



## À VENDRE - Tilleul 8

Rue Tilleul Saint-Joseph 8 4537 - Verlaine

**365 000 €**



158 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB D



**Axel**  
We Invest

IPI : 517405

+32 494 08 67 44

[axel.dewilde@weinvest.be](mailto:axel.dewilde@weinvest.be)

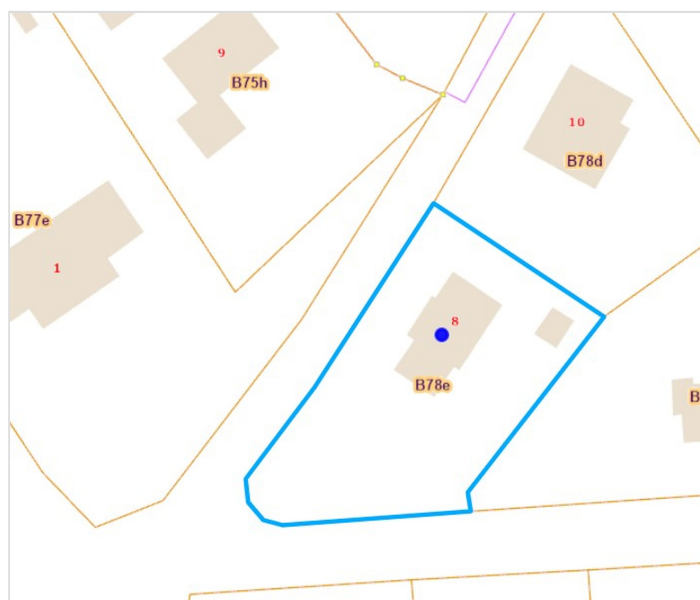


## Adresse du bien

Rue Tilleul Saint-Joseph 8  
 4537 Verlaine

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>48 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1150.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>31.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Axel**

+32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>158 m²</b>
Surface totale	<b>179 m²</b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>13</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Villa</b>



**Axel**

+32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain droit)

**Fermé clôtures haies**

**Aménagé pelouse**

**Sud-ouest**

**Plat**

Jardin (terrain gauche)

**Fermé haies clôtures**

**Aménagé pelouse**

Jardin (terrain gauche)

**Nord-est**

**Plat**

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Fermé clôtures haies**

**Sud-est**

**Plat**

Jardin (terrain avant)



**Axel**

+32 494 08 67 44

axel.dewilde@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **96 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau 1, bureau 2, garage, wc**

1er étage **83 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, dressing**



*Axel*

+32 494 08 67 44

axel.dewilde@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 7.11 m²**

 Longueur : **3.38 m** - Largeur : **2.65 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type à soufflet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Escalier	<b>1/4 tournant</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 31.01 m²**

 Longueur : **7.32 m** - Largeur : **5.48 m**

Ouvert sur	<b>Cuisine</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre sans ouverture</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Chauffage	
	<b>Poêle à pellet</b>
	<b>Radiateur électrique</b>

Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise réseau	<b>1</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.52 m²**

 Longueur : **3.41 m** - Largeur : **3.37 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Type	<b>Équipée</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Vitrocéramique</b>
	<b>Zanussi</b>
Hotte	<b>Hotte murale</b>
	<b>À recyclage</b>

Frigo	<b>Encastré</b>
	<b>Whirlpool</b>
Four	<b>À air pulsé</b>
	<b>Zanussi</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 18.69 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.15 m** - Largeur : **3.03 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 11.23 m²**

 Longueur : **4.72 m** - Largeur : **2.38 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 21.41 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.85 m** - Largeur : **4.41 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants sans ouverture</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 9.29 m²**

 Longueur : **3.62 m** - Largeur : **2.56 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Type	<b>Douche et bain</b>
Douche	<b>Cabine</b>
Baignoire	<b>D'angle</b>
WC	<b>Classique</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be


**1er étage - Dressing - 14.67 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.15 m** - Largeur : **2.38 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Bureau 1 - 12.06 m²**

 Longueur : **4.84 m** - Largeur : **2.59 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Rez-de-chaussée - Bureau 2 - 12.05 m²**

 Longueur : **4.84 m** - Largeur : **2.59 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Garage - 20.56 m²**

 Longueur : **6.87 m** - Largeur : **2.99 m**

Accès

Terrasse

Jardin

 Parking place(s) **4**

Nombre de voitures

**1**

Porte

Ouverture manuelle

Pvc

Double

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type à soufflet

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

**2.5 m**

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Radiateur électrique

Oui

**1**

Prise(s) électrique(s)

**3**
**Rez-de-chaussée - Wc - 1.52 m²**

 Longueur : **1.72 m** - Largeur : **0.88 m**

WC

Classique

Lavabo

Simple

Hauteur sous-plafond

**2.5 m**

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Mural


**Axel**

+32 494 08 67 44

axel.dewilde@weinvest.be



**1er étage - Hall de nuit - 7.36 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.72 m** - Largeur : **3.68 m**

Escalier	<b>1/4 tournant</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Axel**+32 494 08 67 44  
axel.dewilde@weinvest.be

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

**Rez-de-chaussée**

Hall d'entrée	3.38 m	2.65 m	7.11 m²
Séjour	7.32 m	5.48 m	31.01 m²
Cuisine	3.41 m	3.37 m	11.52 m²
Bureau 1	4.84 m	2.59 m	12.06 m²
Bureau 2	4.84 m	2.59 m	12.05 m²
Garage	6.87 m	2.99 m	20.56 m²
Wc	1.72 m	0.88 m	1.52 m²

**1er étage**

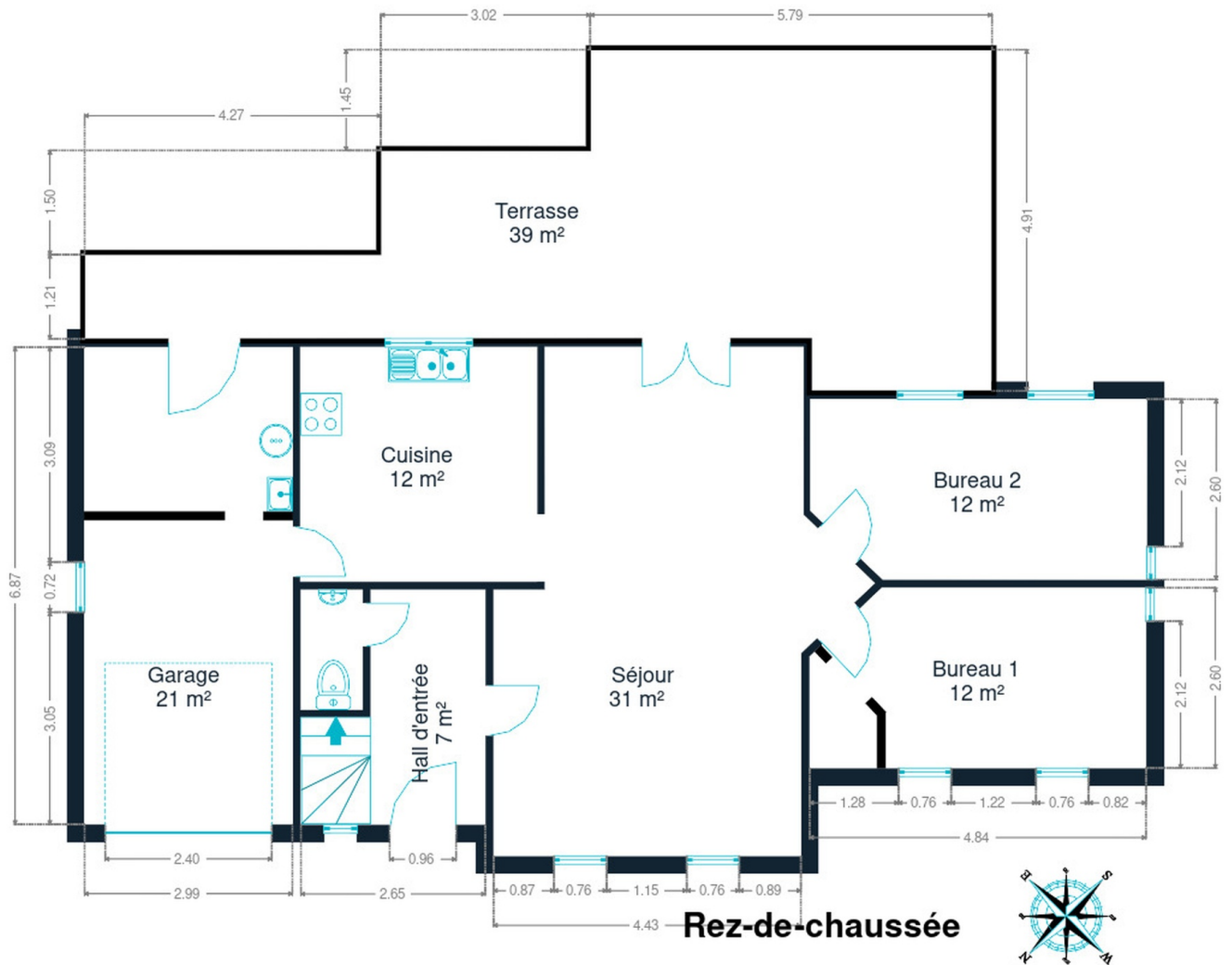
Hall de nuit	4.72 m	3.68 m	7.36 m²
Chambre 1	6.15 m	3.03 m	18.69 m²
Chambre 2	4.72 m	2.38 m	11.23 m²
Chambre 3	4.85 m	4.41 m	21.41 m²
Salle de bains	3.62 m	2.56 m	9.29 m²
Dressing	6.15 m	2.38 m	14.67 m²


**Axel**

 +32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be



2

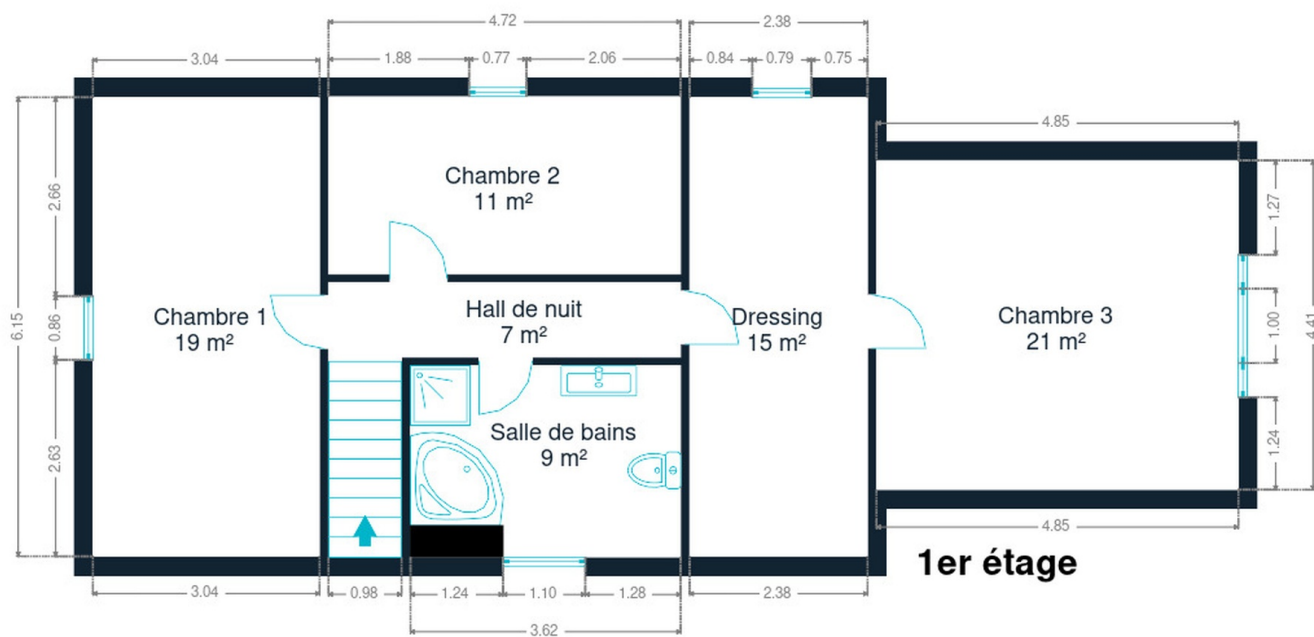


Rez-de-chaussée



**Axel**

+32 494 08 67 44  
axel.dewilde@weinvest.be



1er étage



**Axel**

+32 494 08 67 44  
axel.dewilde@weinvest.be



## Technique



### PEB

Emission co2	52
Conso. théorique	56 899
Conso. spécifique	278
Code unique	20250512039866
Classe énergétique	D

### Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Tuiles

### Façade

Matériaux façade	Brique rouge
Etat	Bon

### Châssis

Châssis	Pvc
	Double

**Axel**

+32 494 08 67 44  
axel.dewilde@weinvest.be

## Installation

Ventilation	<b>Naturelle</b>
Chauffe-eau	<b>Nombre 1</b>
Panneaux solaires	
	<b>Photovoltaïque</b>
	<b>Nombre de panneaux 22</b>
Alarme	
	<b>Volumétrique</b>
	<b>Périmétrique</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	
	<b>Pellet</b>
	<b>Poêle</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>



*Axel*

+32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be





## Transports

Arrêt de bus	150 m
Accès ferroviaire	4900 m
Accès autoroutier	4200 m

## Écoles

École communale de Jehay	1746 m
--------------------------	--------



*Axel*

+32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@weinvest.be

## Points d'intérêts

Finance	Sinople	<b>53 m</b>
Restaurant	Delys	<b>351 m</b>
Entrepreneur général	Valet Srl	<b>501 m</b>
Supermarché	Shop & Go Delhaize Tumulus	<b>510 m</b>
Boulangerie	Panos Q8 HW Verlaine (richting Luik)	<b>512 m</b>
Nourriture	Ste Agric. Destexhe & Fils	<b>715 m</b>
Restaurant	Bayard Bernard	<b>1451 m</b>
Magasin d'électronique	NoHype Audio	<b>1942 m</b>
Station de bus	VERLAINE Rue de la Station	<b>2523 m</b>
Entrepreneur général	Piette Construction	<b>2577 m</b>



**Axel**

+32 494 08 67 44  
 axel.dewilde@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.**