

À VENDRE

# Villa



FAIRE OFFRE

## Àpd. 595 000 €



Rue Fosse aux Pierres 3  
4053 Embourg



4 façades



Surface habitable de 370 m<sup>2</sup>



Terrain de 1158 m<sup>2</sup>



5 chambres



PEB C



Retrouvez le bien sur  
notre site !



Votre conseiller We Invest vous accompagne de A à Z dans tous vos projets immobiliers. Collaborer avec une agence immobilière We Invest c'est vous assurer la garantie d'un accompagnement personnalisé et professionnel dans l'achat et/ou dans la vente de votre bien.

**Des questions sur votre projet immobilier ? Nous avons les réponses !**

**We Invest**  
*Liège*



0478 77 76 68  
04 277 00 07



julien.dessart@weinvest.be  
liege@weinvest.be



Rue des Fories 2  
4020 Liège



*Julien*

Directeur d'Agence  
Courtier IPI 513732

# Caractéristiques

EMBOURG - Villa dans un lotissement paisible - FOAPD 595.000 euros

We Invest Liège vous propose à la vente une belle villa dotées d'espaces impressionnants.

Cette maison d'un architecte de renommée se situe dans le quartier du Long Pré, un lotissement très prisé réservé à la circulation locale.

A proximité : un magnifique parc arboré et de nombreux sentiers de balades.

Composition :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec penderie et WC, un espace de vie impressionnant et entièrement modulable (70 m<sup>2</sup>) donnant à l'arrière sur un beau jardin, une cuisine avec coin à manger et une buanderie attenante.
- entre sol intermédiaire : la suite parentale avec sa mezzanine et sa salle de bains privative ainsi que 3 chambres d'enfants, chacune dotée de sa mezzanine pour un espace optimisé au maximum.
- au premier étage : 1 chambre d'invités (ou salle de jeux/bureau) avec deux salles d'eau (une baignoire et une douche).
- au sous-sol : vastes caves saines composées d'un espace bureau avec entrée indépendante, deux emplacements intérieurs pour véhicule, une salle chaufferie, une petite cave, ainsi qu'une pièce polyvalente et chauffée de 70m<sup>2</sup> avec une cave à vin aménagée de 20 m<sup>2</sup>.

Cette maison, construite dans un style résolument contemporain, offre en outre de nombreux équipements : système d'alarme, chaudière à condensation, panneaux photovoltaïques, poêle à bois dans le salon, nombreuses techniques extérieures (arrivée d'eau et d'électricité), circuit électrique en monophasé et triphasé.

À l'extérieur, son grand jardin abrite de nombreux arbres et plantations et constitue une véritable petite oasis de calme et sérénité, sans vis-à-vis à l'arrière.

PEB C (20230822005819) / Espec 207 kwh/m<sup>2</sup>/an / Etotat 78 045

Une visite s'impose pour découvrir tout le large potentiel de cette charmante demeure.

infos et visites : 0478 777 668 ou sur notre site [www.weinvest.be](http://www.weinvest.be)

## Informations générales

Type de propriété	Villa
État du bâtiment	Bon
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2

## Intérieur

Nombre de pièces	29
Surface habitable	370 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	5
Nombre de salles de bain	2
Nombre de salles de douche	1
Nombre de toilettes	2
Nombre de cuisines	1
Nombre de salons	1

Nombre de bureaux	1
Nombre de buanderies	1
Nombre de caves	2

## Extérieur

Superficie du terrain	1 158 m <sup>2</sup>
Superficie du jardin	922 m <sup>2</sup>
Orientation du jardin	Nord-est
Surface de la terrasse	60 m <sup>2</sup>
Nombre de garages	1
Nombre de parkings intérieurs	1
Nombre de parkings extérieurs	2
Nombre de parkings	2

# Caractéristiques

## Installations

Raccordement à l'électricité	✓
Ligne TV	✓
Raccordement au gaz	✓
Raccordement à l'eau	✓
Raccordement aux égouts	✓
Cuisine super-équipée	✓
Alarme	✓

## Énergie

Numéro du rapport PEB	20230822005819
Classe énergétique	PEB 
Consommation d'énergie primaire	207 kwh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	78045 kwh/an
Châssis en bois	✓
Chauffage au gaz	✓
Panneaux photovoltaïques	✓
Chauffage individuel	✓
Double vitrage	✓

## Finances

Soumis à la TVA	Non
Revenu cadastral	1983 €

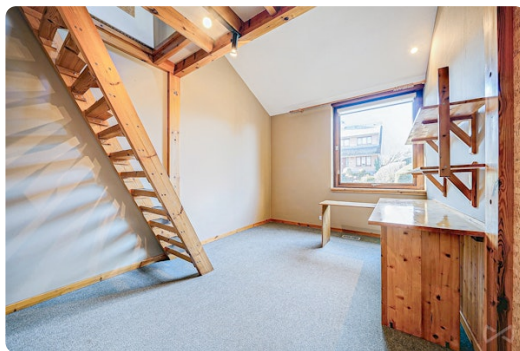
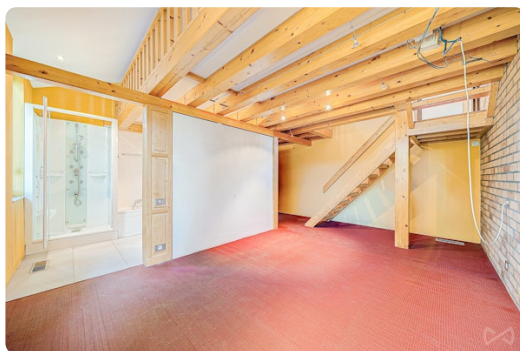
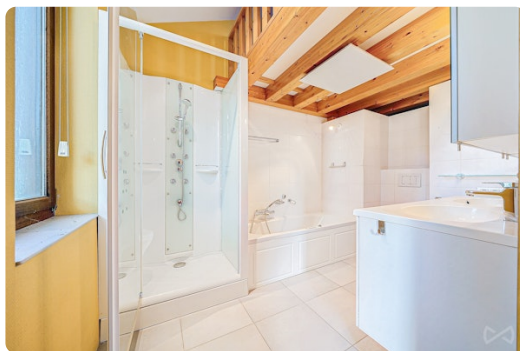
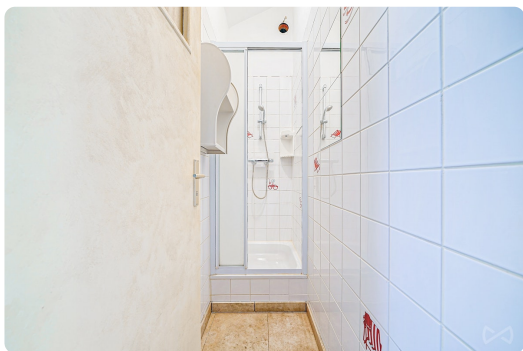


# Photos



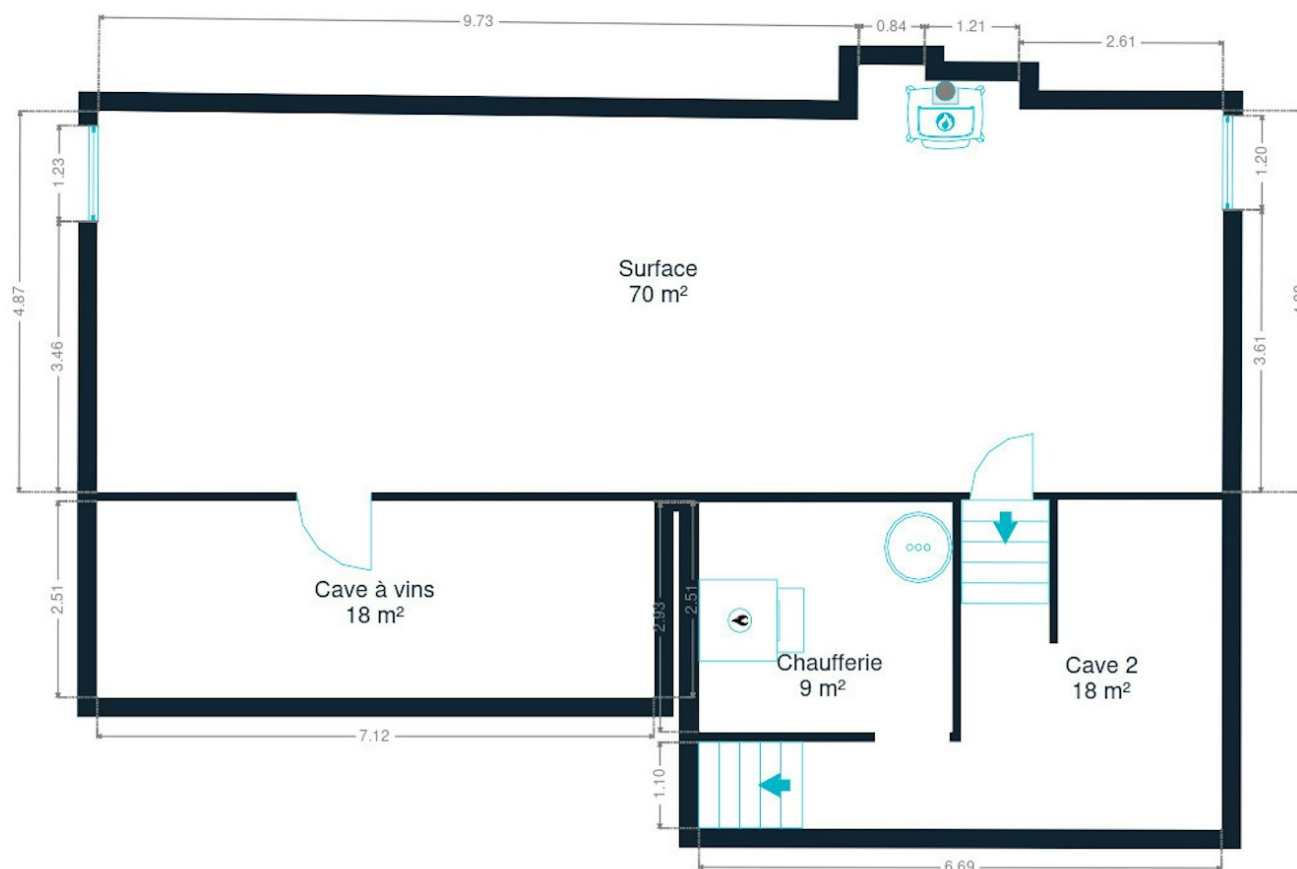


# Photos



Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

# Plan

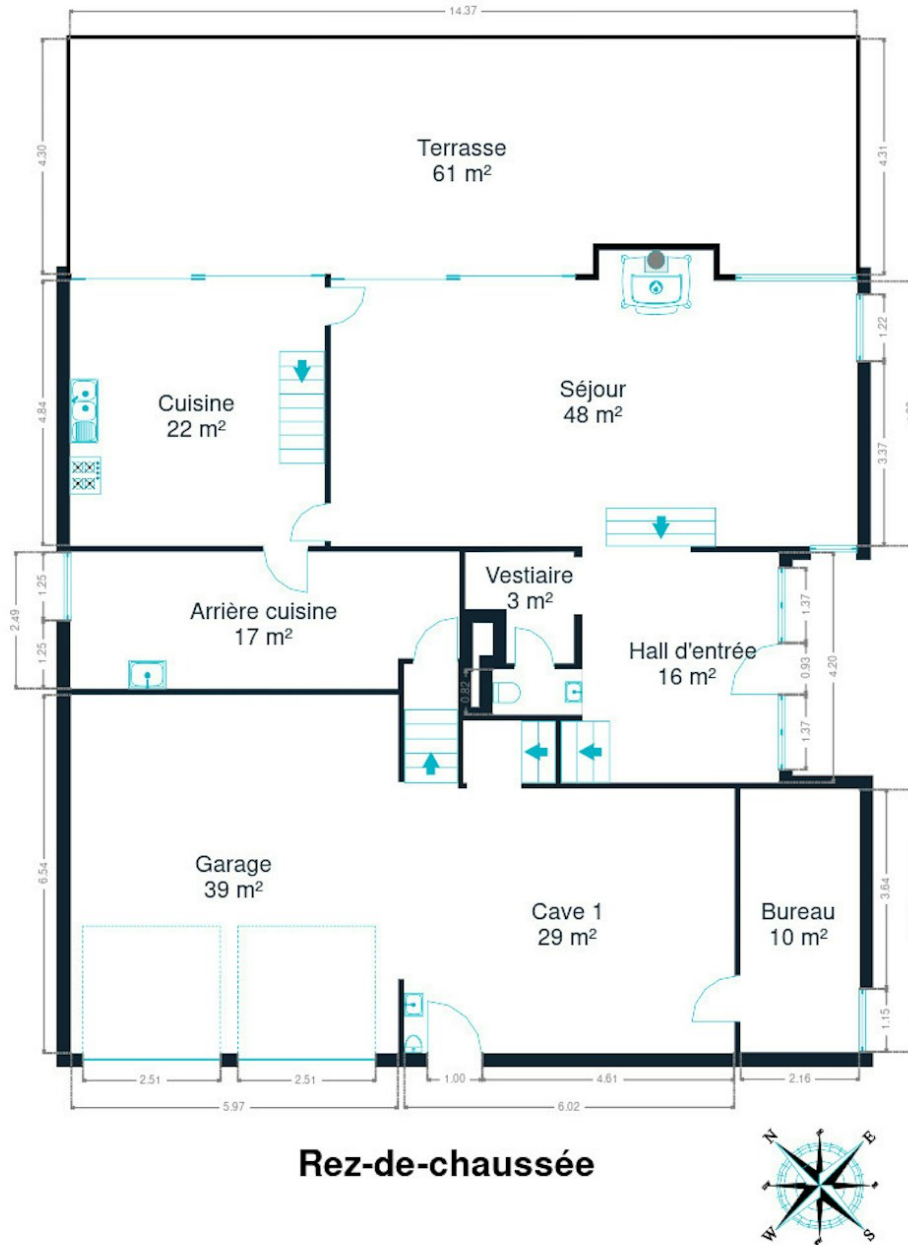


## Sous-sol

Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

# Plan



## Rez-de-chaussée

Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

# Plan

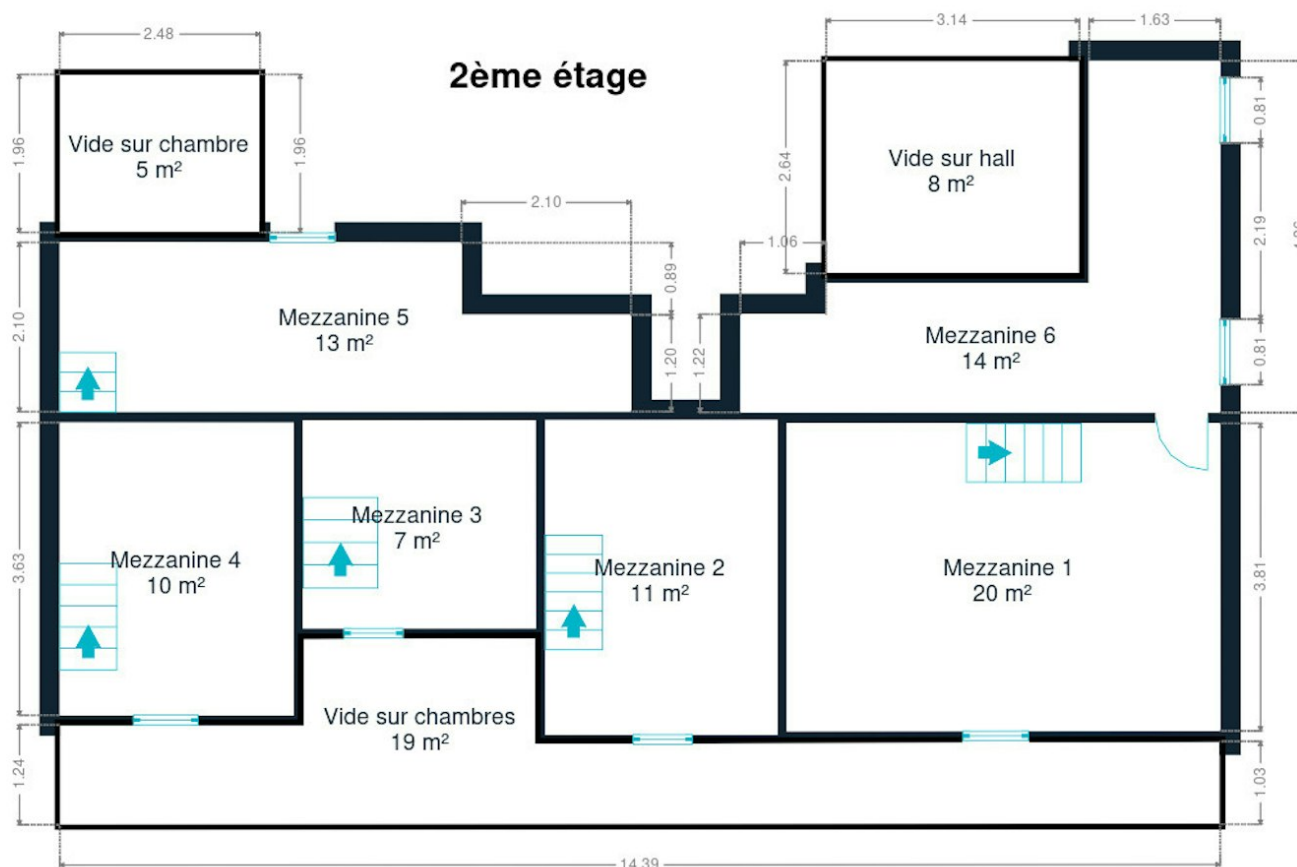


Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !



# Plan



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

# Nos conseils pour une visite réussie

## AVANT LA VISITE



Parcourez attentivement cette **brochure** explicative du bien, vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous assurer que vos critères essentiels sont bien cochés. Il est également fortement conseillé de déjà prendre vos dispositions auprès votre banquier afin de connaître votre capacité d'emprunt afin d'être, si nécessaire, réactif.



## ENVIRONNEMENT

Le jour J, rendez-vous un peu plus tôt sur place pour vous **familiariser avec le quartier**. Contrôlez la proximité des commerces, transports et services, si c'est important pour vous. N'hésitez pas à **interroger les voisins**, qui n'ont aucun intérêt à vous survendre le quartier et pourront honnêtement répondre à vos questions.

## STRUCTURE DU BÂTIMENT



Depuis l'extérieur, vérifiez l'état de la façade, du toit, des châssis et vitrages. À l'intérieur, contrôlez l'état des murs porteurs. Notez qu'une petite fissure n'est pas inquiétante car tous les bâtiments bougent avec les années. En cas d'humidité, veillez à faire la distinction entre celle due à une mauvaise aération et l'humidité structurelle.



## AMÉNAGEMENT

Assurez-vous que la taille et l'agencement des pièces soit en adéquation avec vos besoins. Repérez les espaces dédiés rangement et pensez aux **possibilités d'aménagement du sous-sol et du grenier** mais aussi aux équipements disponibles pour votre voiture/vélo.

## COMMODITÉS



Lors de la visite, pensez à vérifier la pression de l'eau ainsi que la conformité du système électrique. Contrôlez également la présence suffisante de prises électriques, d'arrivées d'eau (notamment pour la machine à laver) et de connexions internet/téléphone/télévision. Finalement, vérifiez l'isolation acoustique ainsi que la qualité du système de ventilation.



## CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Prenez connaissances des performances énergétiques et des solutions d'économie d'énergie mises en place. Pour ce faire, **le certificat PEB sera votre meilleur allié !** Il vous fournira une idée claire sur l'état et l'âge des différents systèmes, du toit, de l'isolation ou encore du type de vitrage. Vous y trouverez aussi de précieuses recommandations.

## DOCUMENTATION



Il peut être utile d'avoir accès à une série de documents qui vous donneront une idée sur l'histoire du bâtiment, comme le **Dossier d'Intervention Ulérieur** qui reprend l'ensemble des travaux effectués par le propriétaire. Un passage par la commune vous permettra de récolter toutes les informations utiles !



## POUR LES COPROPRIÉTÉS

Si le bien fait partie d'un immeuble à appartements, on parle de copropriété. Il y alors des **charges communes** à payer (fonds de roulement et de réserve). Renseignez-vous sur les frais inclus dans ces charges : uniquement l'entretien des communs ou également certaines provisions pour vos consommations personnelles ? Pour un achat éclairé, demandez les PV des précédentes AG afin de savoir quels travaux sont prévus/à prévoir.



## Calculer les frais de votre achat

### EN PLUS DU PRIX D'ACHAT

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, **le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes**, appelés "frais d'achat". Les frais sont composés des droits d'enregistrement, frais de dossier et des frais de notaire liés à l'achat. Il faudra ajouter des frais de notaire liés au crédit hypothécaire si vous financé votre achat avec un crédit.

 Le site notaire.be propose un estimateur de frais en ligne, mais vous devrez toujours vous renseigner auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

Scannez-moi



## Plus d'informations sur l'achat ?

Notre blog, rédigé par des experts de l'immobilier, vous aidera à démarrer votre premier achat immobilier du bon pied.

**weinvest.be** *Le blog !*

# 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!

