



## À VENDRE - RS81 - Station 81

Rue de la Station 81 4287 - Racour

**220 000 €**



146 m²



3 chambres



PEB /

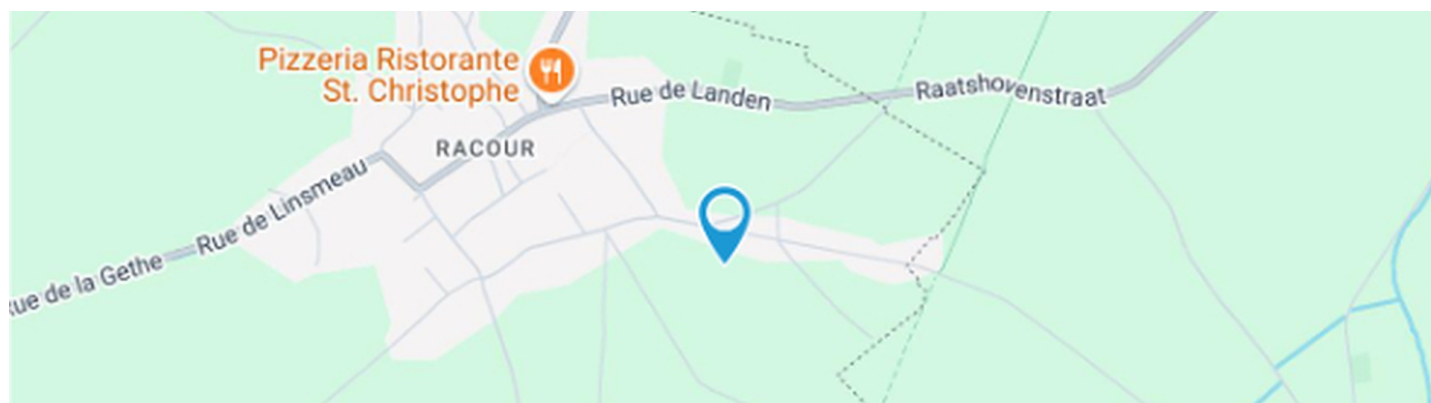


*Stéphanie*  
We Invest

IPI : 518.359

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue de la Station 81  
 4287 Racour

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>9.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>19 m</b>
Surface de la parcelle	<b>274.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>16.00 m</b>
Orientation	<b>Sud</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Stephanie**  
 +32 477 65 07 37  
 stephanie.vanagt@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>À rénover</b>
Surface habitable	<b>146 m²</b>
Surface totale	<b>244 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>18</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain gauche)

**Plat**

**Fermé**

**À aménager**

**Ouest**



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **114 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,  
véranda, remise salle de bains, garage, wc,  
escalier, arrière cuisine,**

1er étage **63 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,  
grenier 2**

2ème étage **45 m²**

**Grenier 1, escalier**



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 11.31 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.56 m** - Largeur : **1.75 m**

Porte		Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
	<b>Aluminium</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Simple</b>	Escalier	
	<b>Type manuel</b>		<b>Bois</b>
Sol	<b>Vinyle</b>		<b>Droit</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 15.58 m²**

 Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.92 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants volets type électrique</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>12</b>
		Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>		
Éclairage	<b>Au plafond</b>		


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 14.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.95 m** - Largeur : **3.64 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 10.73 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.62 m** - Largeur : **2.95 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Type	<b>Non-équipée</b>

Sol	<b>Vinyle</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 4.73 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.71 m** - Largeur : **2.10 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Type	<b>Bain</b>
Baignoire	<b>Rétro</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Sol	<b>Vinyle</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 7.31 m²**

 Longueur : **3.12 m** - Largeur : **2.34 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants volets type manuel</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Sol	<b>Vinyle</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>		



*Stephanie*  
 +32 477 65 07 37  
 stephanie.vanagt@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 11.94 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **2.99 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage volets type manuel type battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Prise téléphone	<b>Oui</b>



*Stephanie*  
 +32 477 65 07 37  
 stephanie.vanagt@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 14.31 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.94 m** - Largeur : **3.62 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type manuel type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>9</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Véranda - 17.00 m²**

 Longueur : **7.08 m** - Largeur : **3.62 m**

Accès	<b>Jardin</b>
Porte	
	<b>Aluminium</b>
	<b>Simple</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type sans ouverture matière aluminium</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.9 m</b>
Type de plafond	
	<b>Plafond mansardé</b>
	<b>Puits de lumière</b>
Éclairage	<b>Mural</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 16.68 m²**

 Longueur : **5.86 m** - Largeur : **2.85 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	
	<b>Type sectionnelle à ouverture électrique</b>
	<b>Matière pvc métallique</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type sans ouverture matière aluminium</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Fosse mécanique	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Wc - 0.84 m²**

 Longueur : **1.08 m** - Largeur : **0.77 m**

WC	<b>Classique</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.1 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 0.99 m²**

 Longueur : **1.23 m** - Largeur : **0.80 m**
**Rez-de-chaussée - Arrière cuisine - 7.27 m²**

 Longueur : **3.68 m** - Largeur : **2.65 m**

Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Rez-de-chaussée - Remise - 14.34 m²**

 Longueur : **5.05 m** - Largeur : **2.88 m**

Porte	<b>Matière bois</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.1 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be



**1er étage - Hall de nuit - 8.68 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.80 m** - Largeur : **2.34 m**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type 2/4 tournant avec palier**

Fenêtre

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

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2.8 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**
**1er étage - Grenier 2 - 20.61 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.32 m** - Largeur : **2.88 m**

Type de grenier

**Seulement rangement**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Plancher**

Hauteur sous-plafond

**2.1 m**

Type de plafond

**Plafond mansardé**

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



**2ème étage - Grenier 1 - 38.24 m²**

 Longueur : **8.18 m** - Largeur : **5.56 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière aluminium</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.3 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**2ème étage - Escalier - 6.63 m²**

 Longueur : **3.96 m** - Largeur : **1.68 m**
**Sous-sol - Cave 1 - 15.14 m²**

 Longueur : **3.91 m** - Largeur : **3.86 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.9 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 6.59 m²**

 Longueur : **6.03 m** - Largeur : **1.29 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.9 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	<b>Type droit</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

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

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	7.56 m	1.75 m	11.31 m²
Salon	3.97 m	3.92 m	15.58 m²
Salle à manger	3.95 m	3.64 m	14.39 m²
Cuisine	3.62 m	2.95 m	10.73 m²
Véranda	7.08 m	3.62 m	17.00 m²
Salle de bains	2.71 m	2.10 m	4.73 m²
Garage	5.86 m	2.85 m	16.68 m²
Wc	1.08 m	0.77 m	0.84 m²
Escalier	1.23 m	0.80 m	0.99 m²
Arrière cuisine	3.68 m	2.65 m	7.27 m²
Remise	5.05 m	2.88 m	14.34 m²

### 1er étage

Hall de nuit	4.80 m	2.34 m	8.68 m²
Chambre 1	3.12 m	2.34 m	7.31 m²
Chambre 2	3.98 m	2.99 m	11.94 m²
Chambre 3	3.94 m	3.62 m	14.31 m²
Grenier 2	7.32 m	2.88 m	20.61 m²

### 2ème étage

Grenier 1	8.18 m	5.56 m	38.24 m²
Escalier	3.96 m	1.68 m	6.63 m²

### Sous-sol

Cave 1	3.91 m	3.86 m	15.14 m²
Cave 2	6.03 m	1.29 m	6.59 m²

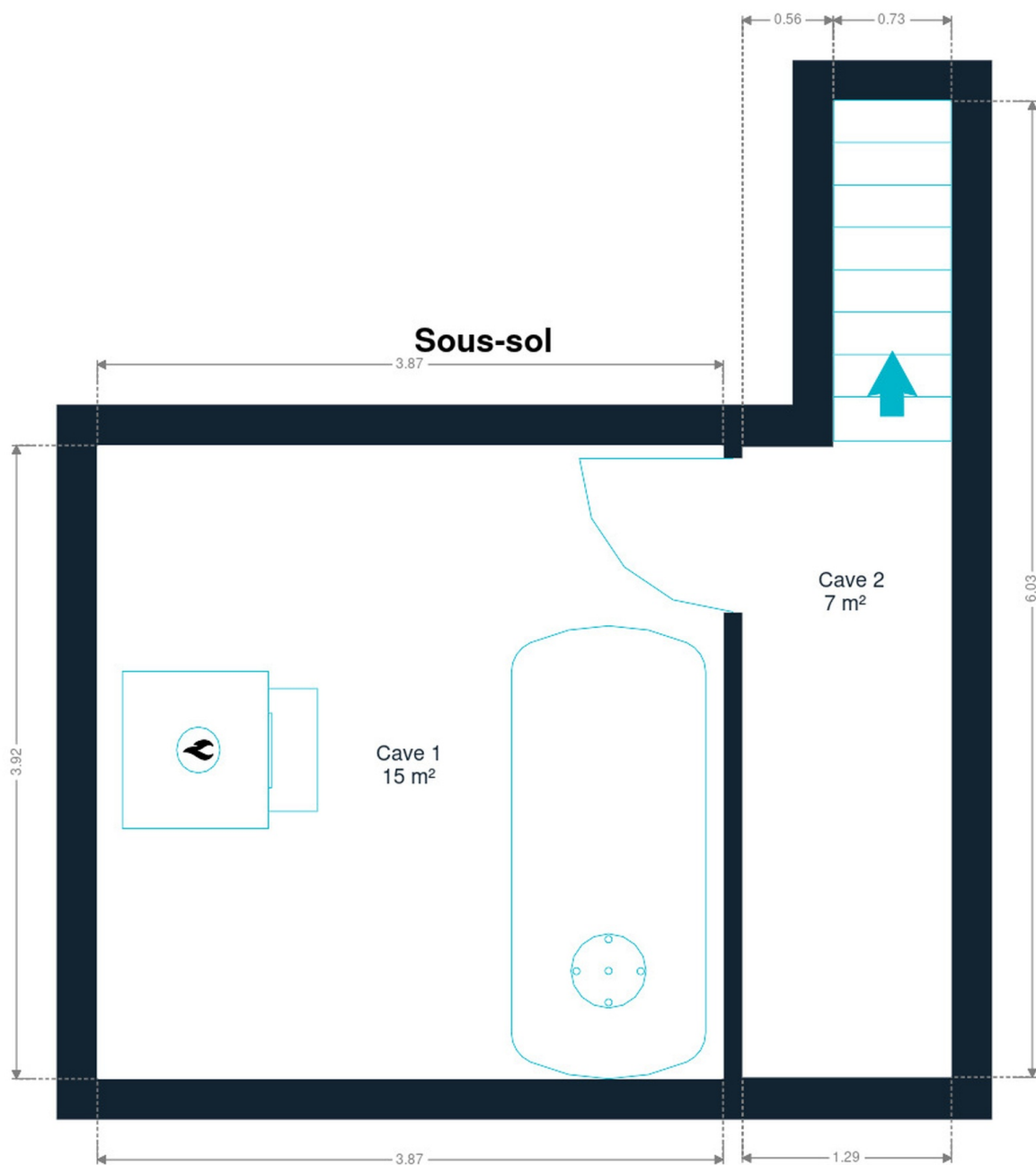


*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be





Sous-sol



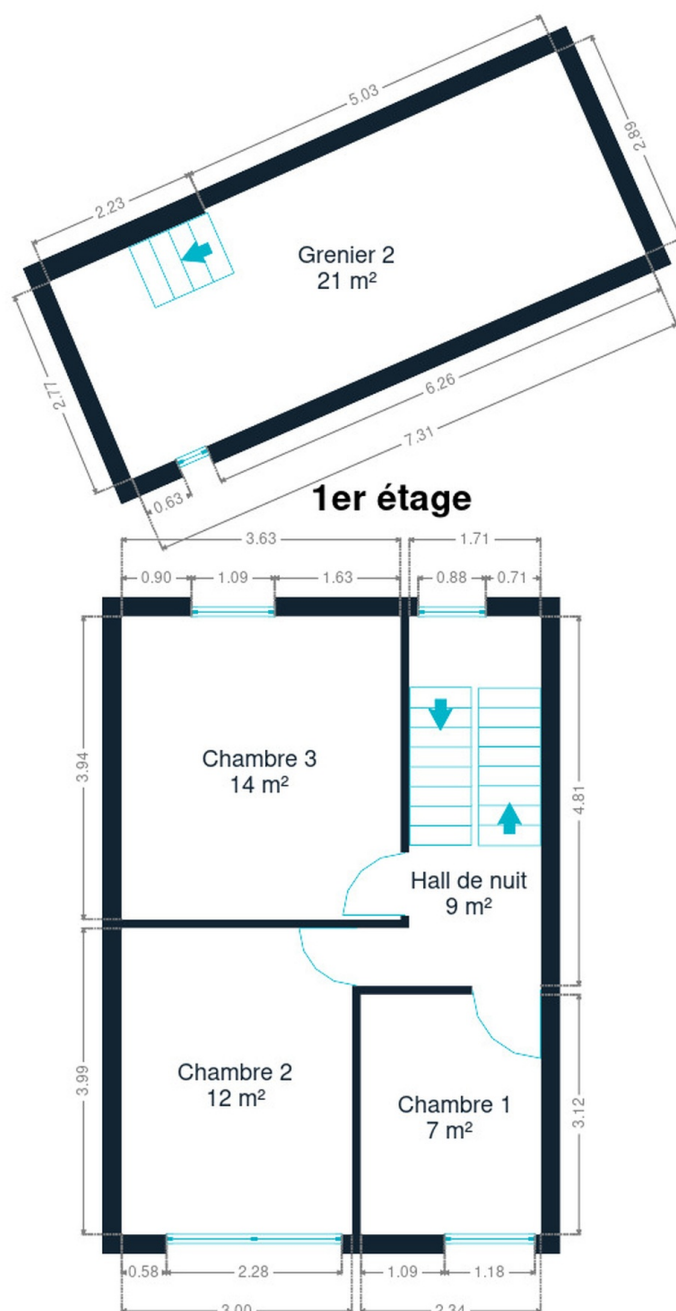
**Stephanie**  
+32 477 65 07 37  
stephanie.vanagt@weinvest.be



Rez-de-chaussée







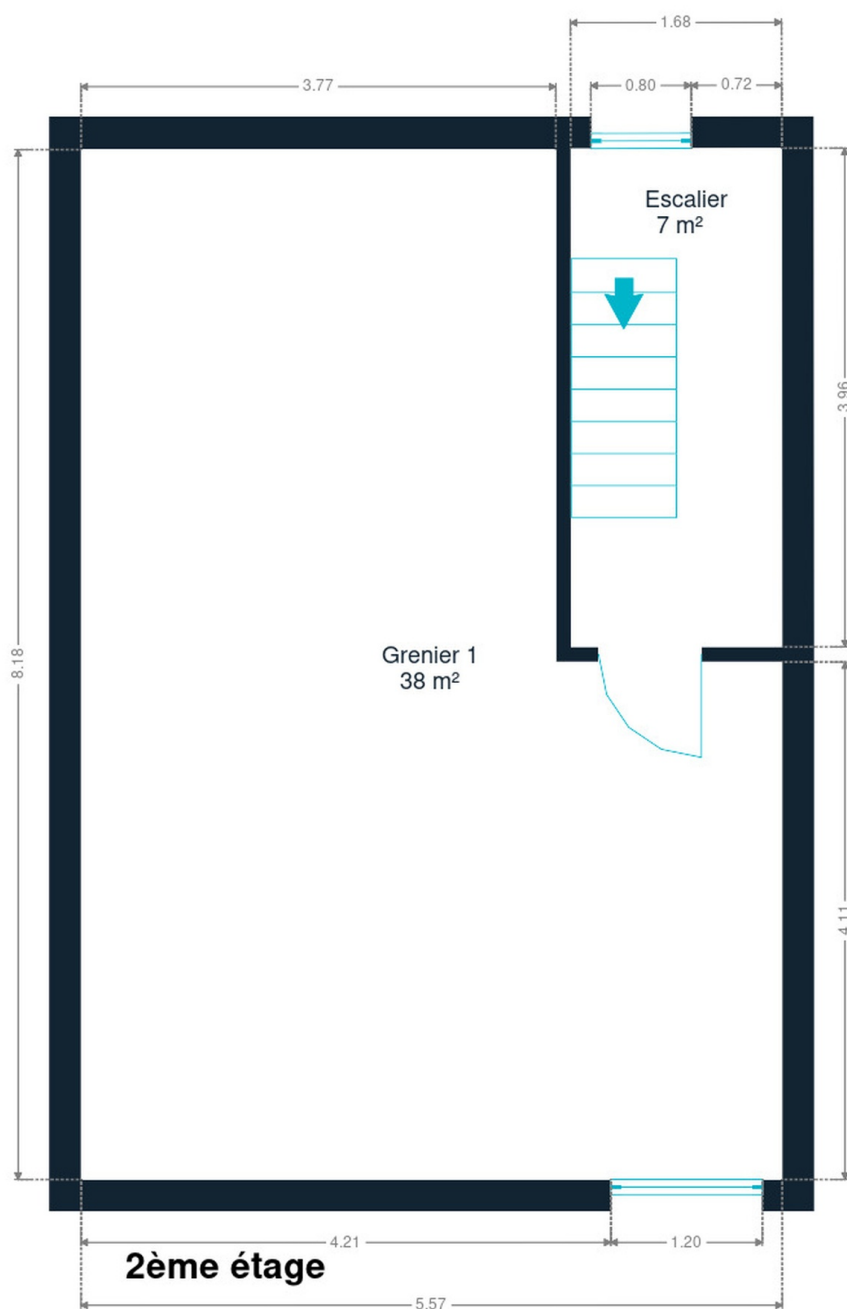
**1er étage**



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be



2ème étage





## Technique

### Toiture

Zingueries	<b>Zinc</b>
Couverture	<b>Ardoises</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Aluminium</b>
	<b>Double</b>
	<b>Type manuel</b>

### Installation

Chauffe-eau	<b>Nombre de litres 100</b>
Compteur électrique	<b>Bi-horaire</b>
Chauffage	<b>Central</b>
	<b>Mazout</b>
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Buderus</b>
Compt. d'eau	<b>Individuel</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Citerne mazout	<b>Apparente</b>



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	1000 m
Accès ferroviaire	4000 m
Accès autoroutier	3500 m

## Écoles

École communale de Racour	465 m
École communale de Lincent	2597 m
Basisschool Pepijntje	2843 m



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



## Points d'intérêts

Supermarché	Intermarché Hélécinés	<b>2700 m</b>
Supermarchés	Intermarché/ lidl... Hannut	<b>10000 m</b>
Parc, plaine jeux, parc à chiens...	Parc Château d'Hélécinés	<b>5600 m</b>
Restaurant	Pizzeria St Christophe	<b>627 m</b>
Piscine	Plopsaqua	<b>8000 m</b>
Nourriture	Boucherie Daniels	<b>786 m</b>
Pharmacie	Pharmacie ROBERT - LOROPHAR SRL	<b>887 m</b>
Point d'intérêt	Résidence CHC Racour	<b>791 m</b>
Centre Ville, commerces, restaurants...	Landen	<b>3245 m</b>
Centre ville, commerces, restaurants...	Hannut	<b>7809 m</b>
Ecoles	Collège / Athénée Hannut	<b>10000 m</b>



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@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.**