



## À VENDRE - *boulevard d'avroy 138*

Boulevard D'Avroy 138 4000 - Liège

**199 000 €**



110 m<sup>2</sup>



2 chambres



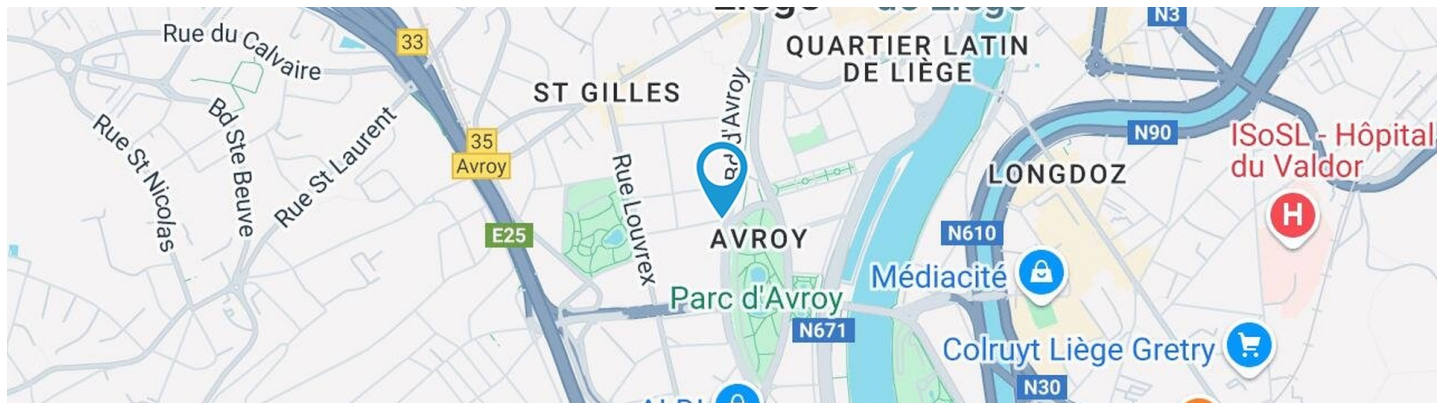
PEB B



IPI : 516326

+32 495 49 65 92

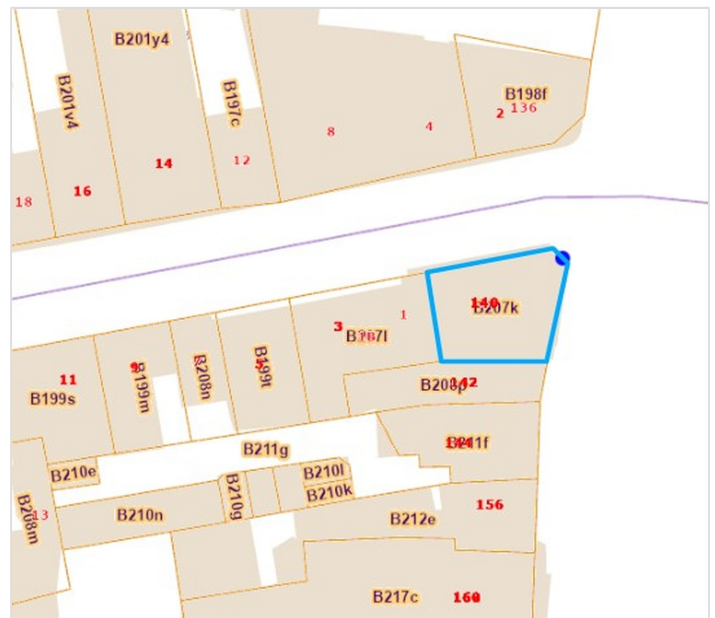
[julie.auquier@weinvest.be](mailto:julie.auquier@weinvest.be)



## Adresse du bien

Boulevard D'Avroy 138  
 4000 Liège

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



\*Informations provenant du site du cadastre



*Julie*

+32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be





## Composition du bien

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Etat général               | <b>Bon</b>    |
| Surface habitable          | <b>110 m²</b> |
| Surface totale             | <b>76 m²</b>  |
| Nombre de façades          | <b>2</b>      |
| Etage                      | <b>3</b>      |
| Nombre d'étages            | <b>8</b>      |
| Nombre de pièces           | <b>8</b>      |
| Nombre de chambre(s)       | <b>2</b>      |
| Nombre de salle de douches | <b>1</b>      |

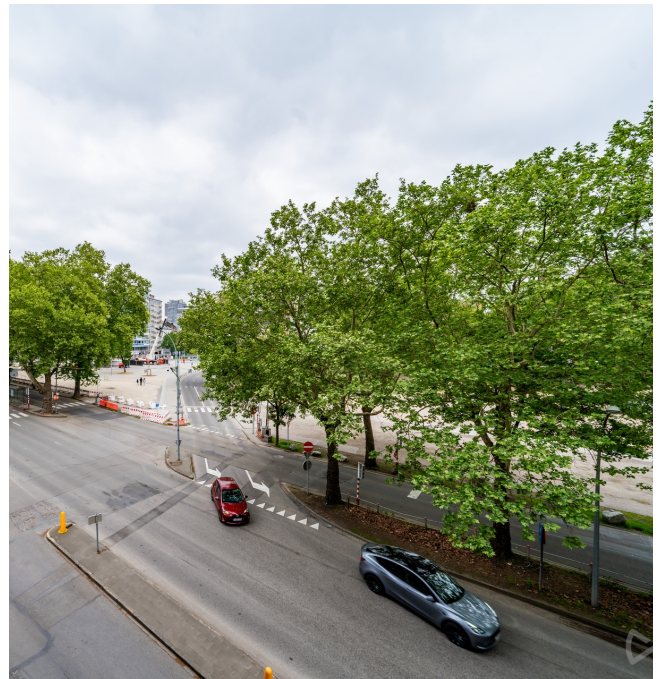


*Julie*  
 +32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be





## Extérieur



*Julie*  
+32 495 49 65 92  
[julie.auquier@weinvest.be](mailto:julie.auquier@weinvest.be)





## Intérieur

3ème étage

76 m²

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche, wc, débarras, hall, hall**



*Julie*

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be




**3ème étage - Hall d'entrée - 5.52 m²**

 Longueur : **3.04 m** - Largeur : **1.81 m**

|       |                        |                        |                   |
|-------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Porte |                        | Hauteur sous-plafond   | <b>2,60 m</b>     |
|       | <b>Battante</b>        | Éclairage              | <b>Au plafond</b> |
|       | <b>Blindée</b>         | Parlophone             | <b>Oui</b>        |
|       | <b>Bois</b>            | Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>          |
|       | <b>Anti-effraction</b> |                        |                   |


**Julie**

 +32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be




**3ème étage - Séjour - 25.17 m²**

 Longueur : **6.01 m** - Largeur : **4.30 m**

|                      |   |                        |  |
|----------------------|---|------------------------|--|
| Fenêtre              | <b>Châssis alu double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> | Chauffage              | <b>Radiateur(s) avec<br/>calorimètre</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>  | Prise(s) électrique(s) | <b>4</b>                                 |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,60 m</b>   | Prise télédistribution | <b>1</b>                                 |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b>                           |                        |  |



*Julie*  
 +32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be





### 3ème étage - Cuisine - 11.11 m<sup>2</sup>

Longueur : **5.04 m** - Largeur : **2.51 m**

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,60 m</b>                 |
| Prise(s) électrique(s) | <b>5</b>                      |
| Accès                  | <b>Balcon</b>                 |
| Évier                  | <b>Simple</b>                 |
|                        | <b>Avec égouttoir</b>         |
| Plaque de cuisson      | <b>Type vitrocéramique</b>    |
|                        | <b>De la marque Smeg</b>      |
| Hotte                  | <b>Type hotte murale</b>      |
|                        | <b>Évacuation à recyclage</b> |
|                        | <b>De la marque Smeg</b>      |

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Frigo          | <b>Type externe combi</b>       |
|                | <b>De la marque Samsung</b>     |
| Lave-vaisselle | <b>Type full-intégré</b>        |
|                | <b>De la marque Smeg</b>        |
| Four           | <b>Type à air pulsé</b>         |
|                | <b>De la marque Smeg</b>        |
| Porte          | <b>Type battante</b>            |
|                | <b>Matière aluminium vitrée</b> |
|                | <b>Vitrage double</b>           |



*Julie*

+32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be




**3ème étage - Chambre 1 - 13.30 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.87 m** - Largeur : **3.43 m**

|       |                                 |                        |   |
|-------|---------------------------------|------------------------|---|
| Accès | <b>Balcon</b>                   | Fenêtre                | <b>Châssis alu double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Porte |                                 | Sol                    | <b>Parquet</b>  |
|       | <b>Type battante</b>            | Hauteur sous-plafond   | <b>2,60 m</b>   |
|       | <b>Matière aluminium vitrée</b> | Éclairage              | <b>Points lumineux au plafond</b>                           |
|       | <b>Vitrage double</b>           | Chauffage              | <b>Radiateur(s) avec<br/>calorimètre</b>                    |
|       | <b>Anti-effraction</b>          | Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>  |



*Julie*  
 +32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be




**3ème étage - Chambre 2 - 11.16 m²**

 Longueur : **3.88 m** - Largeur : **3.35 m**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fenêtre              | <b>Châssis alu double vitrage<br/>type oscillo-battants</b> |
| Sol                  | <b>Parquet</b>  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,60 m</b>   |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Éclairage              | <b>Points lumineux au plafond</b>        |
| Chauffage              | <b>Radiateur(s) avec<br/>calorimètre</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                                 |



*Julie*  
 +32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be




**3ème étage - Salle de douche - 3.21 m²**

 Longueur : **2.02 m** - Largeur : **1.77 m**

|                      |                  |                        |              |
|----------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Douche               | <b>Italienne</b> | Éclairage              | <b>Mural</b> |
| Lavabo               | <b>Simple</b>    | Extracteur d'air       | <b>Oui</b>   |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,60 m</b>    | Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>     |


**Julie**

 +32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be



**3ème étage - Wc - 1.51 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.34 m** - Largeur : **1.17 m**

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| WC                   | <b>Classique</b>             |
| Lavabo               | <b>Simple</b>                |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>             |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,60 m</b>                |
| Éclairage            | <b>Points lumineux mural</b> |

**3ème étage - Débarras - 0.87 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.17 m** - Largeur : **0.89 m****3ème étage - Hall - 3.14 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.11 m** - Largeur : **1.76 m**

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,60 m</b>     |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>          |
| Éclairage              | <b>Au plafond</b> |

**3ème étage - Hall - 1.49 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.27 m** - Largeur : **1.17 m***Julie*

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be

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

### 3ème étage

|                 |        |        |          |
|-----------------|--------|--------|----------|
| Hall d'entrée   | 3.04 m | 1.81 m | 5.52 m²  |
| Séjour          | 6.01 m | 4.30 m | 25.17 m² |
| Cuisine         | 5.04 m | 2.51 m | 11.11 m² |
| Chambre 1       | 3.87 m | 3.43 m | 13.30 m² |
| Chambre 2       | 3.88 m | 3.35 m | 11.16 m² |
| Salle de douche | 2.02 m | 1.77 m | 3.21 m²  |
| Wc              | 1.34 m | 1.17 m | 1.51 m²  |
| Débarras        | 1.17 m | 0.89 m | 0.87 m²  |
| Hall            | 2.11 m | 1.76 m | 3.14 m²  |
| Hall            | 1.27 m | 1.17 m | 1.49 m²  |

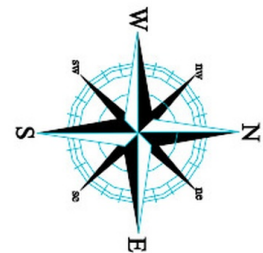
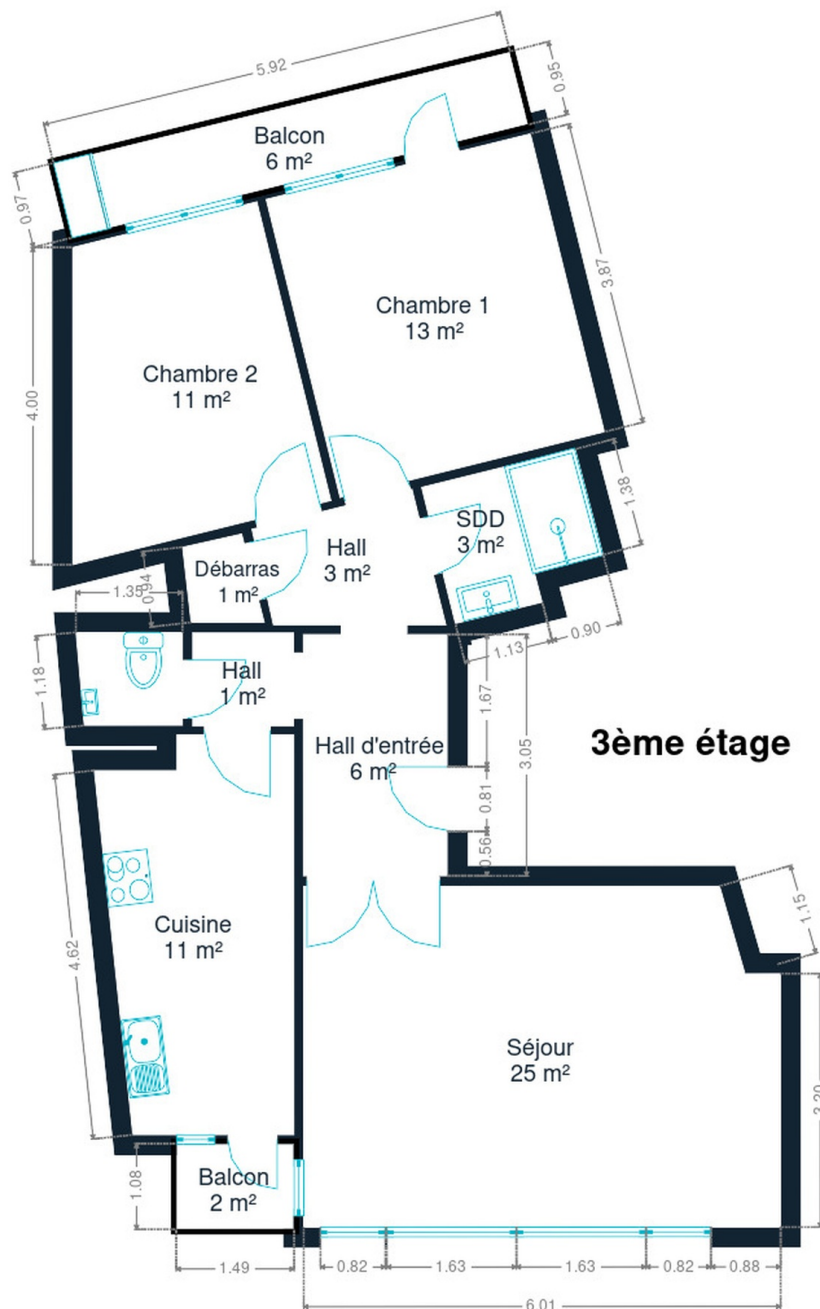


*Julie*

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be





**3ème étage**



**Julie**  
+32 495 49 65 92  
julie.auquier@weinvest.be

## Technique



### PEB

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Emission co2       | 22             |
| Conso. théorique   | 12910          |
| Conso. spécifique  | 117            |
| Code unique        | 20241120008172 |
| Classe énergétique | B              |

### Façade

|                  |       |
|------------------|-------|
| Matériaux façade | Béton |
| Etat             | Bon   |

### Châssis

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Châssis | Année 2015        |
|         | Matière aluminium |
|         | Double            |
|         | Gris              |

### Installation

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Compteur gaz | Individuel       |
| Parlophone   | Oui              |
| Chauffage    | Collectif        |
|              | Gaz de ville     |
|              | Avec calorimètre |
| Ascenseur    | Oui              |

*Julie*

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be





## Transports

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus      | 50 m   |
| Accès ferroviaire | 800 m  |
| Accès autoroutier | 4000 m |

## Écoles

|  |       |
|--|-------|
| Ecole fondamentale communale du Jardin Botanique 2 | 80 m  |
| Ecole fondamentale communale du Jardin Botanique 1 | 110 m |
| IES Saint Luc Liège                                | 257 m |
| Lycée Saint-Jacques Liège                          | 339 m |
| DIC Collège  | 695 m |



*Julie*

+32 495 49 65 92  
 julie.auquier@weinvest.be

## Points d'intérêts

|                    |                                     |               |
|--------------------|-------------------------------------|---------------|
| Hébergement        | Le Cygne d'Argent: Hôtel Restaurant | <b>127 m</b>  |
| Université         | Province de Liège                   | <b>185 m</b>  |
| Aéroport           | Héliport Liège                      | <b>534 m</b>  |
| Hébergement        | Eurotel                             | <b>606 m</b>  |
| Localité           | Liège                               | <b>623 m</b>  |
| Salon de beauté    | Van der Valk Hotel Liège Congres    | <b>626 m</b>  |
| Local              | Liège                               | <b>632 m</b>  |
| Hébergement        | Hôtel Les Acteurs                   | <b>721 m</b>  |
| Station de transit | Liège-Carré                         | <b>762 m</b>  |
| Station de bus     | LIEGE Quai Roosevelt                | <b>825 m</b>  |
| Hébergement        | Hôtel de l'Univers                  | <b>922 m</b>  |
| Bar                | Pentahotel Liège                    | <b>930 m</b>  |
| Hébergement        | Hotel De La Couronne                | <b>1002 m</b> |
| Hébergement        | Hotel ibis                          | <b>1006 m</b> |
| Université         | HEC Liège                           | <b>395 m</b>  |

*Julie*

+32 495 49 65 92

julie.auquier@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.**