499 19 26 45  
felicien.ponzoda@weinvest.be



**Rez-de-chaussée**



**Félicien**

+32 499 19 26 45  
felicien.ponzoda@weininvest.be



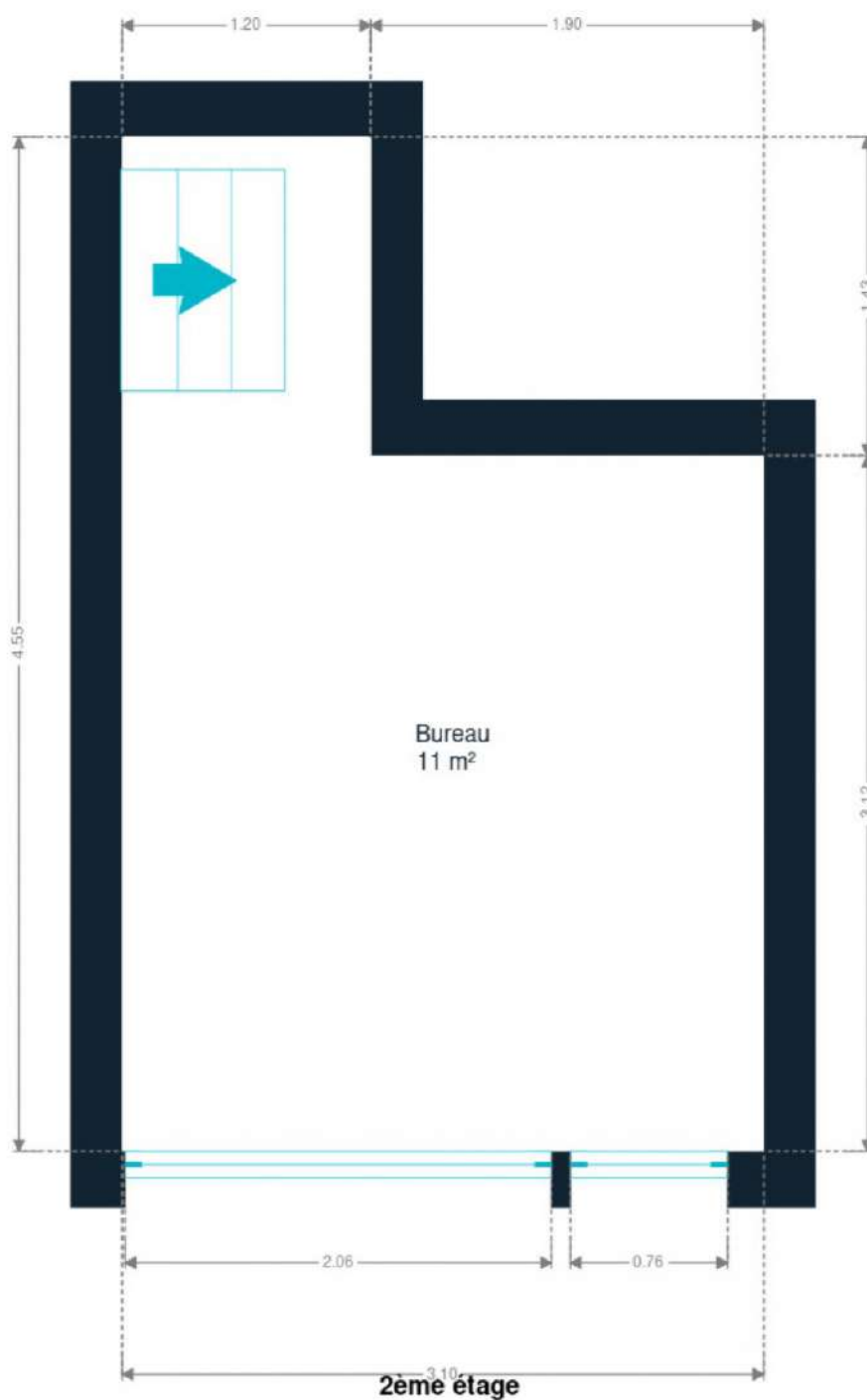


1er étage



**Félicien**

+32 499 19 26 45  
felicien.ponzoda@weininvest.be



2ème étage



*Félicien*

+32 499 19 26 45  
felicien.ponzoda@weinvest.be



## Technique

### PEB

Classe énergétique

**C**

### Année

Année de construction

**2000**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Couleur bleu****Vitrage double****Matière pvc**

### Installation

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Chaudière année 2020**

Compt. d'eau

**Individuel**

Ascenseur

**Oui**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Local poubelles

**Oui**

Citerne mazout

**Apparente****Capacité 2000 L****Félicien**

+32 499 19 26 45

felicien.ponzoda@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	10 m
Accès ferroviaire	5200 m
Accès autoroutier	2200 m

## Écoles

Ecole Maternelle Libre Mixte	2359 m
------------------------------	--------

**Félicien**

+32 499 19 26 45  
felicien.ponzoda@weinvest.be



## Points d'intérêts

Point d'intérêt	Budo Michel scl	<b>78 m</b>
Point d'intérêt	Pépinère de la prèle	<b>235 m</b>
Articles pour la maison	Aux Trouvailles, Antiquités	<b>248 m</b>
Point d'intérêt	Gourmandises Glacées	<b>518 m</b>
Couvreur	Rongy Toitures sprl	<b>760 m</b>
Point d'intérêt	Keppenne	<b>791 m</b>
Point d'intérêt	Menuiserie Kepenne	<b>859 m</b>
Magasin d'électronique	Studio le Lupanar	<b>867 m</b>
Entrepreneur général	Fluidix	<b>923 m</b>
Point d'intérêt	Stevens / Benjamin	<b>942 m</b>
Université	Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	<b>2459 m</b>



*Félicien*

+32 499 19 26 45  
 felicien.ponzoda@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.**