



## À VENDRE - RUE DES COMBATTANTS 26

Rue des Combattants 26 6470 - Rance

**238 000 €**



189 m²



5 chambres



PEB E



Maxime  
 We Invest

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue des Combattants26  
6470Rance

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	18.00 m
Profondeur de la parcelle	45 m
Surface de la parcelle	957.00 m²
Largeur de la parcelle	23.00 m
Orientation	Nord



\*Informations provenant du site du cadastre

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



Maxime

+32 484 87 35 59  
maxime.lemaire@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.  
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>189 m²</b>
Surface totale	<b>358 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>21</b>
Nombre de chambre(s)	<b>5</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé palissades clôtures haies**

**Aménagé pelouse**

**Plat**

Jardin (terrain droit)

**Aménagé pelouse**

**Ouest**

**Plat**

Carport (terrain arrière)

**Nombre de  
voitures 1**

Parking

**Place(s) 1**

**Place(s) 1**

Terrasse (terrain arrière)

**30 m²**

**Sol pavés**

**Orientation sud**



*Maxime*

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **167 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, salle de douche, arrière cuisine garage 1, garage 2, garage 3, wc 1, atelier,**

1er étage **126 m²**

**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4, chambre 5, bureau, grenier 2, wc 2**

2ème étage **48 m²**

**Grenier 1**

Sous-sol **17 m²**



*Maxime*

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 5.52 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **1.89 m**

Sol	Carrelage	Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>	Escalier	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>	Prise téléphone	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 19.37 m²**

 Longueur : **6.22 m** - Largeur : **3.17 m**

Ouvert sur	<b>Cuisine</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.75 m</b>	Prise téléphone	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 15.25 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.23 m** - Largeur : **2.52 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.9 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Type	<b>Équipée</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Zanussi</b>
Hotte	<b>Type hotte sous-encastree</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>

Frigo	<b>Type encastré</b>
	<b>De la marque AEG</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type basculante</b>
	<b>Châssis bois double vitrage volets type manuel matière pvc type basculante</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 17.46 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.24 m** - Largeur : **4.18 m**

Fenêtre

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

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Sol

**Carrelage**

Prise télédistribution

**1**

Hauteur sous-plafond

**2.75 m**

**Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle de douche - 5.31 m²**

 Longueur : **3.11 m** - Largeur : **1.70 m**

Douche	<b>Cabine</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>

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


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Arrière cuisine - 11.07 m²**

 Longueur : **5.78 m** - Largeur : **3.25 m**

Type	<b>Non-équipée</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Four	<b>Type gaz</b>

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 17.12 m²**

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **4.04 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 14.33 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.76 m** - Largeur : **3.00 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>

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


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**1er étage - Chambre 4 - 8.49 m²**

 Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.84 m**

Sol	<b>Vinyle</b>	Chauffage	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**1er étage - Chambre 5 - 16.40 m²**

 Longueur : **5.19 m** - Largeur : **3.15 m**

Avec évier	<b>Oui</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Oui	<b>1</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Sol	<b>Vinyle</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.3 m</b>	Prise téléphone	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be




**1er étage - Bureau - 7.84 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.25 m** - Largeur : **2.41 m**

Fenêtre

**Type de fenêtre** **fenêtre de toit**
**Vitrage simple**

Sol

**Vinyle**

Type de plafond

**Plafond mansardé**

Hauteur sous-plafond

**2.4 m**

Éclairage

**Mural**

**Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Garage 1 - 13.09 m²**

 Longueur : **4.26 m** - Largeur : **3.07 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	
	<b>Type sectionnelle ouverture manuelle</b>
	<b>Matière pvc</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.95 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Oui	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Garage 2 - 13.75 m²**

 Longueur : **4.91 m** - Largeur : **2.81 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	
	<b>Type ouverture manuelle sectionnelle</b>
	<b>Matière pvc</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Garage 3 - 26.66 m²**

 Longueur : **10.17 m** - Largeur : **2.62 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Parking place(s) 1

Nombre de voitures

2

Porte

Type ouverture manuelle sectionnelle battante

Matière pvc bois

Fenêtre

Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

3.65 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Prise(s) électrique(s)

1

**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 0.97 m²**

 Longueur : **1.15 m** - Largeur : **0.84 m**

WC

Classique

Fenêtre

Châssis type à soufflet matière bois

Vitrage simple

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.35 m

Éclairage

Points lumineux mural

**Rez-de-chaussée - Escalier - 2.52 m²**

 Longueur : **3.24 m** - Largeur : **0.87 m**

**Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Atelier - 36.14 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **10.17 m** - Largeur : **5.00 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Parking place(s) 1

Porte

Type battante

Matière pvc

Fenêtre

Vitrage simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

4

**1er étage - Hall de nuit - 8.27 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **1.95 m**

Escalier

1

Fenêtre

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

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Points lumineux mural

**1er étage - Grenier 2 - 51.00 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **10.22 m** - Largeur : **4.99 m**

Type de grenier

Aménageable

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

4.7 m

Type de plafond

Plafond mansardé


**Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



**1er étage - Wc 2 - 1.34 m²**

 Longueur : **1.47 m** - Largeur : **0.91 m**

WC	<b>Classique</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**1er étage - Escalier - 1.45 m²**

 Longueur : **1.64 m** - Largeur : **0.89 m**
**2ème étage - Grenier 1 - 48.01 m²**

 Longueur : **7.70 m** - Largeur : **6.23 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Sol	<b>Bois</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.4 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave - 17.28 m²**

 Longueur : **5.01 m** - Largeur : **4.42 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Escalier	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be

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

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	4.23 m	1.89 m	5.52 m²
Séjour	6.22 m	3.17 m	19.37 m²
Cuisine	6.23 m	2.52 m	15.25 m²
Chambre 1	4.24 m	4.18 m	17.46 m²
Salle de douche	3.11 m	1.70 m	5.31 m²
Garage 1	4.26 m	3.07 m	13.09 m²
Garage 2	4.91 m	2.81 m	13.75 m²
Garage 3	10.17 m	2.62 m	26.66 m²
Wc 1	1.15 m	0.84 m	0.97 m²
Escalier	3.24 m	0.87 m	2.52 m²
Atelier	10.17 m	5.00 m	36.14 m²
Arrière cuisine	5.78 m	3.25 m	11.07 m²

### 1er étage

Hall de nuit	4.23 m	1.95 m	8.27 m²
Chambre 2	4.23 m	4.04 m	17.12 m²
Chambre 3	4.76 m	3.00 m	14.33 m²
Chambre 4	2.99 m	2.84 m	8.49 m²
Chambre 5	5.19 m	3.15 m	16.40 m²
Bureau	3.25 m	2.41 m	7.84 m²
Grenier 2	10.22 m	4.99 m	51.00 m²
Wc 2	1.47 m	0.91 m	1.34 m²
Escalier	1.64 m	0.89 m	1.45 m²

### 2ème étage

Grenier 1	7.70 m	6.23 m	48.01 m²
-----------	--------	--------	----------



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@weinvest.be

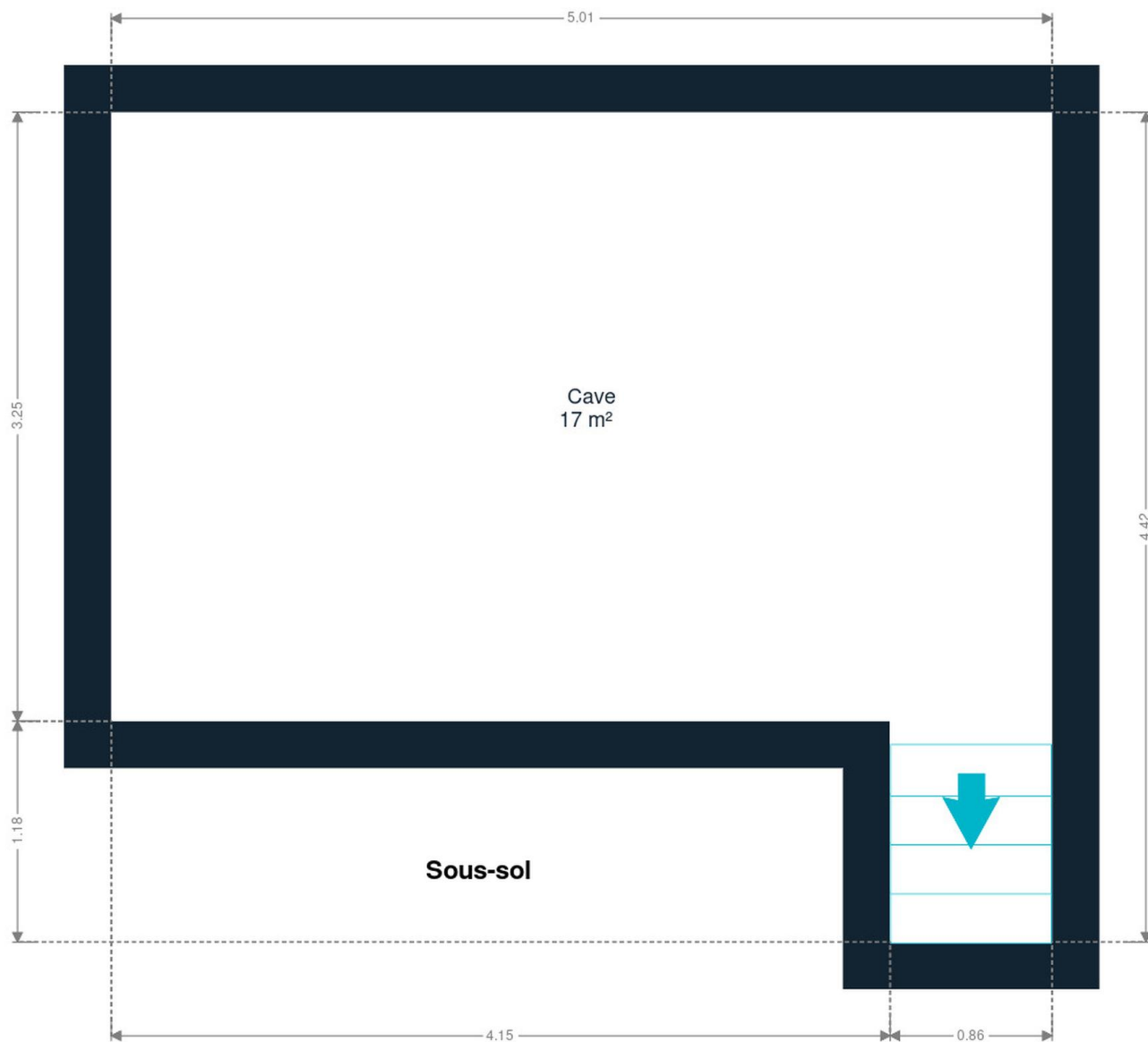


**Sous-sol**

Cave

**5.01 m****4.42 m****17.28 m<sup>2</sup>***Maxime*

+32 484 87 35 59  
maxime.lemaire@weinvest.be



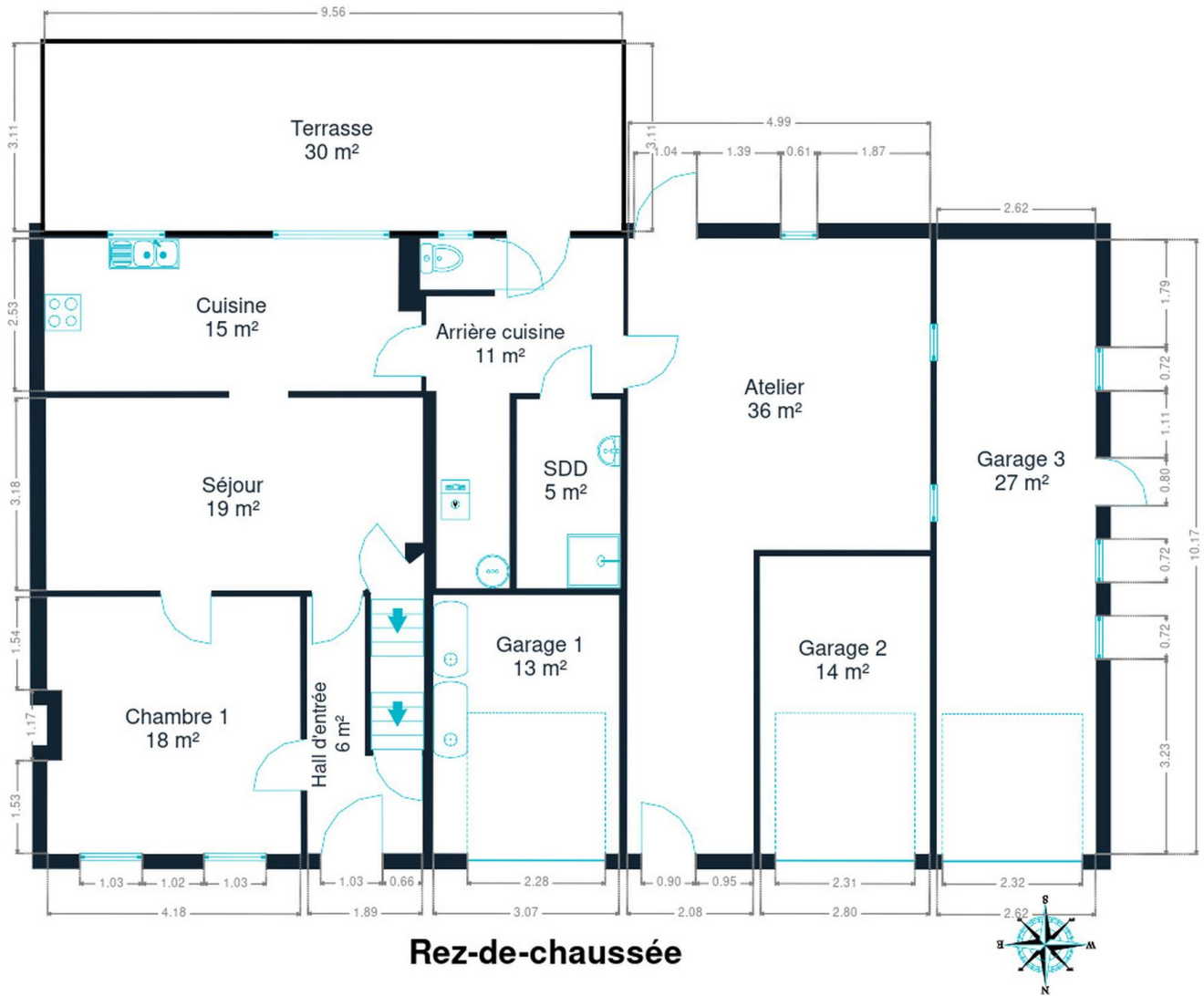
Sous-sol



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
maxime.lemaire@weinvest.be



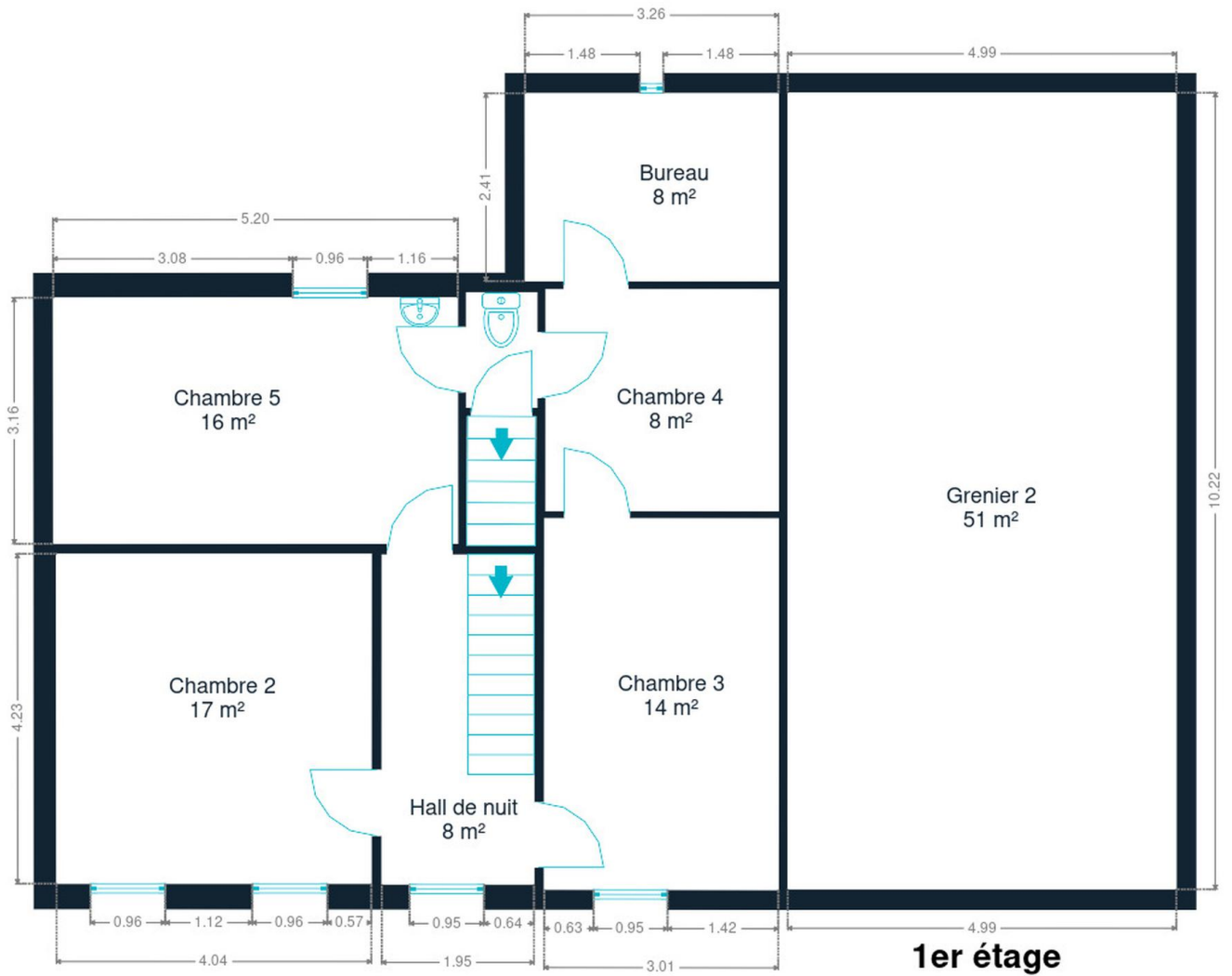


Rez-de-chaussée



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
maxime.lemaire@weinvest.be



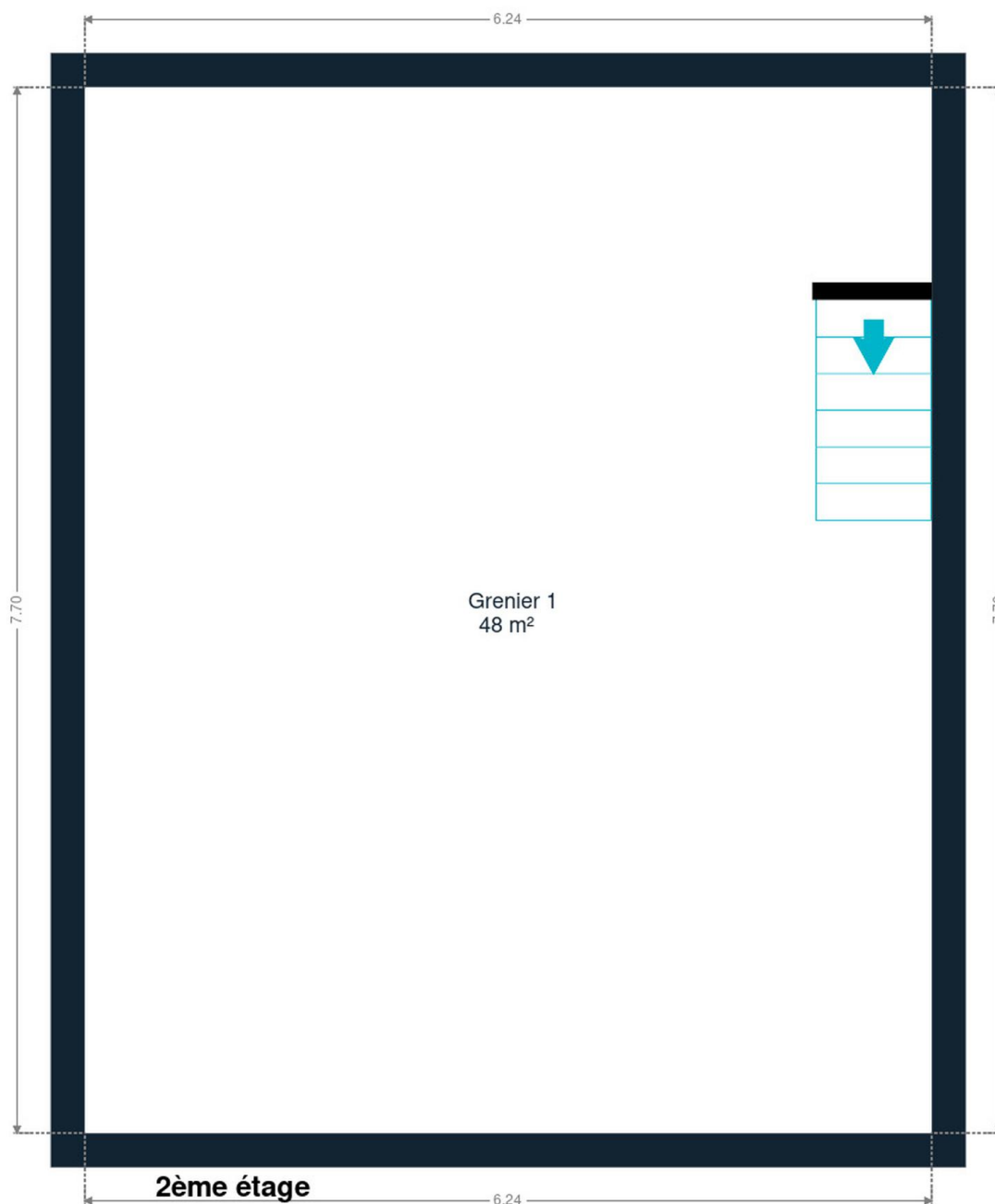
1er étage



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
maxime.lemaire@weinvest.be





2ème étage



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
maxime.lemaire@weinvest.be

## Technique

### PEB

Classe énergétique

**E**

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc pvc****État bon**

État

**Bon**

Couverture

**Ardoises artificielles**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double****Matière pvc****Volets type manuel****Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



## Installation

Ventilation

**Naturelle**

Chauffe-eau

**Nombre 1****Marque bulex****Nombre de litres 80****Mono-horaire**

Compteur électrique

Chauffage

**Type central****Nature mazout****Radiateur(s)****Saint-roch****Nombre 1****Nombre 1****Prise tv**

Compt. d'eau

**Oui**

TV

**Câble**

Téléphone

Internet

Citerne mazout

**Apparente****Capacité 2200 L****Maxime**

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



## Écoles

Institut Technique de la Communauté Française

**266 m**

Les Petits Pas De La Botte

**730 m**



*Maxime*

+32 484 87 35 59

maxime.lemaire@weinvest.be



## Points d'intérêts

Point d'intérêt	Age d'Or Services Sud Hainaut	<b>459 m</b>
Point d'intérêt	A.i.e.s.h.	<b>504 m</b>
Point d'intérêt	AMO Oxyjeune ASBL	<b>513 m</b>
Magasin d'électronique	Adminsys	<b>597 m</b>
Point d'intérêt	Chassis Déco	<b>619 m</b>
Point d'intérêt	CONSULTYRES	<b>662 m</b>
Point d'intérêt	Académie de Musique et de danse de la Botte du Ha...	<b>662 m</b>
Point d'intérêt	Bothanet Services	<b>730 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Mathieu	<b>776 m</b>
Banque	Fintro-Rance-Blaise-Naveau SA	<b>791 m</b>
Bibliothèque	Bibliothèque Communale de Sivry-Rance	<b>825 m</b>
Bar	Le Marbrier	<b>906 m</b>



*Maxime*

+32 484 87 35 59  
 maxime.lemaire@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.](#)