



## À VENDRE - *Sur les Heids 49*

Sur les heids 49 4821 - Andrimont

**245 000 €**



169 m²



2 chambres



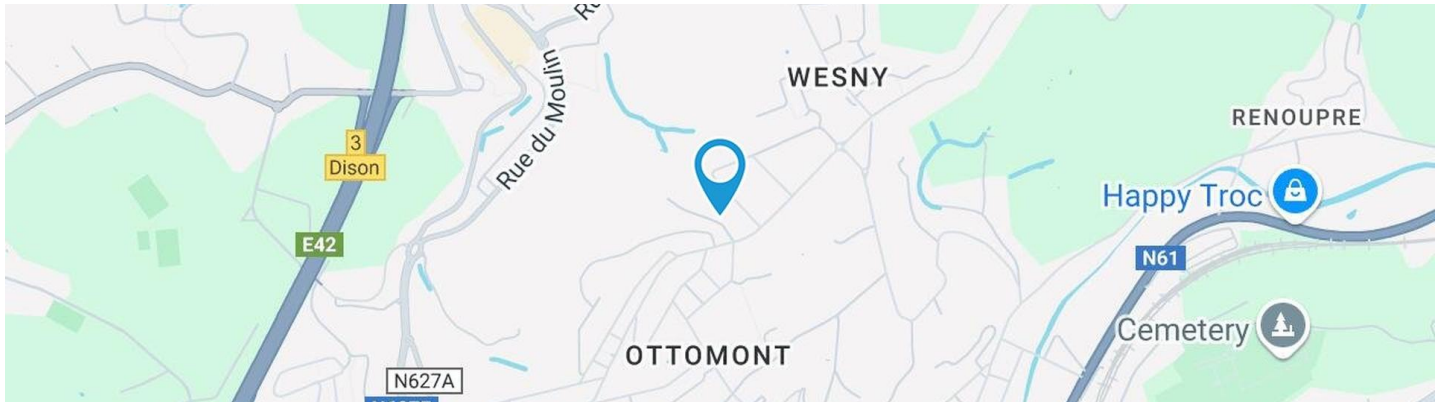
PEB C



*Cédric*  
We Invest

+32 494 16 88 21

cedric.wuidart@weinvest.be

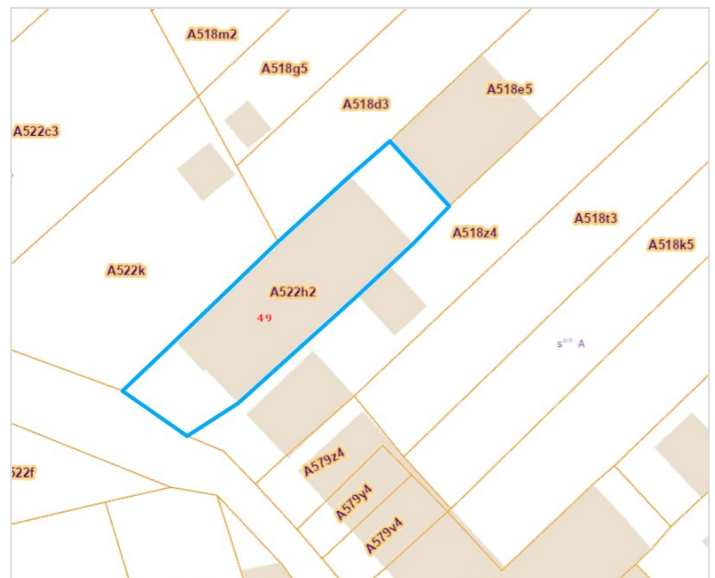


## Adresse du bien

Sur les heids 49  
 4821 Andrimont

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>6.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>26 m</b>
Surface de la parcelle	<b>146.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>6.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Cédric**

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>169 m²</b>
Surface totale	<b>207 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>15</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



**Cédric**

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weinvest.be





## Extérieur

Parking **Place(s) 1**

Parking (terrain avant) **Place(s) 1**

Terrasse (terrain avant) **17 m²**

**Sol carrelage**

**Orientation sud-ouest**

Terrasse (terrain arrière) **22 m²**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol gravier carrelage**

**Éclairage prise(s) électrique(s) 1**

**Orientation nord-est**

Allée (terrain avant) **Sol klinkers**



*Cédric*

+32 494 16 88 21

cedric.wuidart@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **81 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, wc, escalier, hall**

1er étage **81 m²**

**Chambre 1, chambre 2, salle de bains, dressing,  
escalier, débarras 1, débarras 2**

Sous-sol **45 m²**

**Garage, cave, buanderie, chaufferie**



**Cédric**

+32 494 16 88 21  
cedric.wuidart@weininvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 5.68 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.74 m** - Largeur : **2.07 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Porte	<b>Pvc</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>

Hauteur sous-plafond	<b>3,2 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 27.85 m²**

 Longueur : **8.08 m** - Largeur : **3.89 m**

Ouvert sur	<b>Cuisine</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,7 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Poêle à bois</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>


**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 36.04 m²**

 Longueur : **6.20 m** - Largeur : **5.81 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,7 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	
	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Matière résine</b>
Plaque de cuisson	
	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Hotte	

Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>
	<b>De la marque Elica</b>
Frigo	
	<b>Type externe avec congélateur</b>
	<b>De la marque Samsung</b>
Lave-vaisselle	
	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Four	
	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Beko</b>


**Cédric**

+32 494 16 88 21

cedric.wuidart@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 22.75 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.80 m** - Largeur : **3.91 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants volets  
type manuel matière pvc**

Éclairage

**Point lumineux mural au  
plafond**

Sol

**Quick-Step**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Hauteur sous-plafond

**2,5 m**

Prise(s) électrique(s)

**2**

**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 16.59 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.14 m** - Largeur : **4.09 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be


**1er étage - Salle de bains - 10.99 m²**

 Longueur : **4.00 m** - Largeur : **2.74 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type	<b>Douche et bain</b>
Douche	<b>Italienne</b>
Baignoire	<b>D'angle</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Double</b>

Sèche-serviettes	<b>Oui</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weinvest.be





**1er étage - Dressing - 6.51 m²**

Longueur : **2.80 m** - Largeur : **2.32 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>



*Cédric*

+32 494 16 88 21  
cedric.wuidart@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.27 m²**

 Longueur : **1.76 m** - Largeur : **0.87 m**

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

**Rez-de-chaussée - Escalier - 0.46 m²**

 Longueur : **0.76 m** - Largeur : **0.61 m**
**Rez-de-chaussée - Hall - 9.50 m²**

 Longueur : **5.87 m** - Largeur : **1.82 m**

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type avec palier 2/4 tournant</b>
Sol	
	<b>Carrelage</b>
	<b>Quick-Step</b>

**1er étage - Escalier - 6.34 m²**

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **1.55 m**

**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be



**1er étage - Débarras 1 - 9.23 m²**

 Longueur : **6.44 m** - Largeur : **1.44 m**

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,0 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>

**1er étage - Débarras 2 - 8.72 m²**

 Longueur : **6.45 m** - Largeur : **1.35 m**

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,0 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>

**Sous-sol - Garage - 26.60 m²**

 Longueur : **10.05 m** - Largeur : **2.64 m**

Accès	<b>Parking place(s) 1</b>
Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	
	<b>Type à ouverture électrique</b>
	<b>Matière pvc</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,1 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be

**Sous-sol - Cave - 5.44 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.38 m** - Largeur : **2.28 m**

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

**Sous-sol - Buanderie - 6.89 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.63 m** - Largeur : **2.61 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,0 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>

**Sous-sol - Chaufferie - 6.56 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.62 m** - Largeur : **2.49 m**

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


**Cédric**

 +32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weinvest.be



Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
--------------------------	----------	---------	------------

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.74 m	2.07 m	5.68 m²
Séjour	8.08 m	3.89 m	27.85 m²
Cuisine	6.20 m	5.81 m	36.04 m²
Wc	1.76 m	0.87 m	1.27 m²
Escalier	0.76 m	0.61 m	0.46 m²
Hall	5.87 m	1.82 m	9.50 m²

### 1er étage

Chambre 1	5.80 m	3.91 m	22.75 m²
Chambre 2	4.14 m	4.09 m	16.59 m²
Salle de bains	4.00 m	2.74 m	10.99 m²
Dressing	2.80 m	2.32 m	6.51 m²
Escalier	4.09 m	1.55 m	6.34 m²
Débarras 1	6.44 m	1.44 m	9.23 m²
Débarras 2	6.45 m	1.35 m	8.72 m²

### Sous-sol

Garage	10.05 m	2.64 m	26.60 m²
Cave	2.38 m	2.28 m	5.44 m²
Buanderie	2.63 m	2.61 m	6.89 m²
Chauufferie	2.62 m	2.49 m	6.56 m²



*Cédric*

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weinvest.be



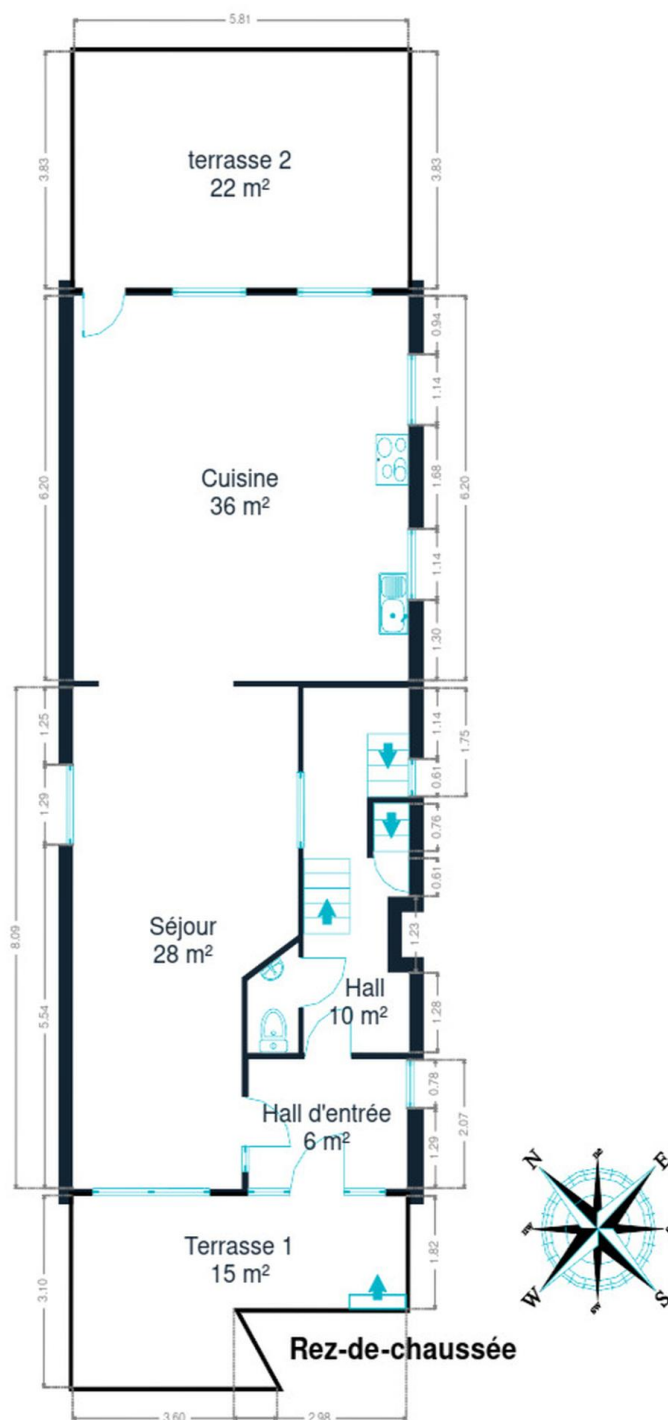
Sous-sol



**Cédric**

+32 494 16 88 21  
cedric.wuidart@weininvest.be



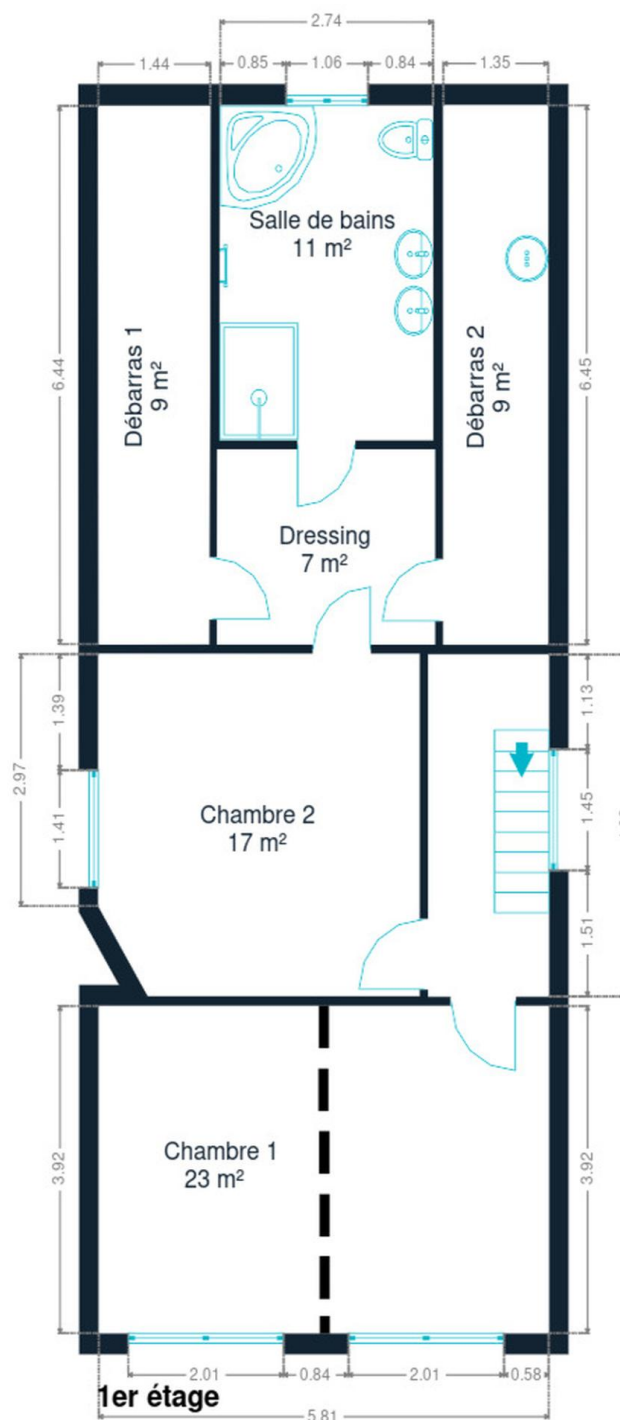


Rez-de-chaussée



**Cédric**

+32 494 16 88 21  
cedric.wuidart@weininvest.be



1er étage



**Cédric**

+32 494 16 88 21  
cedric.wuidart@weininvest.be



## Technique



### PEB

Emission co2	11527
Conso. théorique	45563
Conso. spécifique	218
Code unique	20150902026038
Classe énergétique	C

### Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Plateforme roofing

### Façade

Matériaux façade	Bois
Etat	Bon

### Châssis

Châssis	Double
	Blanc
	Type manuel
	Pvc



*Cédric*

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be

## Installation

Climatisation	Oui
Chauffe-eau	
	<b>Nombre de litres 100</b>
	<b>Nombre 1</b>
Détecteur incendie	Oui
Panneaux solaires	
	<b>Nombre de panneaux 12</b>
	<b>Photovoltaïque</b>
	<b>Bi-horaire</b>
Compteur électrique	
Chauffage	
	<b>Foyers</b>
	<b>Mazout</b>
	<b>Poêle</b>
	<b>À condensation</b>
	<b>Type à condensation</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	Oui
Internet	<b>Câble</b>
Citerne mazout	
	<b>Apparente</b>
	<b>Capacité 3000 L</b>



*Cédric*

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weinvest.be





## Transports

Arrêt de bus	250 m
Accès ferroviaire	1600 m
Accès autoroutier	3000 m

## Écoles

Cours de Promotion Sociale de l'Etat	792 m
Secondaire	825 m
Thil Lorrain	825 m



*Cédric*

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@weininvest.be

## Points d'intérêts

Restaurant	Des Goûts et des Couleurs	<b>986 m</b>
Agence d'assurance	Mutualia Mutualité Neutre	<b>1179 m</b>
Magasin de vêtements	Etam Lingerie	<b>1210 m</b>
Gare	Verviers-Palais	<b>1292 m</b>
Hôpital	SYNLAB Verviers (Palais) - Prises de sang	<b>1326 m</b>
Restaurant	Au Clair Obscur	<b>1595 m</b>
Parking	Van Der Valk Hotel Verviers	<b>1600 m</b>
Hébergement	Hotel Des Ardennes	<b>1640 m</b>
Magasin de vêtements	JBC Verviers	<b>1660 m</b>
Hébergement	Res	<b>1664 m</b>
Station de transit	Verviers-Central	<b>1718 m</b>
Hébergement	Hôtel Le Midi   Hotel, Padel & Fitness	<b>2064 m</b>
Magasin d'électronique	ESI Informatique	<b>2126 m</b>
Hôpital	CHR Verviers	<b>2237 m</b>
Spa	Espace Détente Ensival	<b>2291 m</b>



*Cédric*

+32 494 16 88 21  
 cedric.wuidart@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.**