



## À VENDRE - TIENNE SAINT-GILLES 40

Rue Tienne Saint-Gilles 40 6010 - Couillet

**217 000 €**



137 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB /

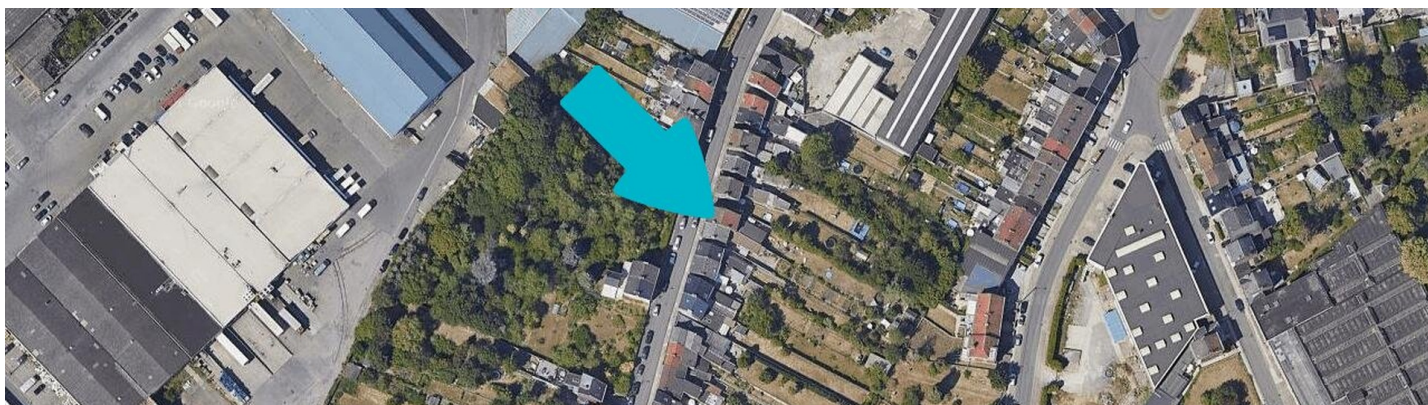
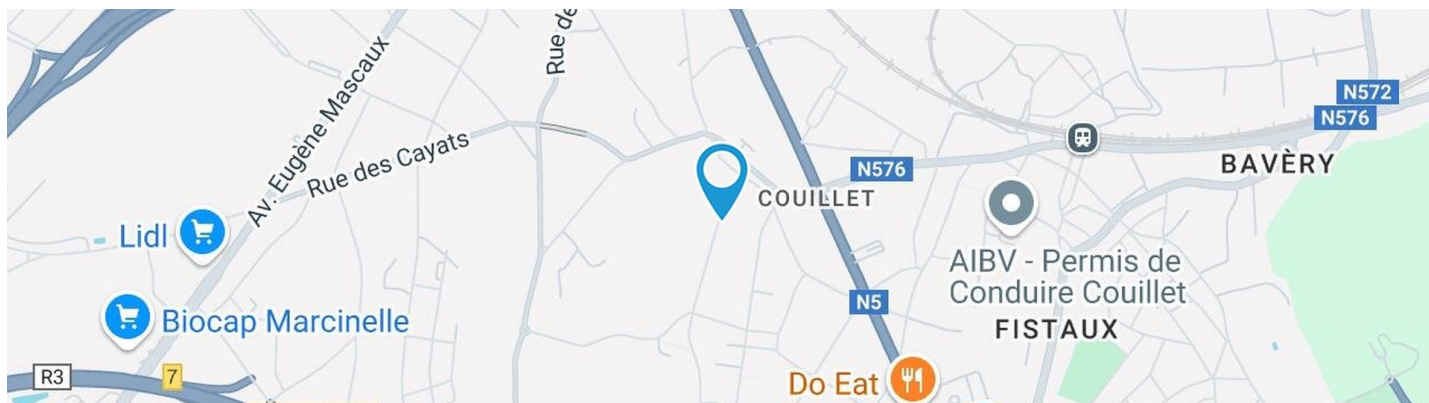


Laurent  
 We Invest

+32 490 26 57 82

laurent.petaccia@weinvest.be



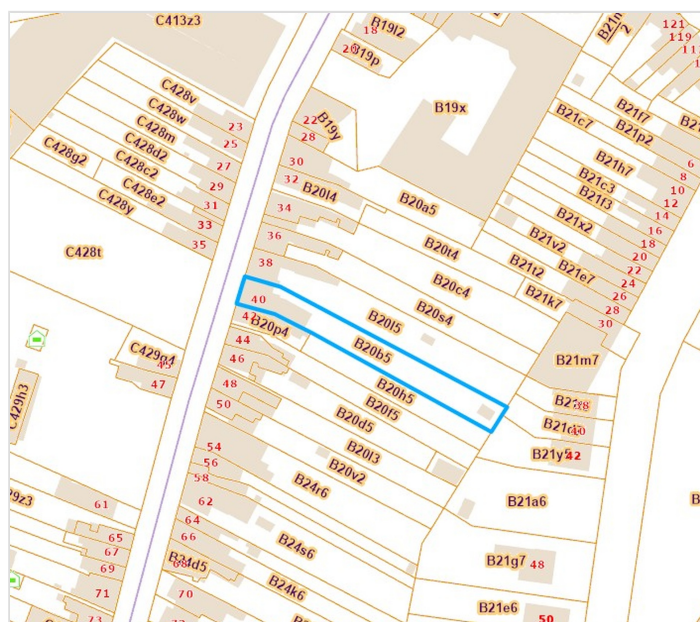


## Adresse du bien

Rue Tienne Saint-Gilles 40  
 6010 Couillet

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>8.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>82 m</b>
Surface de la parcelle	<b>620.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>9.00 m</b>
Orientation	<b>Nord</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Laurent**

+32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>137 m²</b>
Surface totale	<b>230 m²</b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>16</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Fermé**

**Sud**

**Plat**

Terrasse (terrain arrière)

**48 m²**

**Sol carrelage**

Terrasse (terrain arrière)

**Orientation sud**



*Laurent*

+32 490 26 57 82

laurent.petaccia@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **88 m²**

**Salon, salle à manger, cuisine, salle de douche,  
buanderie, escalier 1, escalier 2**

1er étage **49 m²**

**Chambre 1, chambre 2, chambre 3, escalier 2,  
escalier 3**

2ème étage **53 m²**

**Grenier**

Sous-sol **40 m²**

**Cave 1, cave 2, cave 3**



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 26.65 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.25 m** - Largeur : **5.07 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

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


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 19.81 m²**

 Longueur : **5.03 m** - Largeur : **4.60 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 20.56 m²**

 Longueur : **5.37 m** - Largeur : **4.14 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	
	<b>Simple</b>
	<b>One half</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Matière résine</b>
Plaque de cuisson	
	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Smeg</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>

Lave-vaisselle	
	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Smeg</b>
Four	
	<b>Type multifonction</b>
	<b>De la marque Smeg</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type porte-fenêtre sans</b>
	<b>ouverture</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Air conditionné	<b>Chaud-froid</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle de douche - 8.88 m²**

 Longueur : **4.13 m** - Largeur : **2.14 m**

Douche	<b>Cabine</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Lavabo	<b>Simple</b>	Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Sol	<b>Carrelage</b>		


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 16.45 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.19 m** - Largeur : **3.17 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>

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


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 9.53 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.34 m** - Largeur : **1.78 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>

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



*Laurent*  
 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 14.89 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.70 m** - Largeur : **3.17 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>

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


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Buanderie - 8.97 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.24 m** - Largeur : **2.11 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre sans ouverture</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.26 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.60 m** - Largeur : **0.78 m**

Escalier	<b>Matériaux béton</b>
	<b>Type droit</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 1.44 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.78 m** - Largeur : **0.80 m**

Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**1er étage - Escalier 2 - 7.46 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.67 m** - Largeur : **1.83 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be



**1er étage - Escalier 3 - 0.71 m²**

 Longueur : **1.13 m** - Largeur : **0.62 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**2ème étage - Grenier - 52.71 m²**

 Longueur : **10.39 m** - Largeur : **5.07 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>4,60 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 22.17 m²**

 Longueur : **5.35 m** - Largeur : **4.97 m**

Sol	<b>Briques</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,79 m</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 3.97 m²**

 Longueur : **3.00 m** - Largeur : **1.32 m**

Sol	<b>Briques</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,79 m</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>


**Laurent**

 +32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be



**Sous-sol - Cave 3 - 13.48 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.56 m** - Largeur : **2.95 m**

Sol	<b>Briques</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,79 m</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	
	<b>Matériaux béton</b>
	<b>Type droit</b>

*Laurent*

+32 490 26 57 82  
laurent.petaccia@weinvest.be



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

### Rez-de-chaussée

Salon	5.25 m	5.07 m	26.65 m²
Salle à manger	5.03 m	4.60 m	19.81 m²
Cuisine	5.37 m	4.14 m	20.56 m²
Salle de douche	4.13 m	2.14 m	8.88 m²
Buanderie	4.24 m	2.11 m	8.97 m²
Escalier 1	1.60 m	0.78 m	1.26 m²
Escalier 2	1.78 m	0.80 m	1.44 m²

### 1er étage

Chambre 1	5.19 m	3.17 m	16.45 m²
Chambre 2	5.34 m	1.78 m	9.53 m²
Chambre 3	4.70 m	3.17 m	14.89 m²
Escalier 2	4.67 m	1.83 m	7.46 m²
Escalier 3	1.13 m	0.62 m	0.71 m²

### 2ème étage

Grenier	10.39 m	5.07 m	52.71 m²
---------	---------	--------	----------

### Sous-sol

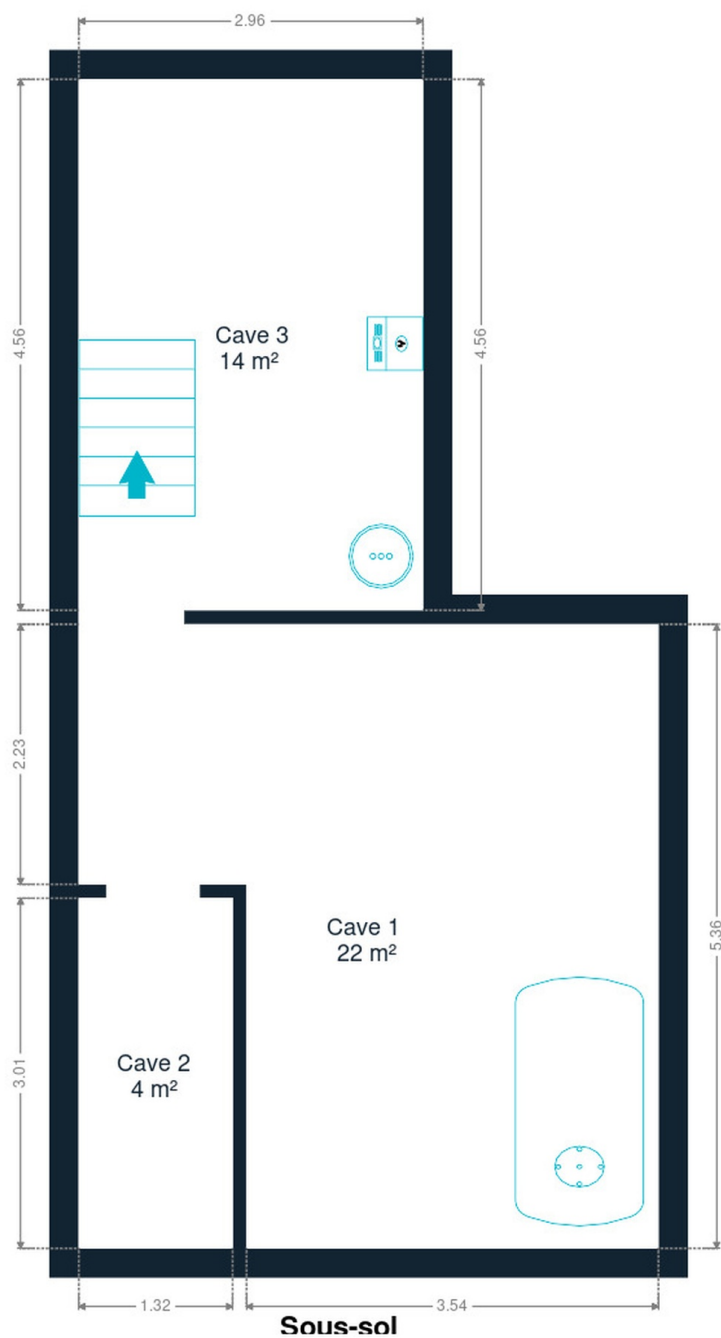
Cave 1	5.35 m	4.97 m	22.17 m²
Cave 2	3.00 m	1.32 m	3.97 m²
Cave 3	4.56 m	2.95 m	13.48 m²



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be



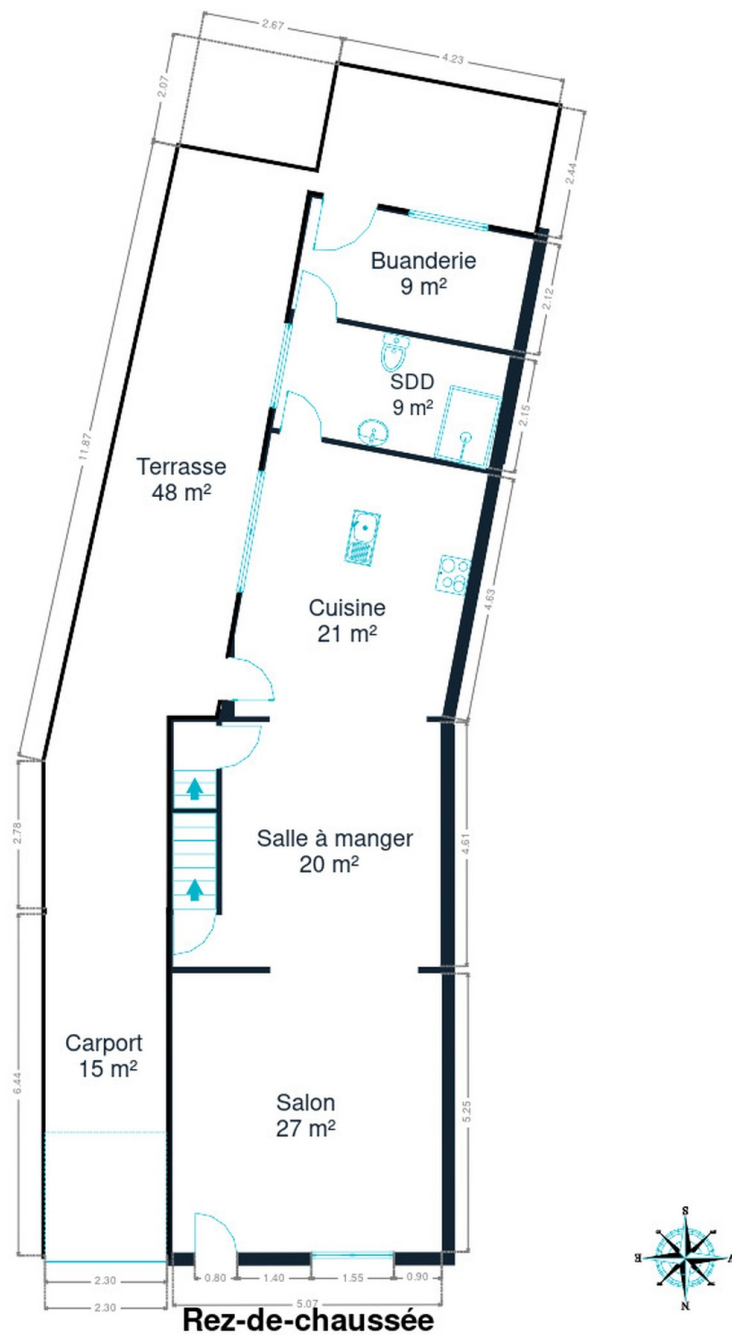


Sous-sol



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
laurent.petaccia@weinvest.be



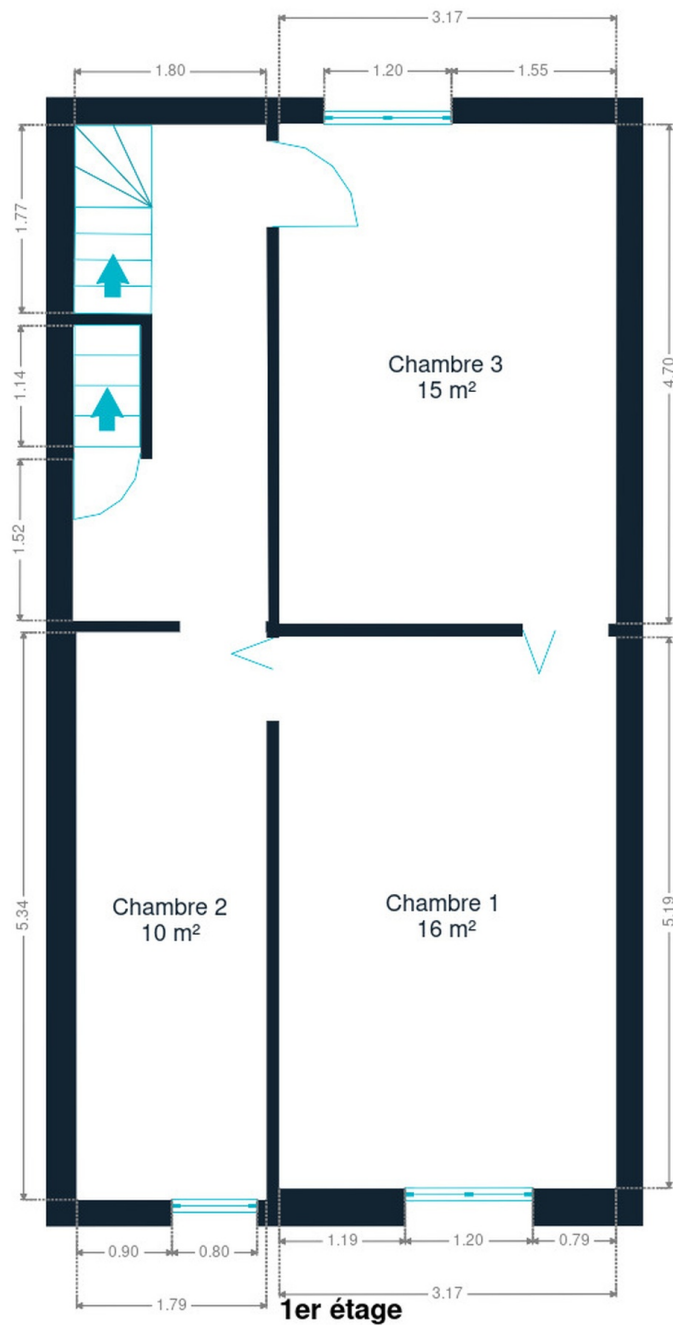
**Rez-de-chaussée**



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
laurent.petaccia@weinvest.be



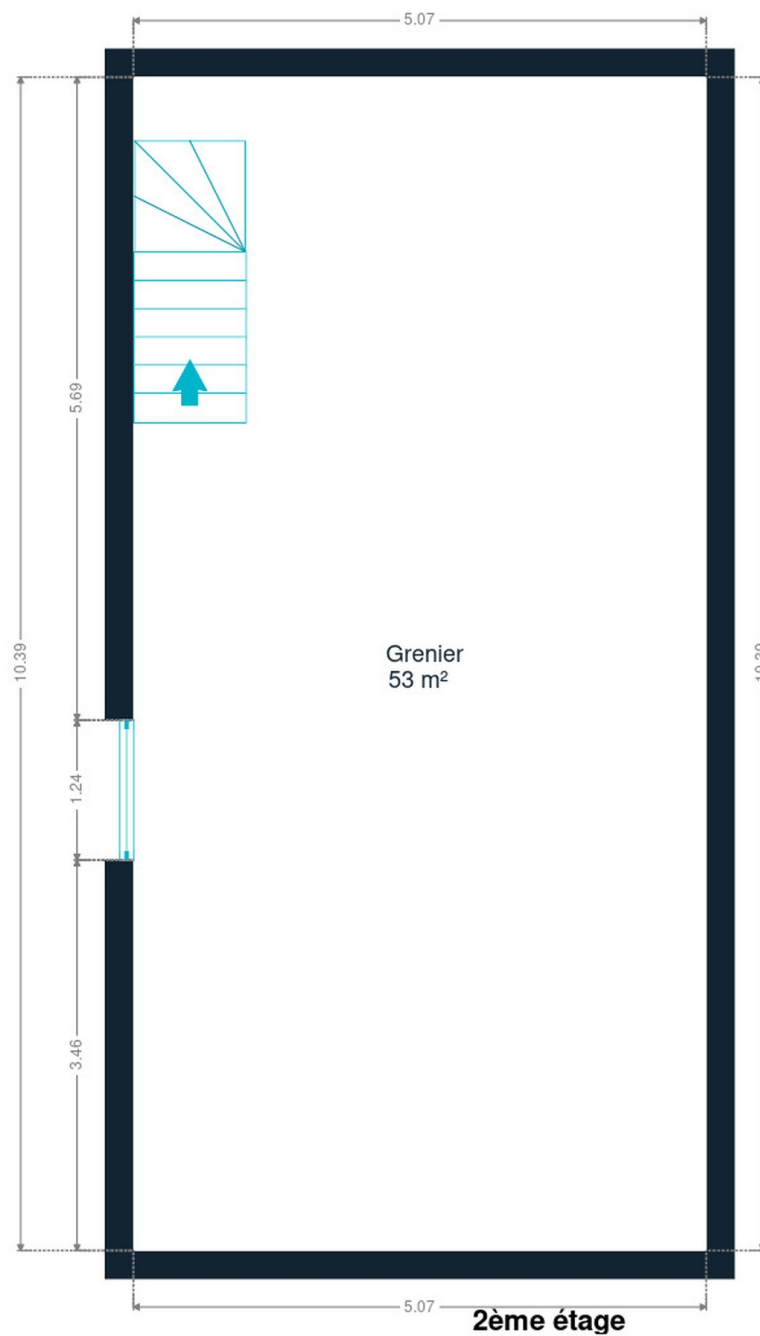


**1er étage**



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
laurent.petaccia@weinvest.be



2ème étage



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
laurent.petaccia@weinvest.be



## Technique

### Toiture

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double**

**Couleur blanc**

**Matière pvc**

### Installation

Chauffe-eau

**Nombre 1**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Type central**

**Nature gaz**

**Radiateur(s)**

**De dietrich**



*Laurent*

+32 490 26 57 82

laurent.petaccia@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	500 m
Accès ferroviaire	1900 m
Accès autoroutier	800 m

## Écoles

CECS Marcinelle - école hôtelière	207 m
Ecole Libre Notre Dame	254 m
Ecole fondamentale libre Saint-Joseph	321 m



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@weinvest.be



## Points d'intérêts

Point d'intérêt	Éditions Dupuis	<b>755 m</b>
Gare	Couillet	<b>1013 m</b>
Santé	Physimed	<b>1052 m</b>
Hébergement	Old Post Office Couillet	<b>1094 m</b>
	Le Bois du Cazier	<b>1282 m</b>
Réparation de voiture	Garage Bouckaert et Fils sprl	<b>1412 m</b>
Restaurant	Athena	<b>1795 m</b>
Articles pour la maison	ULB	<b>1811 m</b>
Gare	Charleroi-Central	<b>1973 m</b>
Salle de cinéma	Le Vecteur	<b>1986 m</b>
Local	Charleroi	<b>2033 m</b>
Salle de cinéma	Côté Parc (Quai10)	<b>2046 m</b>
Station de transit	Charleroi-Ouest	<b>2629 m</b>



*Laurent*

+32 490 26 57 82  
 laurent.petaccia@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.**