



**À VENDRE** - *Bailesse 13-SB13*

Rue Bailesse 13 11 - 4470 Saint-georges

**495 000 €**



165,68 m<sup>2</sup>



3 chambres

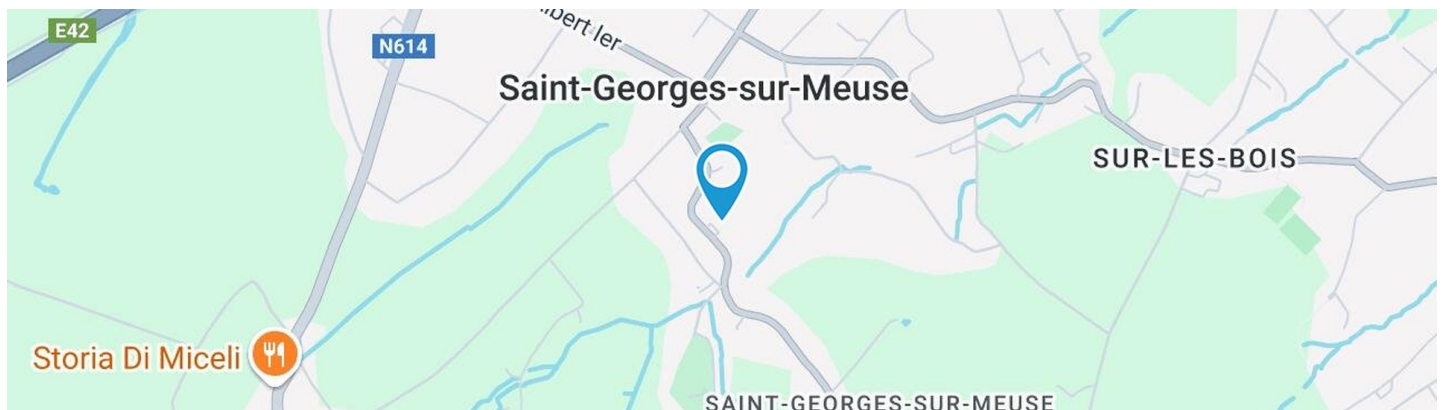


PEB /



+32 472 04 41 91

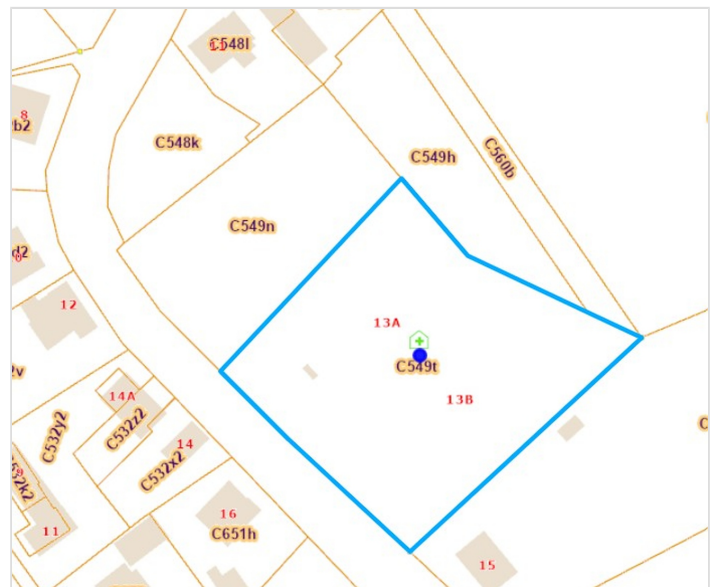
sheryl.zabrieszach@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue Baillasse 13 11  
4470 Saint-georges

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



\*Informations provenant du site du cadastre



Sheryl

+32 472 04 41 91  
sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.

Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.





## Composition du bien

Etat général	<b>Excellent</b>
Surface habitable	<b>165,68 m²</b>
Surface totale	<b>165,68 m²</b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Etage	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>12</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de douches	<b>2</b>
<b>Appartement</b>	



*Sheryl*

+32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Commun**

**Fermé haies**

Terrasse (terrain avant)

**Sol béton**

**Orientation sud-ouest**



*Sheryl*

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be





## Intérieur

1er étage **135 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, buanderie, hall chambre 3, salle de douche 1, salle de douche 2, wc,**

Sous-sol **3 m<sup>2</sup>**

**Cave**



*Sheryl*

+32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be





**1er étage - Hall d'entrée - 5.11 m<sup>2</sup>**

Longueur : **3.23 m** - Largeur : **1.58 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>



*Sheryl*

+32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be




**1er étage - Séjour - 35.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.35 m** - Largeur : **4.14 m**

Ouvert sur	<b>Cuisine</b>
Fenêtre	
<b>Châssis type oscillo-battants sans ouverture matière aluminium</b>	
<b>Vitrage triple</b>	
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	
<b>Spots encastrés</b>	
<b>Au plafond</b>	

Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>9</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Sheryl**

 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszack@weinvest.be




**1er étage - Cuisine - 15.08 m²**

 Longueur : **3.93 m** - Largeur : **3.76 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Type	<b>Équipée</b>
Four micro ondes	<b>De la marque Neff</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>Simple</b>
Plaque de cuisson	<b>Vitrocéramique Tactile</b>
	<b>Autre</b>
Hotte	<b>En îlot</b>
	<b>À recyclage</b>

Hotte	<b>Novy</b>
Frigo	<b>Encastré</b>
	<b>Autre</b>
Lave-vaisselle	<b>Full-intégré</b>
	<b>Autre</b>
Four	<b>Pyrolyse</b>
	<b>Autre</b>
Porte	<b>Coulissante</b>



*Sheryl*  
 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 17.59 m²**

 Longueur : **5.05 m** - Largeur : **3.48 m**

## Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants matière aluminium**
**Vitrage triple**

 Hauteur sous-plafond **2.5 m**

## Éclairage

**Spots encastrés**
**Mural**

## Chauffage

**Par le sol**

 Prise(s) électrique(s) **6**

 Prise télédistribution **1**

 Prise réseau **1**

**Sheryl**

 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 24.92 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.07 m** - Largeur : **4.10 m**

## Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants matière aluminium**
**Vitrage triple**

 Hauteur sous-plafond **2.5 m**

## Éclairage

**Spots encastrés**
**Au plafond**

## Chauffage

**Par le sol**

Placard

**Portes coulissantes**

Prise(s) électrique(s)

**6**

Prise télédistribution

**1**

Prise réseau

**1**

**Sheryl**

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszack@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 14.01 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.75 m** - Largeur : **3.64 m**

Fenêtre	
<b>Châssis type oscillo-battants matière aluminium</b>	
<b>Vitrage triple</b>	
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>



*Sheryl*  
 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be




**1er étage - Salle de douche 1 - 5.50 m²**

 Longueur : **2.62 m** - Largeur : **2.43 m**

Douche	<b>Italienne</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
WC	<b>Suspendu</b>	Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Lavabo	<b>Double</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>	Sèche-serviettes	<b>Électrique</b>
Éclairage			
	<b>Spots encastrés</b>		
	<b>Mural</b>		


**Sheryl**

 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche 2 - 4.40 m²**

 Longueur : **2.47 m** - Largeur : **1.75 m**

Douche	<b>Italienne</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	
	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Mural</b>

Chauffage	<b>Par le sol</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Sèche-serviettes	<b>Électrique</b>


**Sheryl**

 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be




**1er étage - Hall de nuit - 8.70 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.42 m** - Largeur : **2.92 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Vidéophone	<b>Oui</b>



*Sheryl*  
 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be

**1er étage - Wc - 2.20 m²**

 Longueur : **1.36 m** - Largeur : **1.61 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**1er étage - Buanderie - 4.97 m²**

 Longueur : **2.35 m** - Largeur : **1.80 m**

Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Array	<b>Array</b>

**Sous-sol - Cave - 6.17 m²**

 Longueur : **2.50 m** - Largeur : **2,46 m**

**Sheryl**

 +32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be



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

### 1er étage

Hall d'entrée	3.23 m	1.58 m	5.11 m²
Séjour	8.35 m	4.14 m	35.12 m²
Cuisine	3.93 m	3.76 m	15.08 m²
Chambre 1	5.05 m	3.48 m	17.59 m²
Chambre 2	6.07 m	4.10 m	24.92 m²
Chambre 3	3.75 m	3.64 m	14.01 m²
Salle de douche 1	2.62 m	2.43 m	5.50 m²
Salle de douche 2	2.47 m	1.75 m	4.40 m²
Wc	1.36 m	1.61 m	2.20 m²
Buanderie	2.35 m	1.80 m	4.97 m²
Hall de nuit	6.42 m	2.92 m	8.70 m²

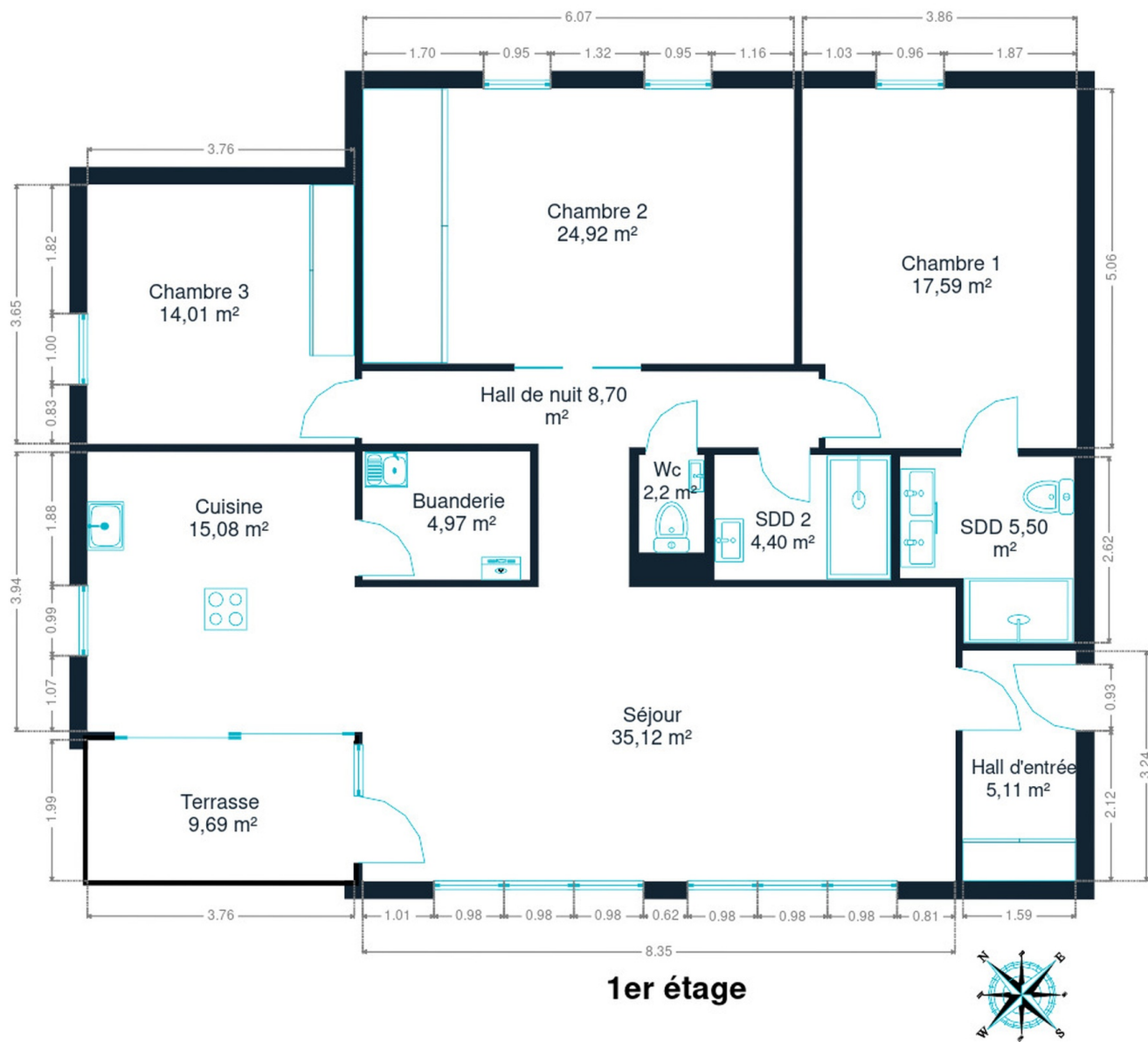
### Sous-sol

Cave	2.50 m	2,46 m	6.17 m²
------	--------	--------	---------



*Sheryl*

+32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be



1er étage



*Sheryl*

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be



## Technique

### Année

Année de construction

**2019**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Très bon**

### Châssis

Châssis

**Oui**
**Triple**
**Matière aluminium**

### Installation

Compteur gaz

**Individuel**

Vidéophone

**Oui**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Central**
**Gaz de ville**
**Par le sol**
**Nombre 1**
**Oui**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

Ascenseur

**Oui**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Câble**

**Sheryl**

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszack@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	11000 m
Accès autoroutier	3000 m

## Écoles

Athénée Royal Agri Saint-Georges	939 m
Ecole communale fondamentale des Fagnes	2907 m



*Sheryl*

+32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be



## Points d'intérêts

Pharmacie	Pharmacie Bolly à St Georges	<b>460 m</b>
Supermarché	Carrefour market Stockay-Saint-Georges	<b>766 m</b>
Banque	BNP Paribas Fortis Saint-Georges	<b>981 m</b>
Banque	Belfius Saint-Georges	<b>993 m</b>
Banque	ING Saint-Georges-Sur-Meuse - Agent Independant	<b>1132 m</b>
Articles pour la maison	Dumont Peinture SRL	<b>1144 m</b>
Pharmacie	Multipharma	<b>1214 m</b>
Magasin	Gebelux sa	<b>1339 m</b>
Magasin de meubles	L'Hoest-Bawin	<b>1343 m</b>
Fleuriste	GARDEN FLOWERS	<b>1627 m</b>
Réparation de voiture	Croes Natacha.l'atelier Du Siege	<b>1664 m</b>
Soin des cheveux	Institut Votre Beauté	<b>1702 m</b>
Magasin d'alcool	Lacroix Vins	<b>1772 m</b>
Magasin d'électronique	NoHype Audio	<b>1783 m</b>
	Pharmacie Crahay (Stockay)	<b>1832 m</b>



*Sheryl*

+32 472 04 41 91  
 sheryl.zabrieszack@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.](#)