



## À VENDRE - *Bijoux*

Rue des écrivains 28 7800 - Ath

**270 000 €**



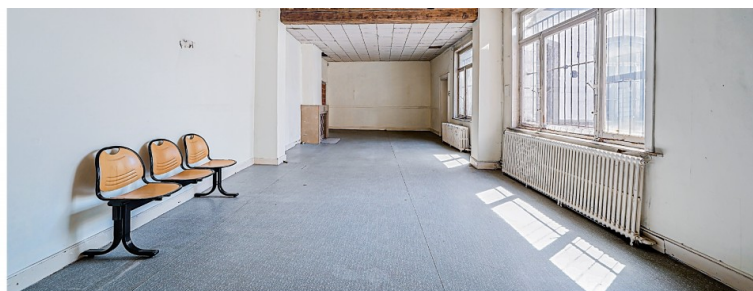
324 m²



2 chambres



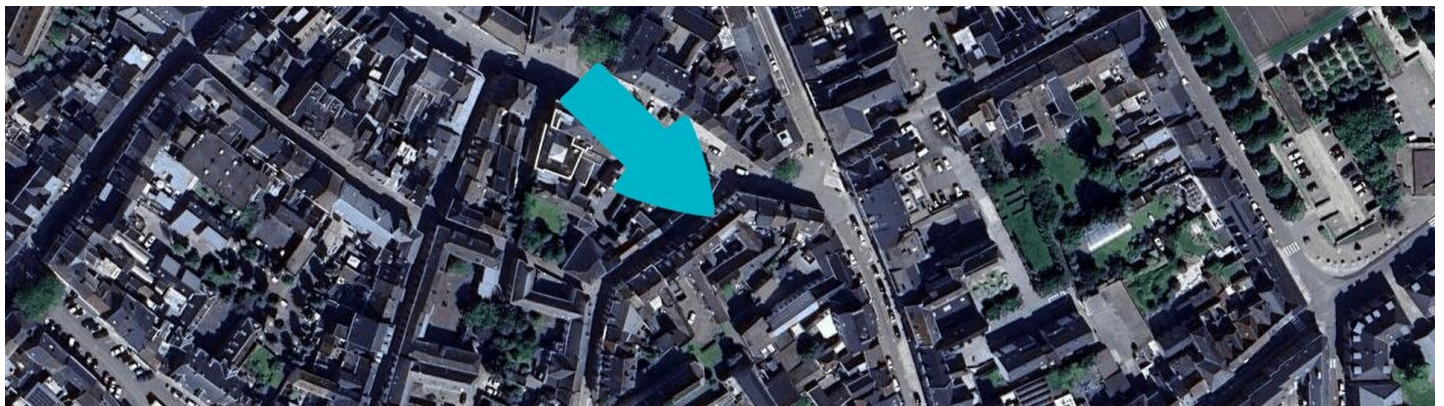
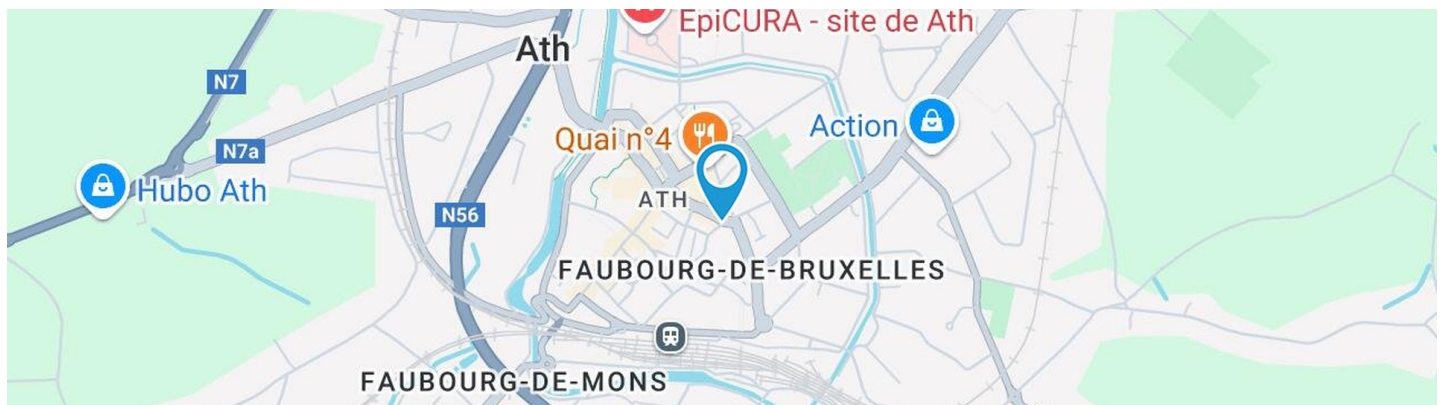
PEB /



*Nathan*  
We Invest

+32 495 99 95 82

nathan.streydio@weinvest.be

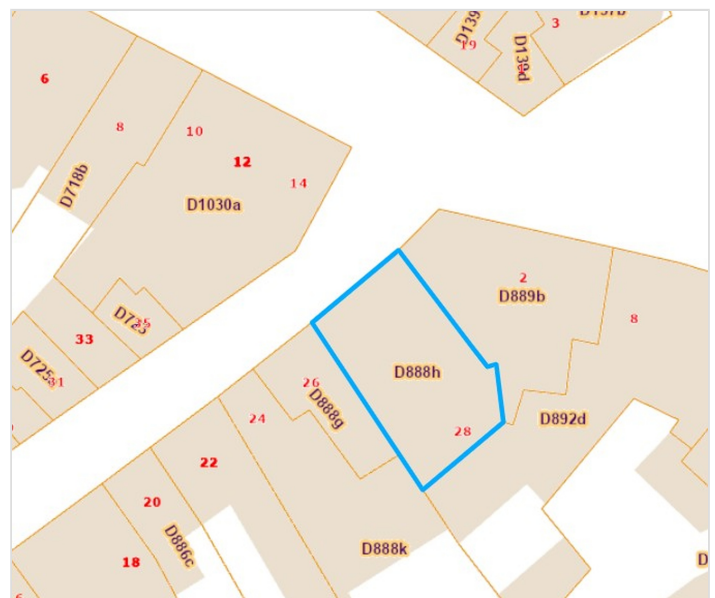


## Adresse du bien

Rue des écrivains 28  
7800 Ath

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>10.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>17 m</b>
Surface de la parcelle	<b>190.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>10.00 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.



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>À rénover</b>
Surface habitable	<b>324 m²</b>
Surface totale	<b>516 m²</b>
Nombre de pièces	<b>21</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
<b>Immeuble usage multiple</b>	
Environnement	<b>Centre-ville</b>



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **181 m²**

**Rez commercial, hall d'entrée, cuisine, bureau 1, bureau 2, bureau 3, buanderie**

1er étage **132 m²**

**Séjour, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc, hall**

2ème étage **112 m²**

**Grenier 1, grenier 2, escalier**

Sous-sol **91 m²**

**Cave 1, cave 2, cave 2, cave 4, chaufferie**



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Rez commercial - 47.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.25 m** - Largeur : **6.67 m**

Fenêtre

**Type de fenêtre sans ouverture**
**Vitrage simple**
**Volets type électrique matière pvc**

Sol

**Tapis plain**

Éclairage

**Spots encastrés**
**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur électrique**

Hauteur sous-plafond

**2,5 m**

Prise(s) électrique(s)

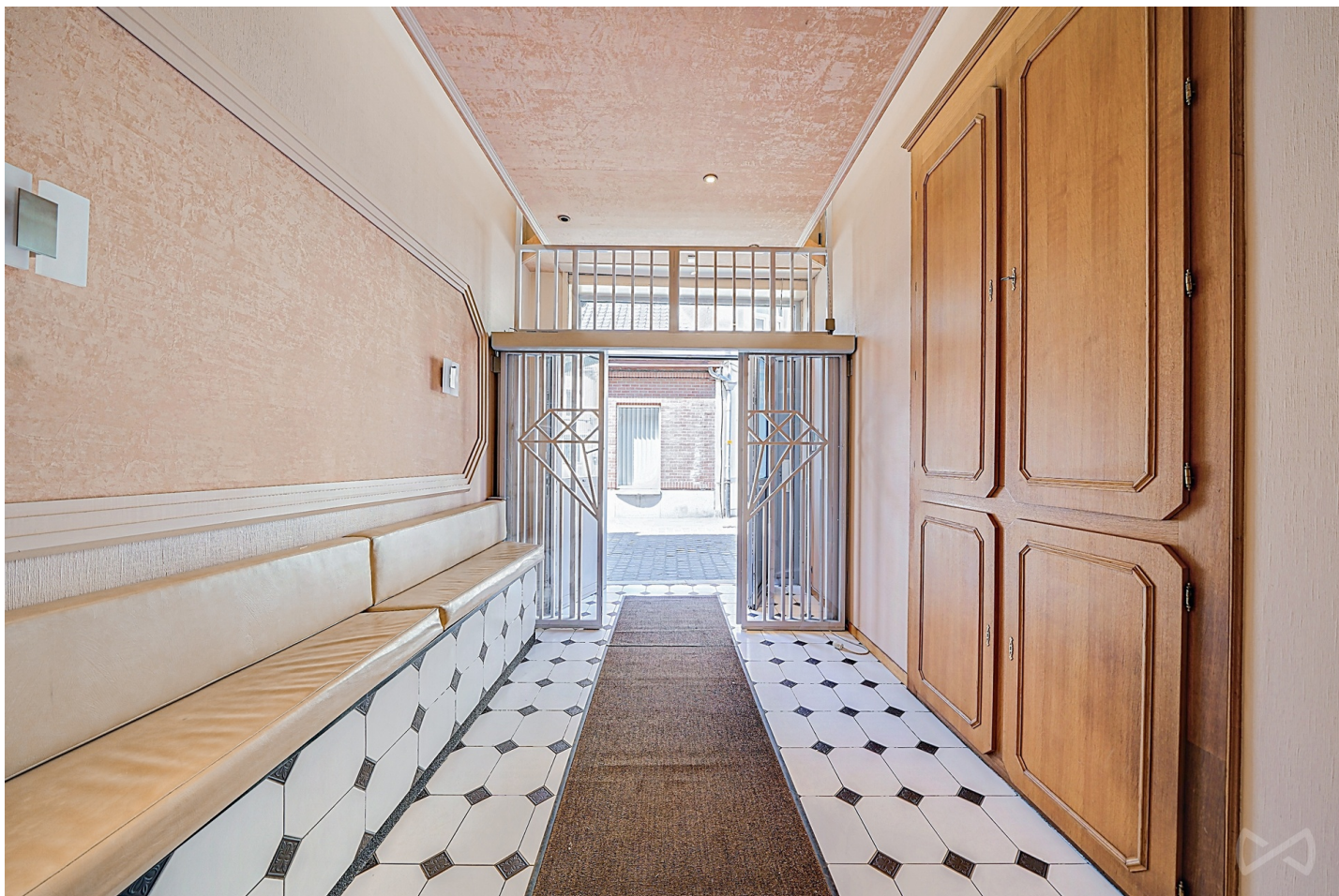
**10**

**Nathan**

+32 495 99 95 82

nathan.streydio@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 29.99 m²**

Longueur : **8.29 m** - Largeur : **5.60 m**
**Porte**
**Type double battante**
**Matière aluminium**
**Vitrage double**
**Sol**
**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**3 m**
**Éclairage**
**Spots encastrés**
**Ampoule**
**Points lumineux au plafond mural**
**Escalier**
**Matériaux bois**
**Type 2/4 tournant avec palier**

Prise(s) électrique(s)

**4**

**Nathan**

+32 495 99 95 82

nathan.streydio@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.72 m²**

Longueur : **3.96 m** - Largeur : **2.95 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3,1 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>16</b>
Évier	
	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>

Hotte	<b>Type hotte murale</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





**Rez-de-chaussée - Bureau 1 - 36.29 m²**

Longueur : **6.47 m** - Largeur : **5.61 m**

Hauteur sous-plafond **3,5 m**

Éclairage **Au plafond**



*Nathan*

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





**Rez-de-chaussée - Bureau 2 - 31.49 m²**

Longueur : **7.82 m** - Largeur : **4.60 m**

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,3 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
 nathan.streydio@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Bureau 3 - 19.07 m²**

 Longueur : **4.66 m** - Largeur : **4.63 m**

Hauteur sous-plafond	<b>3,3 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>

Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Nathan**

 +32 495 99 95 82  
 nathan.streydio@weinvest.be




**1er étage - Séjour - 57.46 m<sup>2</sup>**

Longueur : **12.54 m** - Largeur : **4.57 m**

Fenêtre

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

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**3 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**8**

**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





**1er étage - Chambre 1 - 37.91 m<sup>2</sup>**

Longueur : **7.03 m** - Largeur : **5.39 m**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**

**Vitrage simple**

Sol

Hauteur sous-plafond

Chauffage

**Vinyle**

**3,4 m**

**Radiateur(s)**



*Nathan*

+32 495 99 95 82

nathan.streydio@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 10.58 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.83 m** - Largeur : **2.75 m**

Fenêtre

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

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**3,4 m**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**6**

**Nathan**

+32 495 99 95 82

nathan.streydio@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 11.56 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.94 m** - Largeur : **2.93 m**

 Hauteur sous-plafond **3 m**

 Sol **Vinyle**

Porte

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

**Nathan**

 +32 495 99 95 82  
 nathan.streydio@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Buanderie - 5.21 m²**

 Longueur : **3.09 m** - Largeur : **1.68 m**

Évier	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Oui	<b>1</b>

**1er étage - Wc - 0.65 m²**

 Longueur : **1.05 m** - Largeur : **0.61 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,3 m</b>
Éclairage	
	<b>Points lumineux au plafond</b>
	<b>Ampoule</b>

**1er étage - Hall - 14.29 m²**

 Longueur : **5.21 m** - Largeur : **3.64 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Éclairage	
	<b>Ampoule</b>
	<b>Points lumineux au plafond</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Sol	<b>Vinyle</b>


**Nathan**

 +32 495 99 95 82  
 nathan.streydio@weinvest.be



**2ème étage - Grenier 1 - 48.95 m²**

Longueur : **4.98 m** - Largeur : **9.89 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>

**2ème étage - Grenier 2 - 52.38 m²**

Longueur : **10.74 m** - Largeur : **4.90 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,1 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>


**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be

**2ème étage - Escalier - 10.60 m²**

Longueur : **5.23 m** - Largeur : **2.02 m**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type avec palier 2/4 tournant**

Fenêtre

**Type de fenêtre fenêtre de toit**
**Châssis matière bois**
**Vitrage double**

Sol

**Plancher**
**Sous-sol - Cave 1 - 15.60 m²**

Longueur : **5.02 m** - Largeur : **3.10 m**

Sol

**Pierre naturelle**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**
**Ampoule**

Escalier

**Matériaux carrelages**
**Type droit**
**Sous-sol - Cave 2 - 25.06 m²**

Longueur : **5.92 m** - Largeur : **4.23 m**

Sol

**Pierre naturelle**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**7**

**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be



**Sous-sol - Cave 2 - 23.62 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.54 m** - Largeur : **4.26 m**

Sol	<b>Pierre naturelle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Sous-sol - Cave 4 - 9.76 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.69 m** - Largeur : **3.63 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,1 m</b>
Éclairage	
	<b>Points lumineux au plafond</b>
	<b>Ampoule</b>

**Sous-sol - Chaufferie - 16.92 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.05 m** - Largeur : **3.34 m**

Sol	<b>Pierre naturelle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>


**Nathan**

 +32 495 99 95 82  
 nathan.streydio@weinvest.be

Récapitulatif des mètres      Longueur      Largeur      Superficie

### Rez-de-chaussée

Rez commercial	7.25 m	6.67 m	47.12 m²
Hall d'entrée	8.29 m	5.60 m	29.99 m²
Cuisine	3.96 m	2.95 m	11.72 m²
Bureau 1	6.47 m	5.61 m	36.29 m²
Bureau 2	7.82 m	4.60 m	31.49 m²
Bureau 3	4.66 m	4.63 m	19.07 m²
Buanderie	3.09 m	1.68 m	5.21 m²

### 1er étage

Séjour	12.54 m	4.57 m	57.46 m²
Chambre 1	7.03 m	5.39 m	37.91 m²
Chambre 2	3.83 m	2.75 m	10.58 m²
Salle de bains	3.94 m	2.93 m	11.56 m²
Wc	1.05 m	0.61 m	0.65 m²
Hall	5.21 m	3.64 m	14.29 m²

### 2ème étage

Grenier 1	4.98 m	9.89 m	48.95 m²
Grenier 2	10.74 m	4.90 m	52.38 m²
Escalier	5.23 m	2.02 m	10.60 m²

### Sous-sol

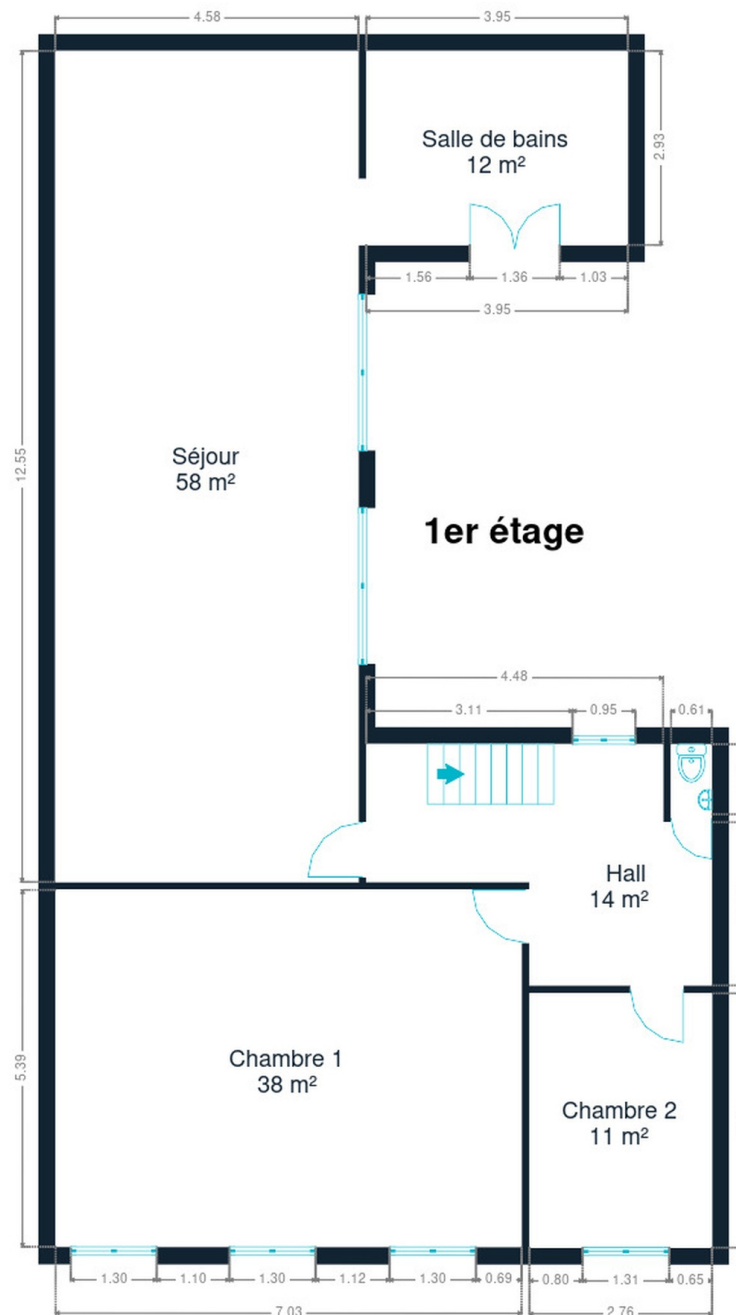
Cave 1	5.02 m	3.10 m	15.60 m²
Cave 2	5.92 m	4.23 m	25.06 m²
Cave 2	5.54 m	4.26 m	23.62 m²
Cave 4	2.69 m	3.63 m	9.76 m²
Chauufferie	5.05 m	3.34 m	16.92 m²



*Nathan*

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





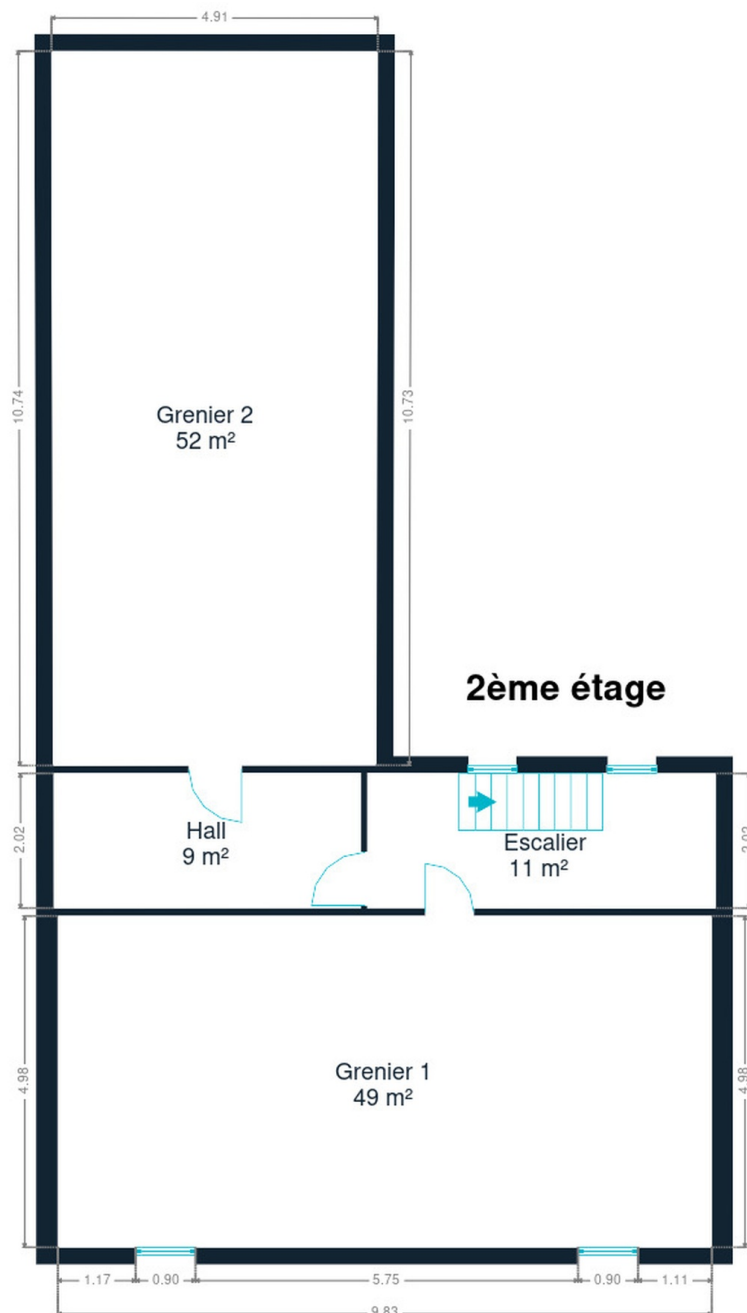
**1er étage**



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be

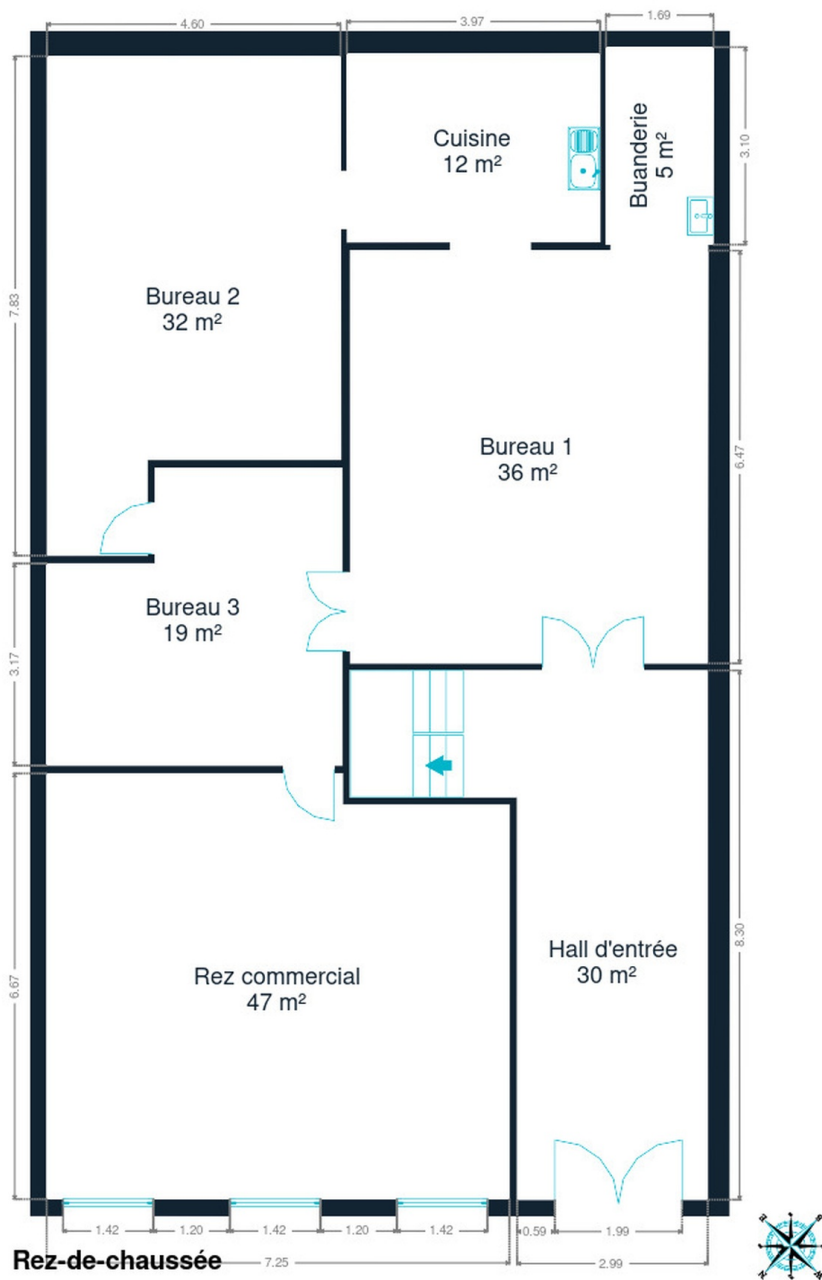




2ème étage



**Nathan**  
+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be



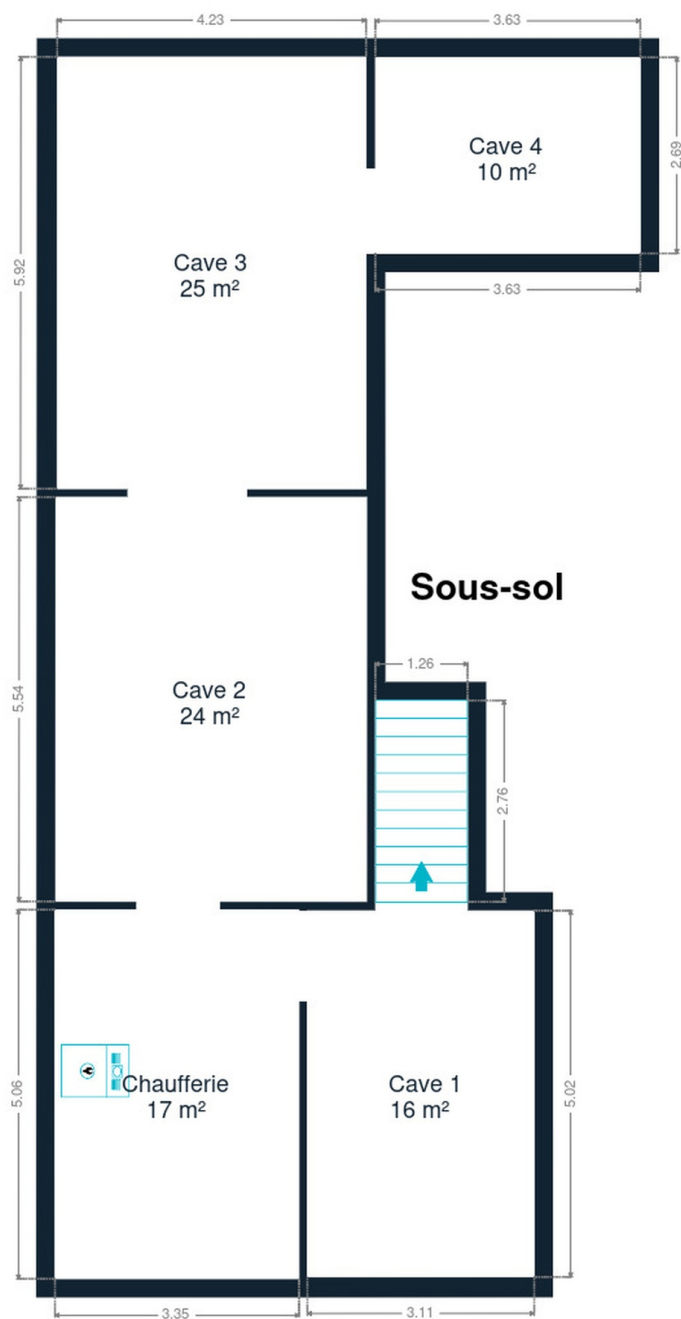
**Rez-de-chaussée**



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be





**Sous-sol**



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be

## Technique

### Toiture

Zingueries

**État bon**

**Matériaux zinc**

État

**Moyen**

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Peinte**

**Pierre de taille**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Vitrage simple et double**

**Matière aluminium bois**

**Couleur blanc**



*Nathan*

+32 495 99 95 82

nathan.streydio@weinvest.be



## Installation

Climatisation	<b>Non</b>
Adoucisseur d'eau	<b>Non</b>
Compteur gaz	<b>Oui</b>
Alarme	<b>Filaire</b>
Parlophone	<b>Non</b>
Vidéophone	<b>Non</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>Type central</b>
	<b>Nature gaz</b>
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Buderus</b>
	<b>Nombre 1</b>
	<b>Thermostat d'ambiance</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
Ascenseur	<b>Non</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Adsl</b>

**Nathan**

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	350 m
Accès autoroutier	5400 m

## Écoles

Institut Saint Joseph	99 m
IPES Ath - Institut Provincial d'Enseignement Secondaire à Ath (Site 2)	161 m
Athénée Royal d'Ath	168 m



*Nathan*

+32 495 99 95 82  
nathan.streydio@weinvest.be



## Points d'intérêts

Localité	Ath	<b>178 m</b>
Restaurant	Le Jardin d'Italie	<b>214 m</b>
Hébergement	Espace Tomis Ath	<b>228 m</b>
Santé	Planning Familial	<b>288 m</b>
Santé	L'Esplanade ASBL	<b>295 m</b>
Station de transit	Ath	<b>331 m</b>
Magasin de vêtements	Ressourcerie le Carré	<b>570 m</b>
Magasin de vêtements	C&A	<b>587 m</b>
Magasin	Renmans	<b>604 m</b>
Supermarché	Colruyt	<b>858 m</b>
Magasin de vêtements	JBC Ath	<b>1038 m</b>
Réparation de voiture	Mercedes-Benz Monnier Ath s.a.	<b>1107 m</b>
Soin des cheveux	Evasion	<b>1209 m</b>
Réparation de voiture	Ets Mourin	<b>1807 m</b>
Station de transit	Maffle	<b>2258 m</b>



**Nathan**

+32 495 99 95 82  
 nathan.streydio@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.**