



À VENDRE - RS81 - Station 81

Rue de la Station 81 4287 - Racour

220 000 €



146 m²



3 chambres



PEB E

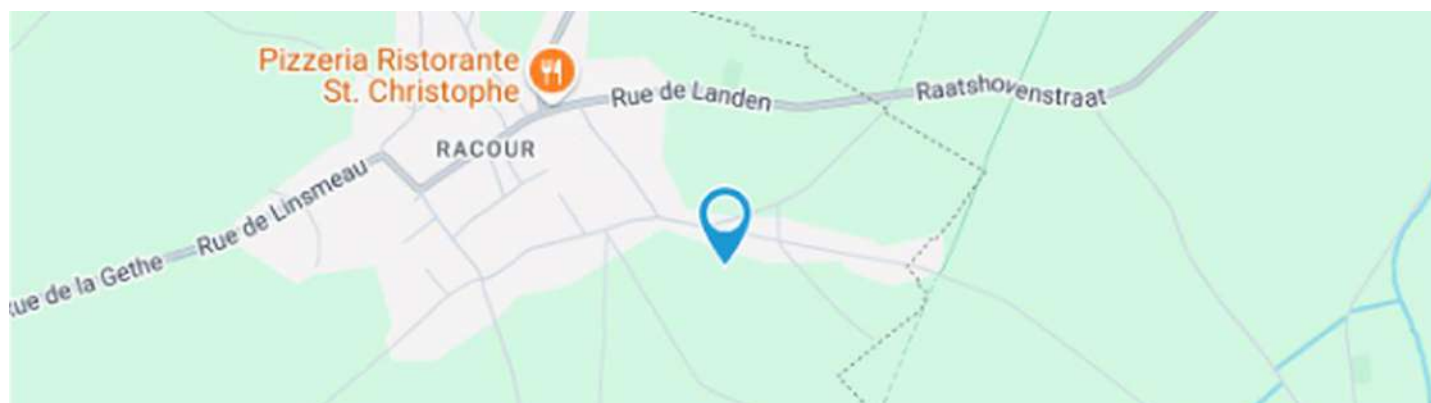


Stéphanie
 We Invest

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	9.00 m
Profondeur de la parcelle	19 m
Surface de la parcelle	274.00 m²
Largeur de la parcelle	16.00 m
Orientation	Sud



*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	À rénover
Surface habitable	146 m²
Surface totale	244 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



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 m²

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

Porte	
	Aluminium
	Simple
	Type manuel
Sol	Vinyle

Hauteur sous-plafond	3 m
Éclairage	Au plafond
Escalier	
	Bois
	Droit


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 15.58 m²

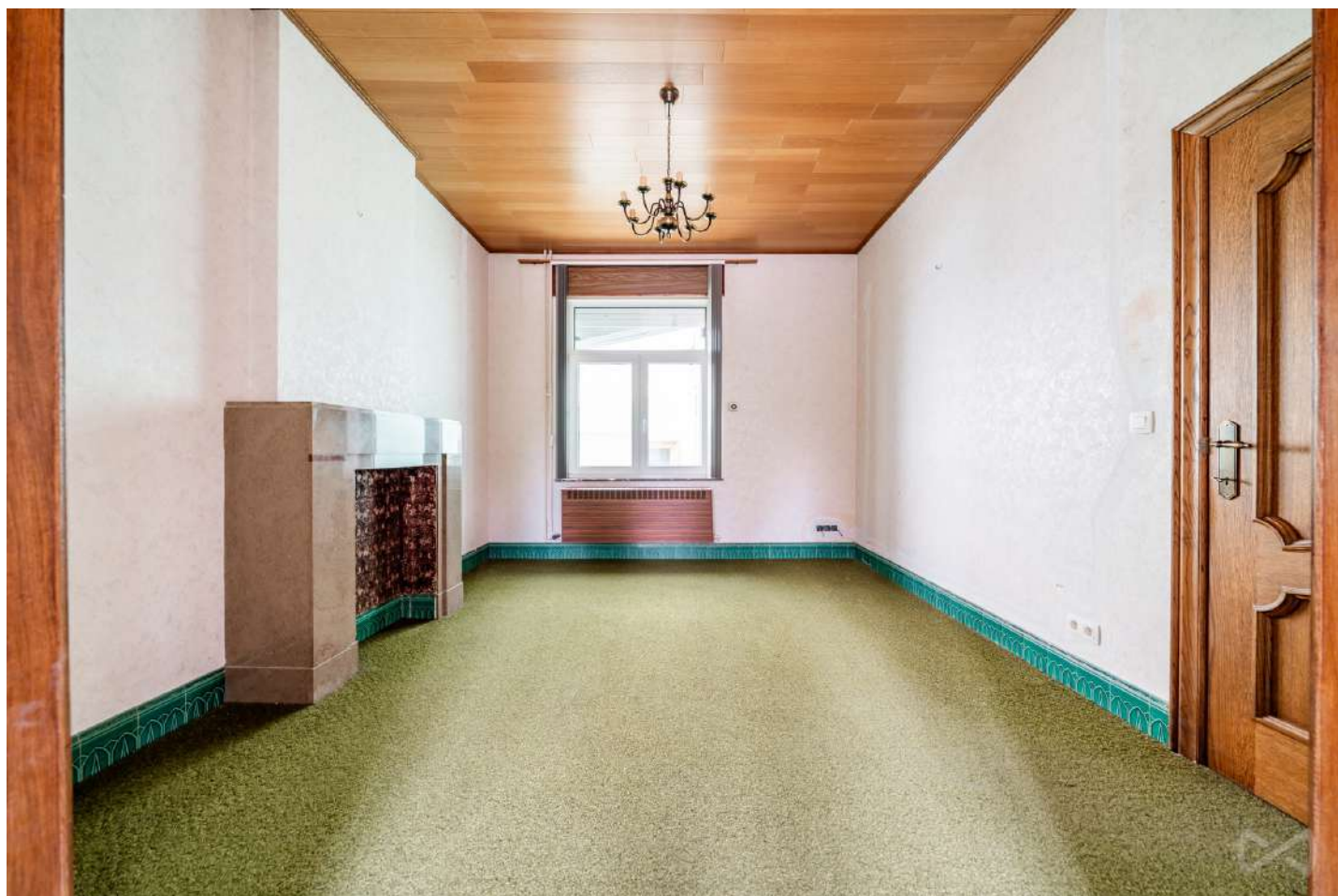
 Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.92 m**

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


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 14.39 m²

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

Hauteur sous-plafond	3 m
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Éclairage	Au plafond


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 10.73 m²

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

Hauteur sous-plafond	2.6 m
Prise(s) électrique(s)	1
Type	Non-équipée

Sol	Vinyle
Éclairage	Au plafond


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 4.73 m²

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

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

Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type battants
Éclairage	Mural
Sol	Vinyle


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	Châssis alu double vitrage type battants volets type manuel
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.8 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 11.94 m²

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

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

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4
Prise téléphone	Oui



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


1er étage - Chambre 3 - 14.31 m²

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

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

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	9
Prise télédistribution	Oui


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

Rez-de-chaussée - Garage - 16.68 m²

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

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


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	Classique
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.1 m
Éclairage	Points lumineux mural

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

Rez-de-chaussée - Remise - 14.34 m²

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

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


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

1er étage - Hall de nuit - 8.68 m²

 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 m²

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

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	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1.9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Sous-sol - Cave 2 - 6.59 m²

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

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1.9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	Type droit


Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.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

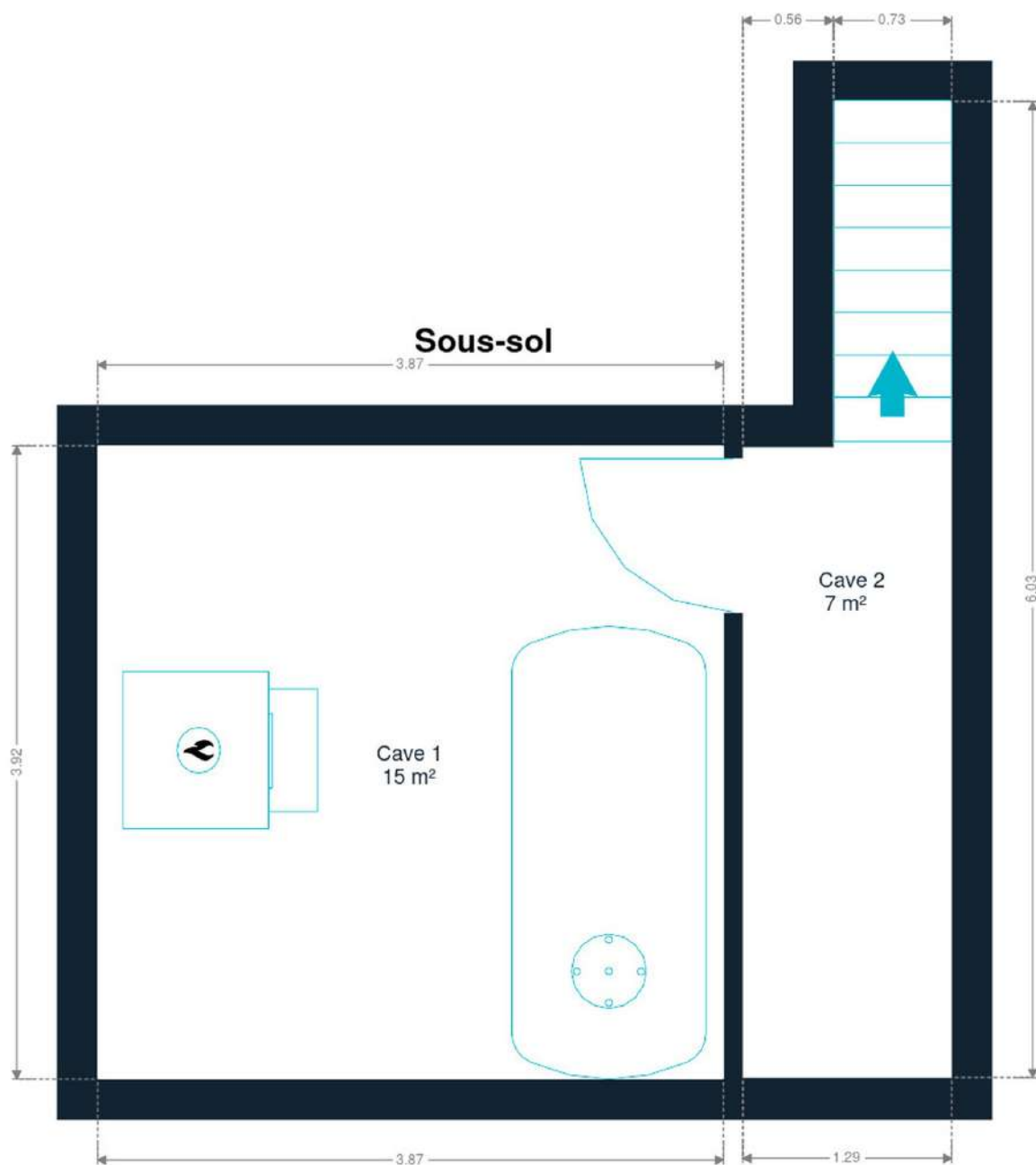
Cave 1	3.91 m	3.86 m	15.14 m²
Cave 2	6.03 m	1.29 m	6.59 m²



Stephanie

+32 477 65 07 37

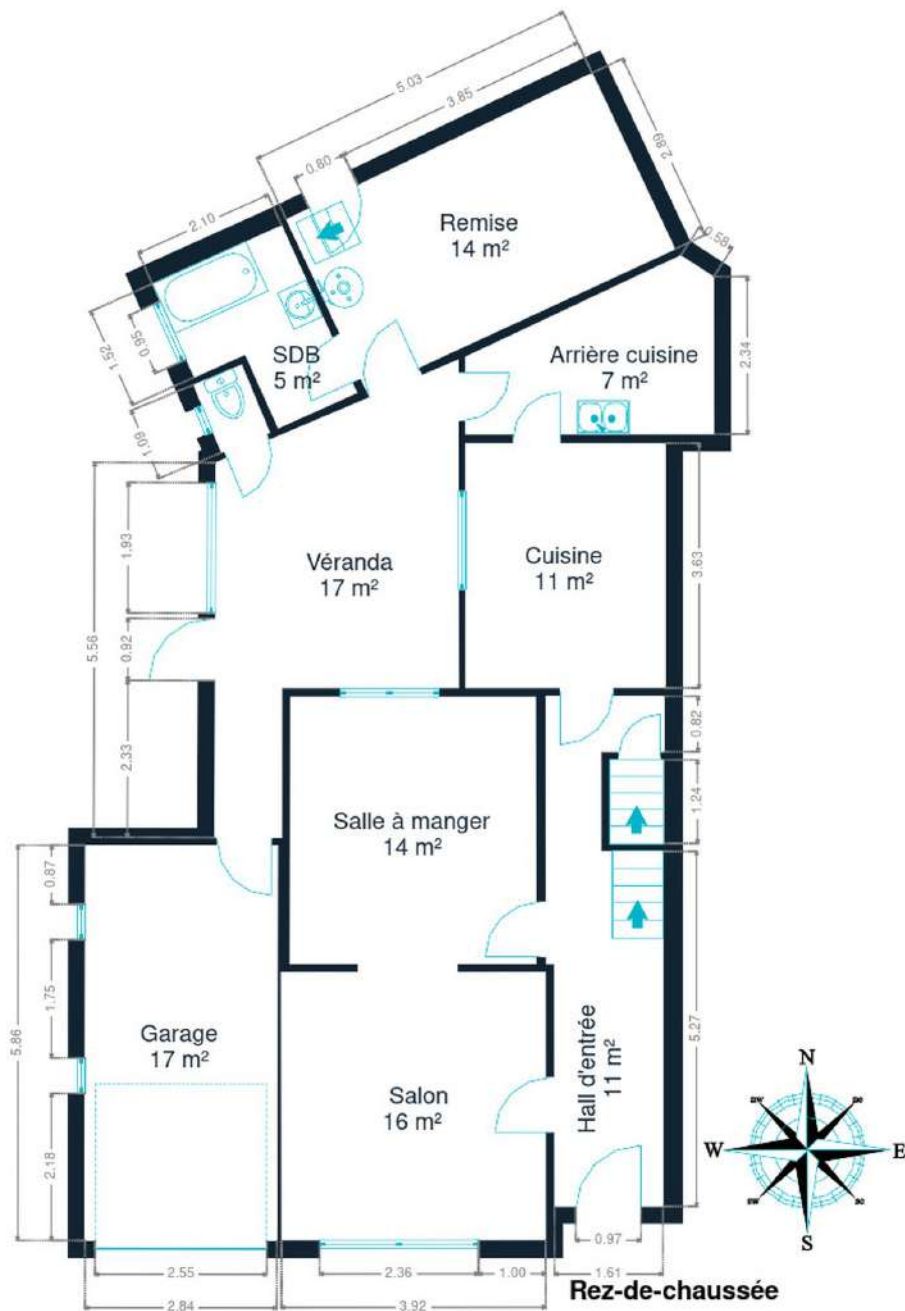
stephanie.vanagt@weinvest.be



Sous-sol



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



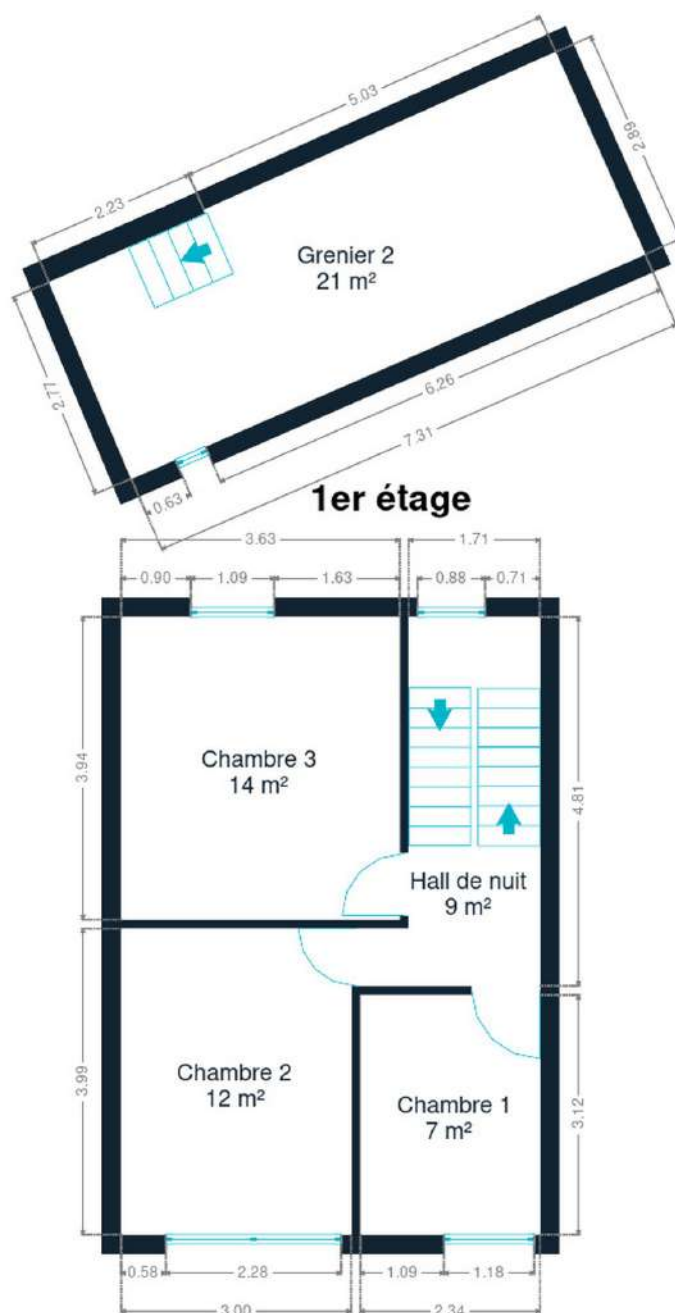
Rez-de-chaussée



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be



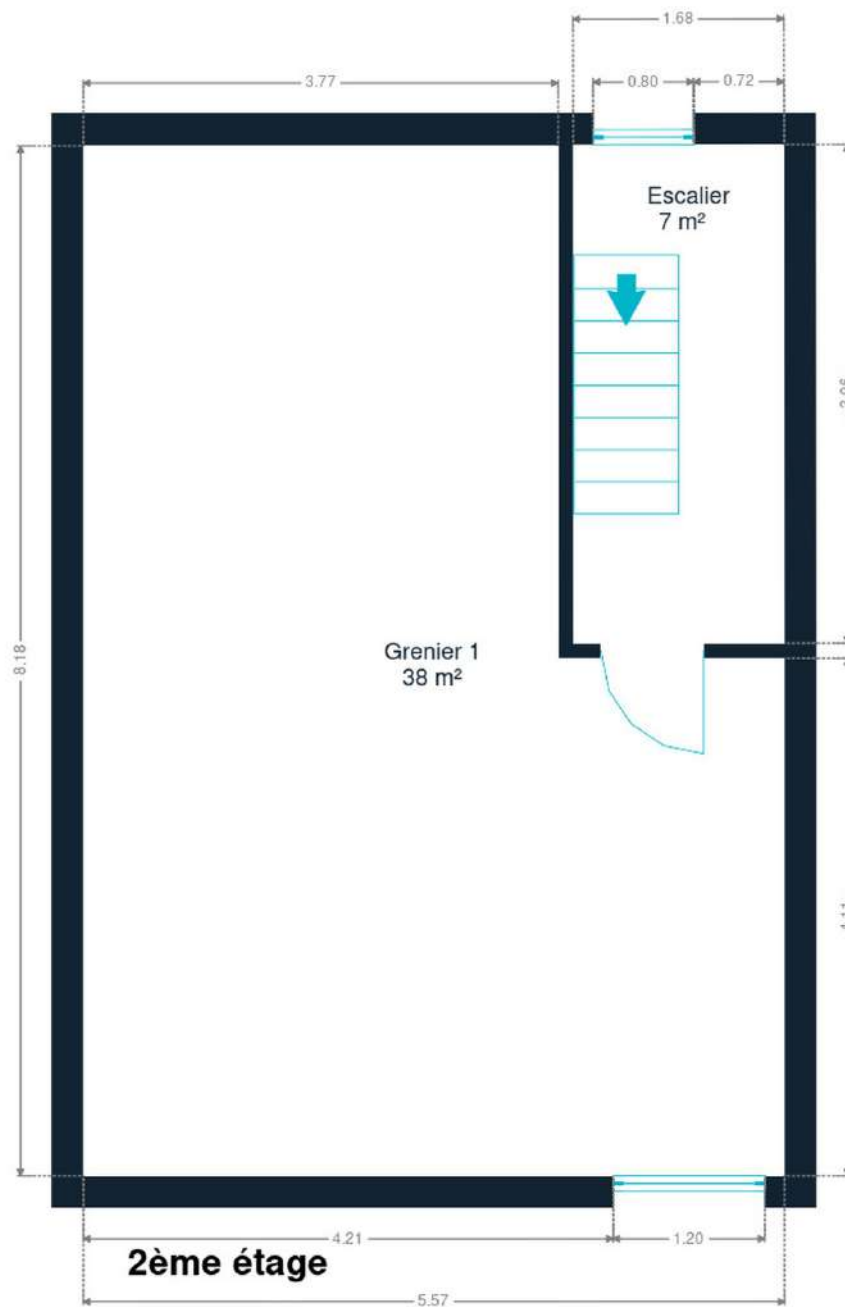
1er étage



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



2ème étage



Technique



PEB

Emission co2	92
Conso. théorique	84164
Conso. spécifique	372
Code unique	20250503010019
Classe énergétique	E

Toiture

Zingueries	Zinc
Couverture	Ardoises

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Aluminium
	Double
	Type manuel



Stephanie

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

Installation

Chauffe-eau

Compteur électrique

Chauffage

Nombre de litres 100

Bi-horaire

Central

Mazout

Radiateur(s)

Buderus

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Citerne mazout

Apparente



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

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



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.**