



## À VENDRE - AUGUSTE PHILIPPE 2

Rue Auguste Philippe 2 6591 - Macon

**205 000 €**



212 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB /



Jeremy  
We Invest

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be

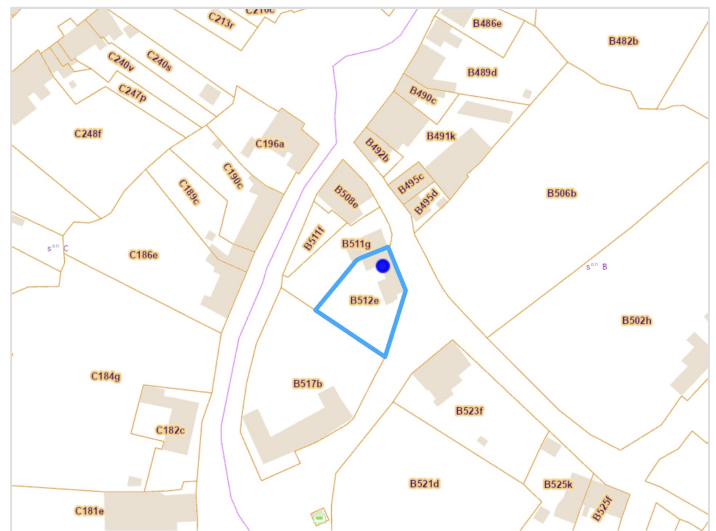


## Adresse du bien

Rue Auguste Philippe 2  
6591 Macon

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	18.00 m
Profondeur de la parcelle	34 m
Surface de la parcelle	730.00 m²
Largeur de la parcelle	18.00 m
Orientation	Est



\*Informations provenant du site du cadastre

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



Jeremy  
+32 472 91 80 37  
jeremy.champagne@weininvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>212 m²</b>
Surface totale	<b>235 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>19</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*Jeremy*  
 +32 472 91 80 37  
 jeremy.champagne@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé portail manuel clôtures haies**

**Aménagé pelouse**

**Ouest**

**Plat**

Parking

**Place(s) 2**

Parking (terrain gauche)

**Place(s) 2**

Terrasse (terrain arrière)

**43 m²**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol béton**

**Orientation ouest**



*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **116 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,  
chambre 1, garage, cave, wc 1, chaufferie, hall**

1er étage **119 m²**

**Véranda, chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle  
de bains, bureau 1, bureau 2, wc 2, escalier, pièce**



*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be





**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 8.32 m<sup>2</sup>**

Longueur : **2.90 m** - Largeur : **2.86 m**

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



*Jeremy*  
 +32 472 91 80 37  
 jeremy.champagne@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 17.21 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.39 m** - Largeur : **3.91 m**

Ouvert sur	<b>Salle à manger</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.75 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Feu ouvert</b>

Placard	<b>Portes battantes</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Escalier	<b>1</b>



*Jeremy*  
 +32 472 91 80 37  
 jeremy.champagne@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 19.68 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **4.39 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.75 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Ouvert sur	<b>Salon</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise réseau	<b>1</b>



*Jeremy*  
 +32 472 91 80 37  
 jeremy.champagne@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 15.96 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.48 m** - Largeur : **3.93 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>10</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	<b>Simple</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	<b>Type hotte sous-encastree</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>
Frigo	<b>Type combi encastré</b>
	<b>De la marque Siemens</b>

Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 13.23 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.02 m** - Largeur : **3.40 m**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

Porte

**Type battante**
**Matière pvc**
**Vitrage double**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
type porte-fenêtre**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2.75 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**8**

*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be




**1er étage - Véranda - 21.68 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.48 m** - Largeur : **3.34 m**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

Porte

**Type double battante**
**Matière bois**
**Vitrage simple**

Fenêtre

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

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2.3 m**

Éclairage

**Points lumineux mural**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**8**

*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 12.98 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.04 m** - Largeur : **3.57 m**

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

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>



*Jeremy*  
 +32 472 91 80 37  
 jeremy.champagne@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 18.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.54 m** - Largeur : **4.01 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>10</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>






**1er étage - Chambre 4 - 12.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.29 m** - Largeur : **3.13 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Placard	<b>Portes coulissantes</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>



*Jeremy*  
 +32 472 91 80 37  
 jeremy.champagne@weinvest.be


**1er étage - Salle de bains - 4.24 m²**

 Longueur : **2.89 m** - Largeur : **1.46 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Baignoire	<b>1</b>
Lavabo	<b>Simple</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Vinyle</b>


**Jeremy**

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be




**1er étage - Bureau 1 - 17.55 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.50 m** - Largeur : **4.38 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage 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>8</b>




**1er étage - Bureau 2 - 13.58 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.51 m** - Largeur : **3.01 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage 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 réseau	<b>1</b>





**Rez-de-chaussée - Garage - 14.96 m²**

 Longueur : **4.63 m** - Largeur : **3.22 m**

Accès	<b>Parking place(s) 2</b>
Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	
	<b>Type à ouverture électrique sectionnelle</b>
	<b>Matière aluminium</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.1 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Rez-de-chaussée - Cave - 8.30 m²**

 Longueur : **4.11 m** - Largeur : **2.85 m**

Voutée	<b>Oui</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.25 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.74 m²**

 Longueur : **1.87 m** - Largeur : **0.95 m**

WC	<b>Classique</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chaufferie - 10.08 m²**

 Longueur : **3.23 m** - Largeur : **3.11 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Porte

Type battante

Matière pvc

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

3.1 m

Éclairage

Points lumineux mural

Prise(s) électrique(s)

5

Oui

1

1

**Rez-de-chaussée - Hall - 6.29 m²**

 Longueur : **3.88 m** - Largeur : **1.62 m**
**1er étage - Wc 2 - 1.72 m²**

 Longueur : **1.86 m** - Largeur : **0.94 m**

WC

Classique

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type sans ouverture

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.8 m

Éclairage

Points lumineux mural

Chauffage

Radiateur(s)

**1er étage - Escalier - 4.17 m²**

 Longueur : **3.46 m** - Largeur : **1.49 m**

*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be



**1er étage - Pièce - 12.59 m²**

 Longueur : **4.31 m** - Largeur : **2.92 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Béton</b>
Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Hauteur sous-plafond	<b>4.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be

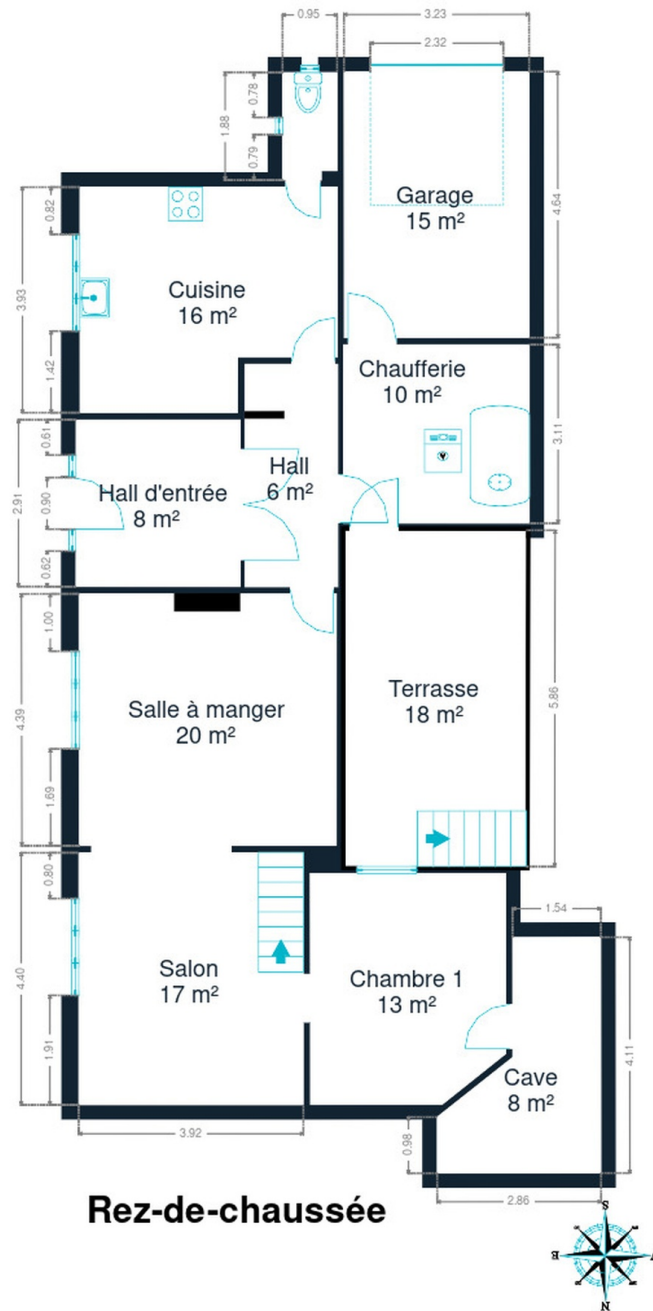
Récapitulatif des métrés	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Hall d'entrée	2.90 m	2.86 m	8.32 m²
Salon	4.39 m	3.91 m	17.21 m²
Salle à manger	4.49 m	4.39 m	19.68 m²
Cuisine	4.48 m	3.93 m	15.96 m²
Chambre 1	4.02 m	3.40 m	13.23 m²
Garage	4.63 m	3.22 m	14.96 m²
Cave	4.11 m	2.85 m	8.30 m²
Wc 1	1.87 m	0.95 m	1.74 m²
Chaufferie	3.23 m	3.11 m	10.08 m²
Hall	3.88 m	1.62 m	6.29 m²

## 1er étage

Véranda	6.48 m	3.34 m	21.68 m²
Chambre 2	4.04 m	3.57 m	12.98 m²
Chambre 3	4.54 m	4.01 m	18.24 m²
Chambre 4	4.29 m	3.13 m	12.24 m²
Salle de bains	2.89 m	1.46 m	4.24 m²
Bureau 1	4.50 m	4.38 m	17.55 m²
Bureau 2	4.51 m	3.01 m	13.58 m²
Wc 2	1.86 m	0.94 m	1.72 m²
Escalier	3.46 m	1.49 m	4.17 m²
Pièce	4.31 m	2.92 m	12.59 m²

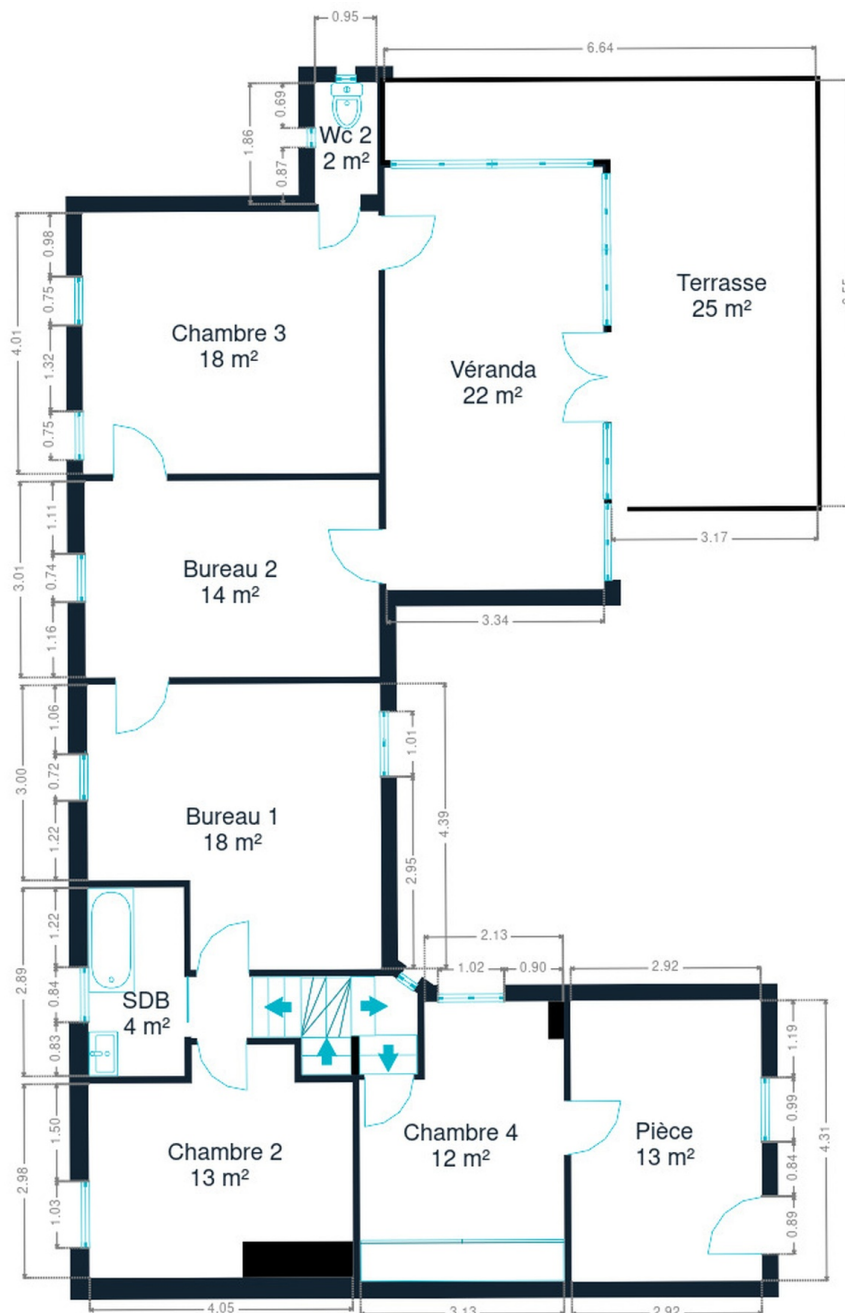






Rez-de-chaussée





**1er étage**





## Technique

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc**

**État très bon**

État

**Très bon**

Année

**2024**

Couverture

**Ardoises artificielles**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double**

**Matière pvc**

### Installation

Ventilation

**Naturelle**

Compteur électrique

**Mono-horaire**

Chauffage

**Type central**

**Nature mazout**

**Radiateur(s)**

**Saint-roch**

**Nombre 1**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Câble**

Citerne mazout

**Apparente**



*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	200 m
Accès ferroviaire	12000 m
Accès autoroutier	21000 m

## Écoles

École primaire publique	2817 m
-------------------------	--------





## Points d'intérêts

Point d'intérêt	Au langage du corps	<b>36 m</b>
Magasin	Boucherie Depret Gauthier	<b>64 m</b>
Épicerie ou supermarché	Epicerie du Tilleul	<b>141 m</b>
Supermarché	LOUIS DELHAIZE MACON	<b>152 m</b>
Parc	Van Den Bril Alain	<b>171 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Gaye Saint-Cosme - Macon	<b>261 m</b>
Réparation de voiture	Vallez / Luc	<b>350 m</b>
Concessionnaire	Nissan	<b>351 m</b>
Médecin	Docteur Béatrice Crowet	<b>378 m</b>
Point d'intérêt	A.t.c sprl	<b>436 m</b>



*Jeremy*

+32 472 91 80 37

jeremy.champagne@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.**