



## À VENDRE - Forge 13

Rue de la grande ferme 13 1350 - Orp-le-grand

**149 000 €**



**213m<sup>2</sup>**



3 chambres



PEB G



Alexis  
 We Invest

+32 497 40 99 81

alexis.bernar@weinvest.be

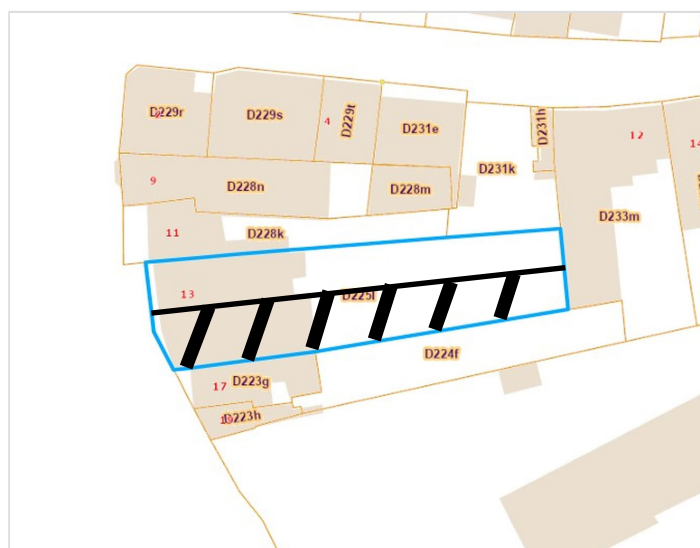


## Adresse du bien

Rue de la grande ferme 13  
 1350 Orp-le-grand

## Dimensions parcelle

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Largeur de la façade      | <b>15.00 m</b>   |
| Profondeur de la parcelle | <b>62 m</b>      |
| Surface de la parcelle    | <b>502.00 m²</b> |
| Largeur de la parcelle    | <b>17.00 m</b>   |
| Orientation               | <b>Ouest</b>     |



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Alexis**

+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be





## Composition du bien

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Etat général             | <b>À rénover</b> |
| Surface habitable        | <b>213 m²</b>    |
| Surface totale           | <b>m²</b>        |
| Nombre de façades        | <b>4</b>         |
| Nombre d'étages          | <b>4</b>         |
| Nombre de pièces         | <b>16</b>        |
| Nombre de chambre(s)     | <b>3</b>         |
| Nombre de salle de bains | <b>1</b>         |
| <b>Maison</b>            |                  |



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé haies murs**

**À aménager**

**Plat**

**Orientation**

Terrasse (terrain arrière)

**22 m²**

**Sol pavés pavés**

Terrasse (terrain arrière)

**Orientation est est est**

Cour (terrain arrière)

**Sol**

**Orientation**



*Alexis*

+32 497 40 99 81

alexis.bernar@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **262 m²**

**Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, wc, escalier, atelier, hall, annexe 1, annexe 2**

1er étage **67 m²**

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

2ème étage **74 m²**

**Grenier**

Sous-sol **14 m²**

**Cave**



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 6.88 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **1.68 m**

Porte

**Matière métallique vitrée**
**Vitrage simple**

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

**Carrelage**
**2.55 m**
**Points lumineux mural**

**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 16.70 m²**

Longueur : **4.51 m** - Largeur : **3.97 m**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Accès                | <b>Cour</b>  |
| Porte                | <b>Matière bois</b>  |
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2 m</b>   |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                            |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>   |
| Prise(s) électrique(s) | <b>4</b>              |
| Prise télédistribution | <b>Oui</b>            |
| Escalier               |                       |
|                        | <b>Matériaux bois</b> |
|                        | <b>Type droit</b>     |


**Alexis**

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 34.07 m<sup>2</sup>**

Longueur : **8.80 m** - Largeur : **3.86 m**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.6 m</b>   |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                            |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>    |
|                        | <b>Poêle à charbon</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>               |


**Alexis**

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 8.56 m²**

 Longueur : **4.02 m** - Largeur : **2.13 m**

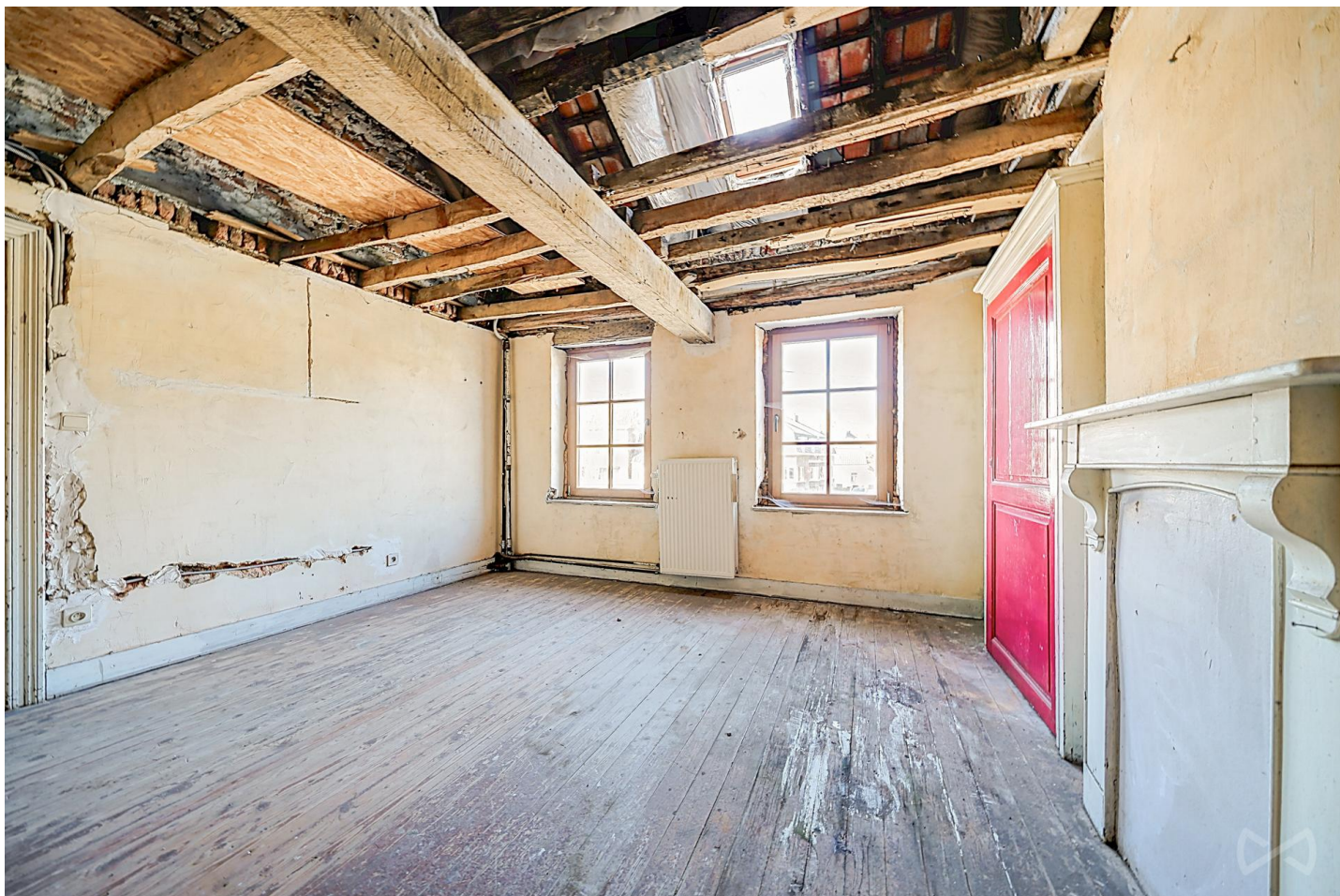
|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.5 m</b>                 |
| Prise(s) électrique(s) | <b>4</b>                     |
| Type                   | <b>Non-équipée</b>           |
| Murs                   | <b>Carrelés à mi-hauteur</b> |

|           |  |
|-----------|--|
| Fenêtre   | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol       | <b>Carrelage</b>   |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b>                            |
| Chauffage | <b>Radiateur(s)</b>  |


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 14.56 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.13 m** - Largeur : **4.05 m**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2 m</b>   |

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Éclairage | <b>Aucun</b>            |
| Chauffage | <b>Radiateur(s)</b>     |
| Placard   | <b>Portes battantes</b> |


**Alexis**

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 16.60 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.15 m** - Largeur : **4.00 m**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.2 m</b>   |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                            |

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>     |
| Placard                | <b>Portes battantes</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>                |


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 17.10 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.27 m** - Largeur : **3.99 m**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.2 m</b>   |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                            |

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>     |
| Placard                | <b>Portes battantes</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>3</b>                |


**Alexis**

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 10.07 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.30 m** - Largeur : **2.33 m**

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2.15 m</b>   |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>        |
| Type                   | <b>Bain</b>     |
| WC                     | <b>Suspendu</b> |
| Lavabo                 | <b>Simple</b>   |

|           |  |
|-----------|--|
| Fenêtre   | <b>Châssis bois double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond<br/>mural</b>                  |
| Chauffage | <b>Radiateur(s)</b>  |
| Sol       | <b>Plancher</b>  |


**Alexis**

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Wc - 0.94 m²**

 Longueur : **1.10 m** - Largeur : **0.86 m**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| WC                   | <b>Classique</b> |
| Sol                  | <b>Pavés</b>     |
| Hauteur sous-plafond | <b>1.9 m</b>     |
| Éclairage            | <b>Aucun</b>     |

**Rez-de-chaussée - Escalier - 0.93 m²**

 Longueur : **1.21 m** - Largeur : **0.77 m**
**Rez-de-chaussée - Hall - 12.58 m²**

 Longueur : **8.80 m** - Largeur : **1.42 m**

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Hauteur sous-plafond | <b>2.2 m</b>        |
| Éclairage            | <b>Aucun</b>        |
| Accès                | <b>Cour</b>         |
| Porte                | <b>Matière bois</b> |
| Sol                  | <b>Béton</b>        |

**Rez-de-chaussée - Annexe 1 - 14.21 m²**

 Longueur : **4.60 m** - Largeur : **3.09 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Accès                | <b>Terrasse</b>                                       |
|                      | <b>Cour</b>   |
| Porte                | <b>Matière bois</b>                                   |
| Fenêtre              | <b>Châssis type sans ouverture matière métallique</b> |
|                      | <b>Vitrage simple</b>                                 |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>                                      |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.4 m</b>  |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                     |


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Annexe 2 - 9.06 m²**

 Longueur : **4.60 m** - Largeur : **1.97 m**

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Accès                | <b>Terrasse</b>              |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>             |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.4 m</b>                 |
| Éclairage            | <b>Points lumineux mural</b> |

**1er étage - Hall de nuit - 8.86 m²**

 Longueur : **5.89 m** - Largeur : **1.58 m**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Escalier             | <b>Bois</b>  |
|                      | <b>Droit</b>   |
| Fenêtre              | <b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Plancher</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2.15 m</b>  |
| Éclairage            | <b>Mural</b>   |

**2ème étage - Grenier - 73.59 m²**

 Longueur : **8.74 m** - Largeur : **8.42 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Type de grenier      | <b>Aménageable</b>  |
| Fenêtre              | <b>Châssis type battants fenêtre de toit matière métallique</b> |
|                      | <b>Vitrage simple</b>   |
|                      | <b>Châssis bois double vitrage type</b>                         |
| Sol                  | <b>Plancher</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>3.35 m</b>   |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                               |


**Alexis**

 +32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be



**Sous-sol - Cave - 13.60 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.52 m**

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Sol                  | <b>Pavés</b>        |
| Hauteur sous-plafond | <b>1.7 m</b>        |
| Éclairage            | <b>Mural</b>        |
| Escalier             |                     |
|                      | <b>Pierre bleue</b> |
|                      | <b>Droit</b>        |

**Alexis**+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



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

### Rez-de-chaussée

|               |        |        |          |
|---------------|--------|--------|----------|
| Hall d'entrée | 4.09 m | 1.68 m | 6.88 m²  |
| Salon         | 4.51 m | 3.97 m | 16.70 m² |
| Séjour        | 8.80 m | 3.86 m | 34.07 m² |
| Cuisine       | 4.02 m | 2.13 m | 8.56 m²  |
| Wc            | 1.10 m | 0.86 m | 0.94 m²  |
| Escalier      | 1.21 m | 0.77 m | 0.93 m²  |
| Hall          | 8.80 m | 1.42 m | 12.58 m² |
| Annexe 1      | 4.60 m | 3.09 m | 14.21 m² |
| Annexe 2      | 4.60 m | 1.97 m | 9.06 m²  |

### 1er étage

|                |        |        |          |
|----------------|--------|--------|----------|
| Hall de nuit   | 5.89 m | 1.58 m | 8.86 m²  |
| Chambre 1      | 4.13 m | 4.05 m | 14.56 m² |
| Chambre 2      | 4.15 m | 4.00 m | 16.60 m² |
| Chambre 3      | 4.27 m | 3.99 m | 17.10 m² |
| Salle de bains | 4.30 m | 2.33 m | 10.07 m² |

### 2ème étage

|         |        |        |          |
|---------|--------|--------|----------|
| Grenier | 8.74 m | 8.42 m | 73.59 m² |
|---------|--------|--------|----------|

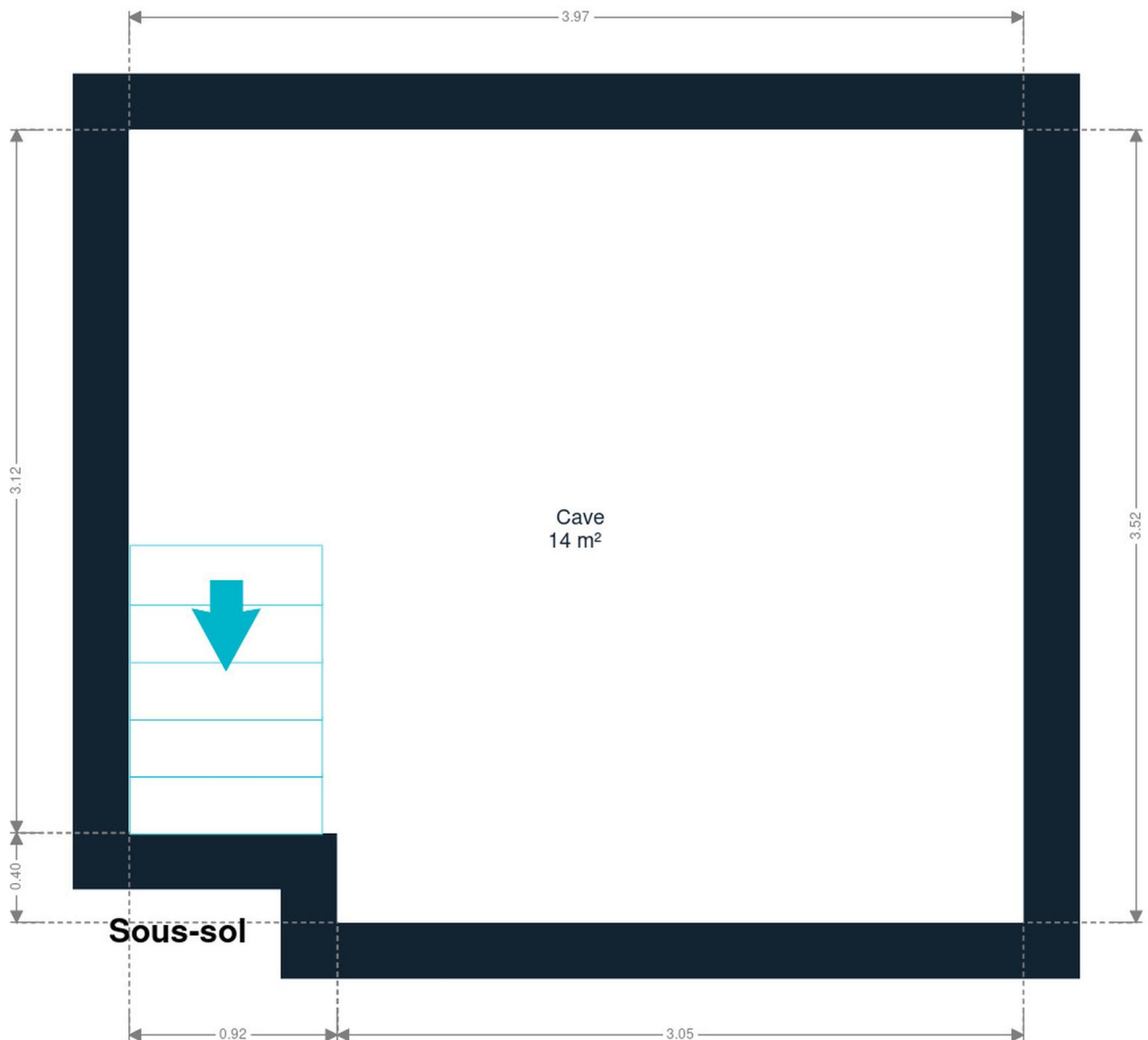
### Sous-sol

|      |        |        |          |
|------|--------|--------|----------|
| Cave | 3.97 m | 3.52 m | 13.60 m² |
|------|--------|--------|----------|



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be

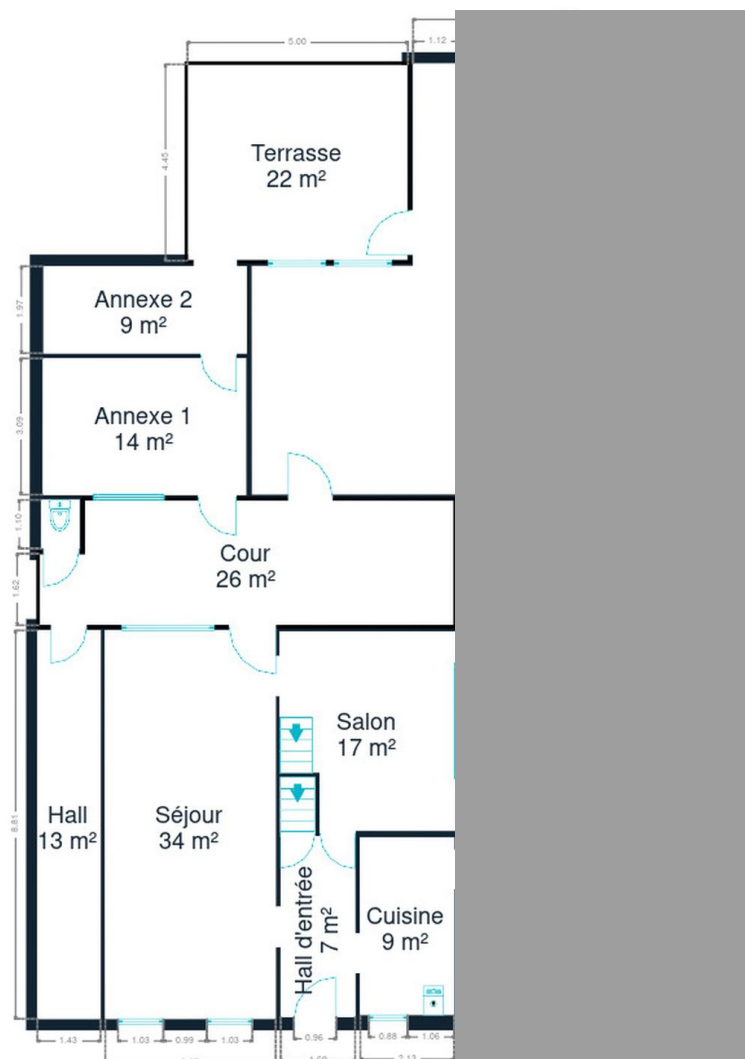


Sous-sol

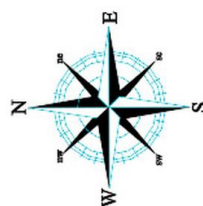


**Alexis**  
+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be





**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



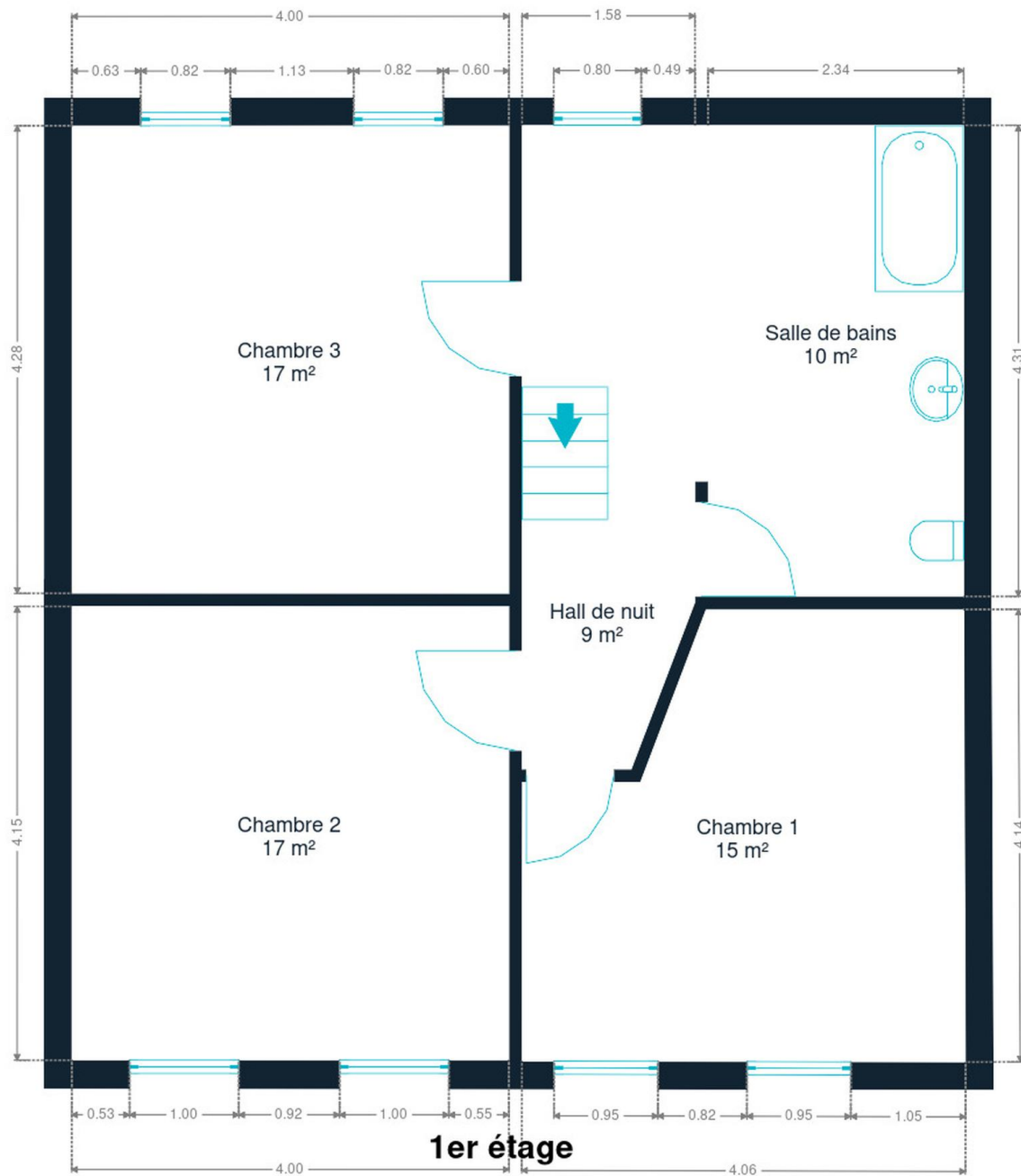
*Alexis*

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be



**We  
Invest**

**Forge 13**  
149 000 €



**1er étage**

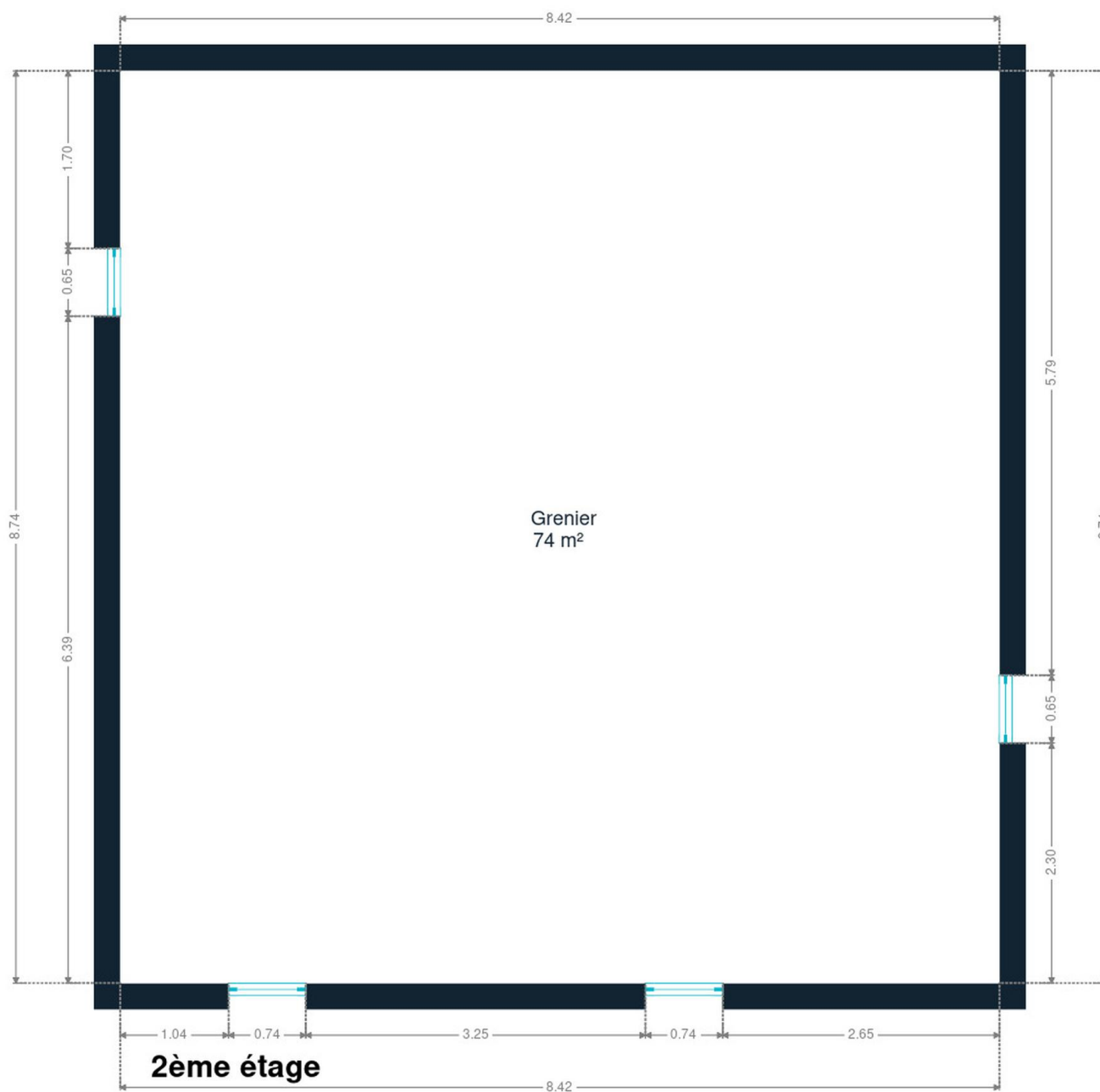


**Alexis**

+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be

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





2ème étage



**Alexis**  
+32 497 40 99 81  
alexis.bernar@weinvest.be

## Technique

### PEB

Classe énergétique

**G**

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc**

État

**Mauvais**

Couverture

**Tuiles terre cuite**
**Tôle ondulée**

### Façade

Matériaux façade

**Crépis**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Matière bois métallique**
**Vitrage simple et double**

### Installation

Compteur gaz

**Oui**

Compteur électrique

**Compteur intelligent**

Chauffage

**Type central**
**Nature gaz**
**Radiateur(s)**
**Type à ventouse à condensation**
**Buderus**
**Nombre 1**

Compt. d'eau

**Individuel**

TV

**Prise tv**

**Alexis**

+32 497 40 99 81

alexis.bernar@weinvest.be





## Transports

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Arrêt de bus      | 50 m    |
| Accès ferroviaire | 11000 m |
| Accès autoroutier | 450 m   |

## Écoles

|                              |           |        |
|------------------------------|-----------|--------|
| Ecole Communale              | 3 minutes | 1112 m |
| Ecole fondamentale St Martin | 5 minutes | 2743 m |



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@weinvest.be

## Points d'intérêts

|                         |  |                  |               |
|-------------------------|--|------------------|---------------|
| Local                   | Orp-Jauche   | <b>2 minutes</b> | <b>183 m</b>  |
| Santé                   | Destat sa  | <b>1 minute</b>  | <b>305 m</b>  |
| Articles pour la maison | 39 Côté Cour   | <b>1 minute</b>  | <b>317 m</b>  |
| Entrepreneur général    | Construction-Romain                                  | <b>2 minutes</b> | <b>461 m</b>  |
| Santé                   | Energy Medicine practitioner                         | <b>3 minutes</b> | <b>516 m</b>  |
| Salon de beauté         | Le Boudoir des Miss                                  | <b>2 minutes</b> | <b>714 m</b>  |
| Dentiste                | Cabinet dentaire Vanham                              | <b>2 minutes</b> | <b>759 m</b>  |
| Point d'intérêt         | Elorg sa   | <b>2 minutes</b> | <b>885 m</b>  |
| Entrepreneur général    | Jean-Luc Lemaire Plafonnage                          | <b>3 minutes</b> | <b>968 m</b>  |
| Concessionnaire         | Garage SAO sprl - Renault et Dacia - réparateur a... | <b>2 minutes</b> | <b>988 m</b>  |
|                         | Fraiture Fraiture-Joos                               | <b>3 minutes</b> | <b>1037 m</b> |
| Agence d'assurance      | Bureau Bronckart   Courtier Assurances & Crédits     | <b>3 minutes</b> | <b>1087 m</b> |
| Soin des cheveux        | Image-"In"   | <b>3 minutes</b> | <b>1092 m</b> |
| Supermarché             | La Corbeille   | <b>3 minutes</b> | <b>1120 m</b> |



*Alexis*

+32 497 40 99 81  
 alexis.bernar@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.](#)