



## À VENDRE - *Coquiamont 3a*

Rue de Coquiamont 3A 4280 - Merdorp

**390 000 €**



133 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB A+

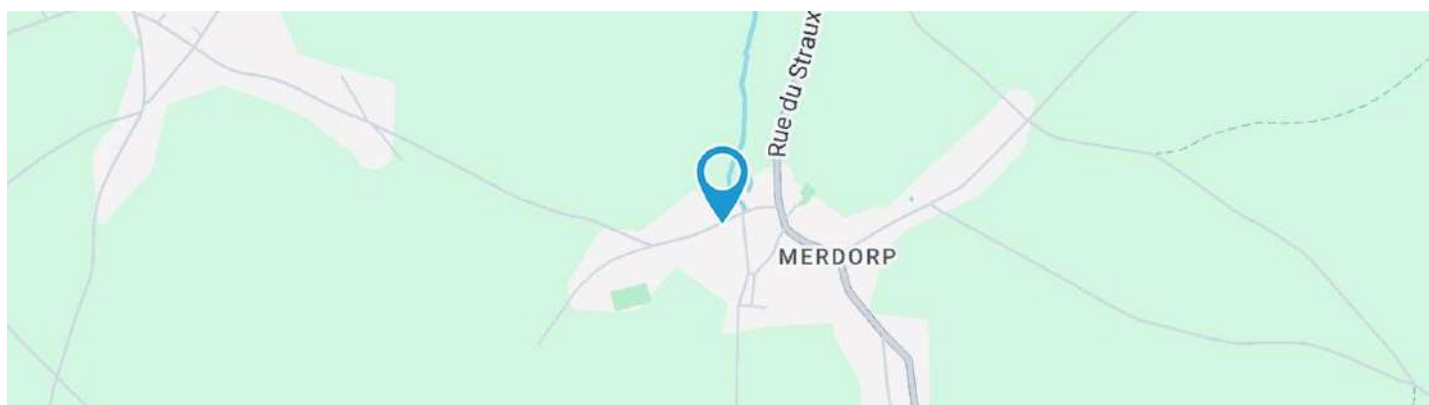


*Stéphanie*  
We Invest

IPI : 518.359

+32 477 65 07 37

[stephanie.vanagt@weinvest.be](mailto:stephanie.vanagt@weinvest.be)



## Adresse du bien

Rue de Coquiamont 3A  
 4280 Merdorp

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>35 m</b>
Surface de la parcelle	<b>454.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>12.00 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.



**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>133 m²</b>
Surface totale	<b>257 m²</b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>18</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>



**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Plat**

Jardin (terrain droit)

**Aménagé pelouse**

**Plat**

Jardin (terrain gauche)

**Aménagé pelouse**

Jardin (terrain gauche)

**Plat**

Carport (terrain avant)

**Nombre de  
voitures 1**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 3**

Terrasse (terrain arrière)

**20 m²**

**Sol klinkers**



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **64 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, wc 1, buanderie, escalier**

1er étage **63 m²**

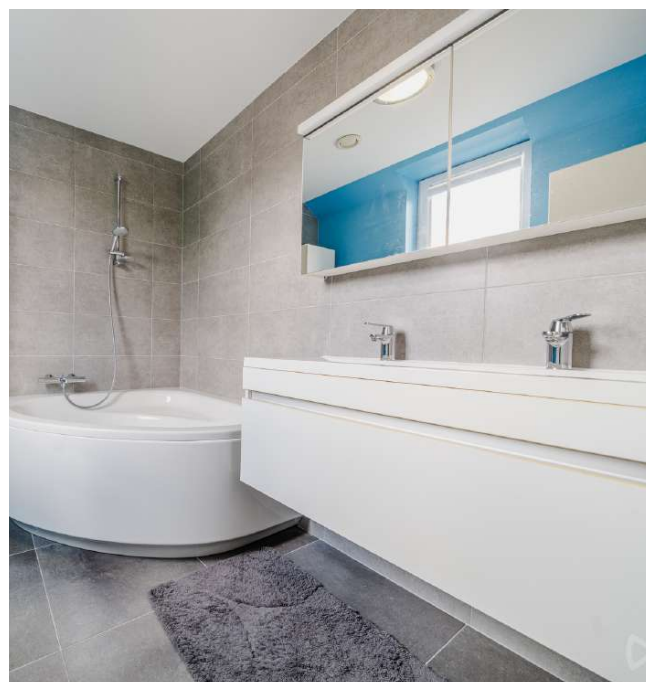
**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, wc 2**

2ème étage **64 m²**

**Grenier**

Sous-sol **66 m²**

**Cave 1, cave 2, cave 3, hall de cave**

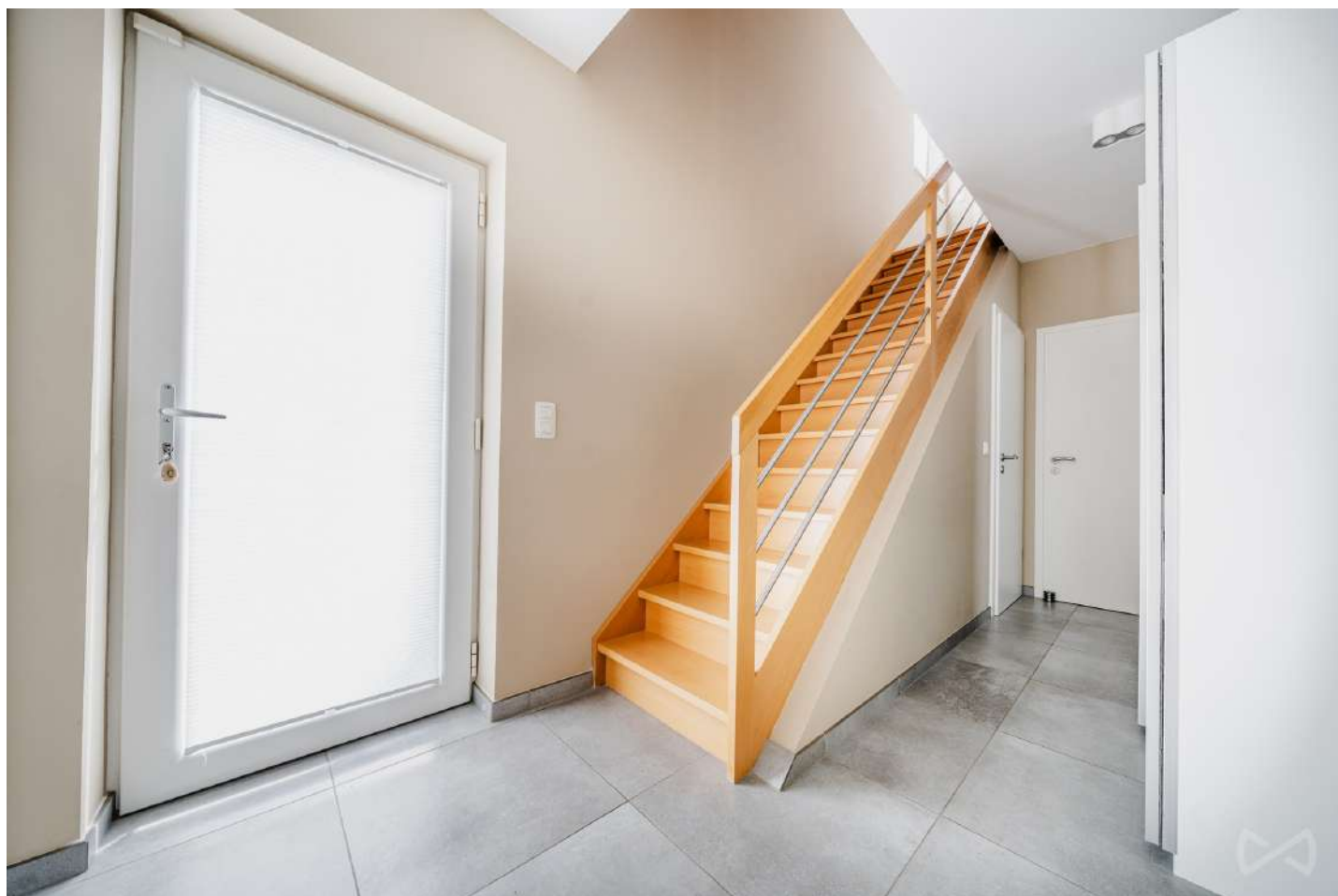


*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 8.42 m²**

 Longueur : **4.83 m** - Largeur : **2.08 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	Par le sol
Escalier	<b>Type droit</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 41.85 m²**

 Longueur : **8.82 m** - Largeur : **5.98 m**

Accès	<b>Terrasse et jardin</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Ouvert sur	<b>Cuisine</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Porte		Chauffage	<b>Par le sol</b>
	<b>Battante</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
	<b>Pvc</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
	<b>Double</b>	Prise réseau	<b>1</b>
Fenêtre			
	<b>Châssis type oscillo-battants porte-fenêtre matière aluminium pvc</b>		
	<b>Vitrage triple</b>		


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 5.82 m²**

 Longueur : **2.78 m** - Largeur : **2.09 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Type	<b>Équipée</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Vitrocéramique Tactile</b>
	<b>Siemens</b>
Hotte	<b>Hotte murale</b>
	<b>À recyclage</b>

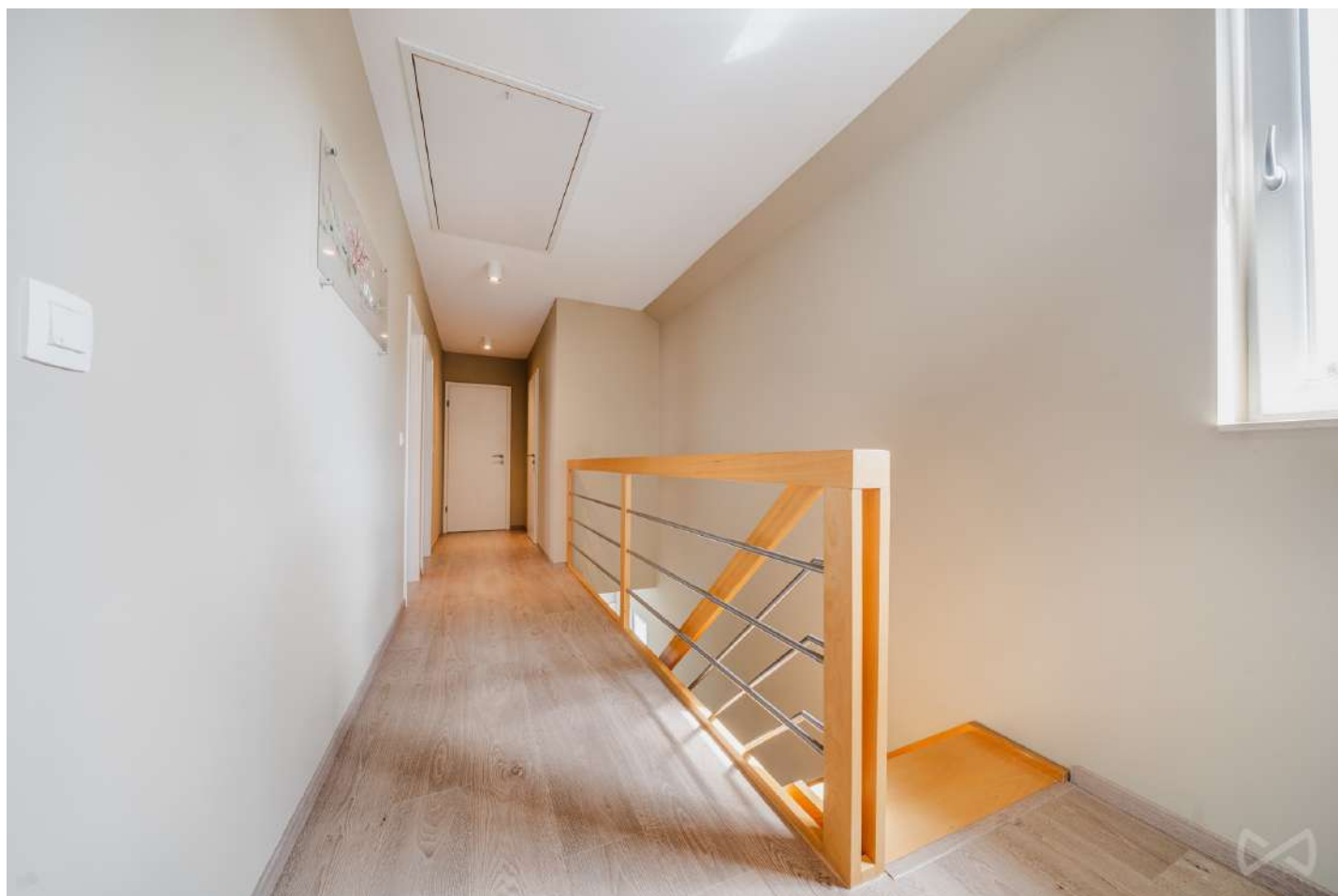
Hotte	<b>Siemens</b>
Frigo	<b>Encastré</b>
	<b>Siemens</b>
Lave-vaisselle	<b>Full-intégré</b>
	<b>Siemens</b>
Four	<b>À air pulsé</b>
	<b>Siemens</b>
Combi four classique et four à micro-ondes	<b>Siemens</b>
Fenêtre	


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**1er étage - Hall de nuit - 12.77 m²**

 Longueur : **7.37 m** - Largeur : **2.09 m**

Escalier	<b>Type droit</b>
Fenêtre	
<b>Châssis type oscillo-battants matière pvc aluminium</b>	
	<b>Vitrage triple</b>

Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 12.91 m²**

 Longueur : **3.78 m** - Largeur : **3.40 m**

Fenêtre

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

Sol

**Quick-Step**

Hauteur sous-plafond

**2.5 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur électrique**

Prise(s) électrique(s)

**5**

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 13.00 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.73 m** - Largeur : **3.48 m**

## Fenêtre

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

## Sol

**Quick-Step**

Hauteur sous-plafond

**2.5 m**

## Éclairage

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Prise réseau

**Points lumineux au plafond**
**Radiateur électrique**
**7**
**1**
**1**

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 14.67 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.87 m** - Largeur : **3.78 m**

## Fenêtre

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

## Sol

**Quick-Step**

Hauteur sous-plafond

**2.5 m**

## Éclairage

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Prise réseau

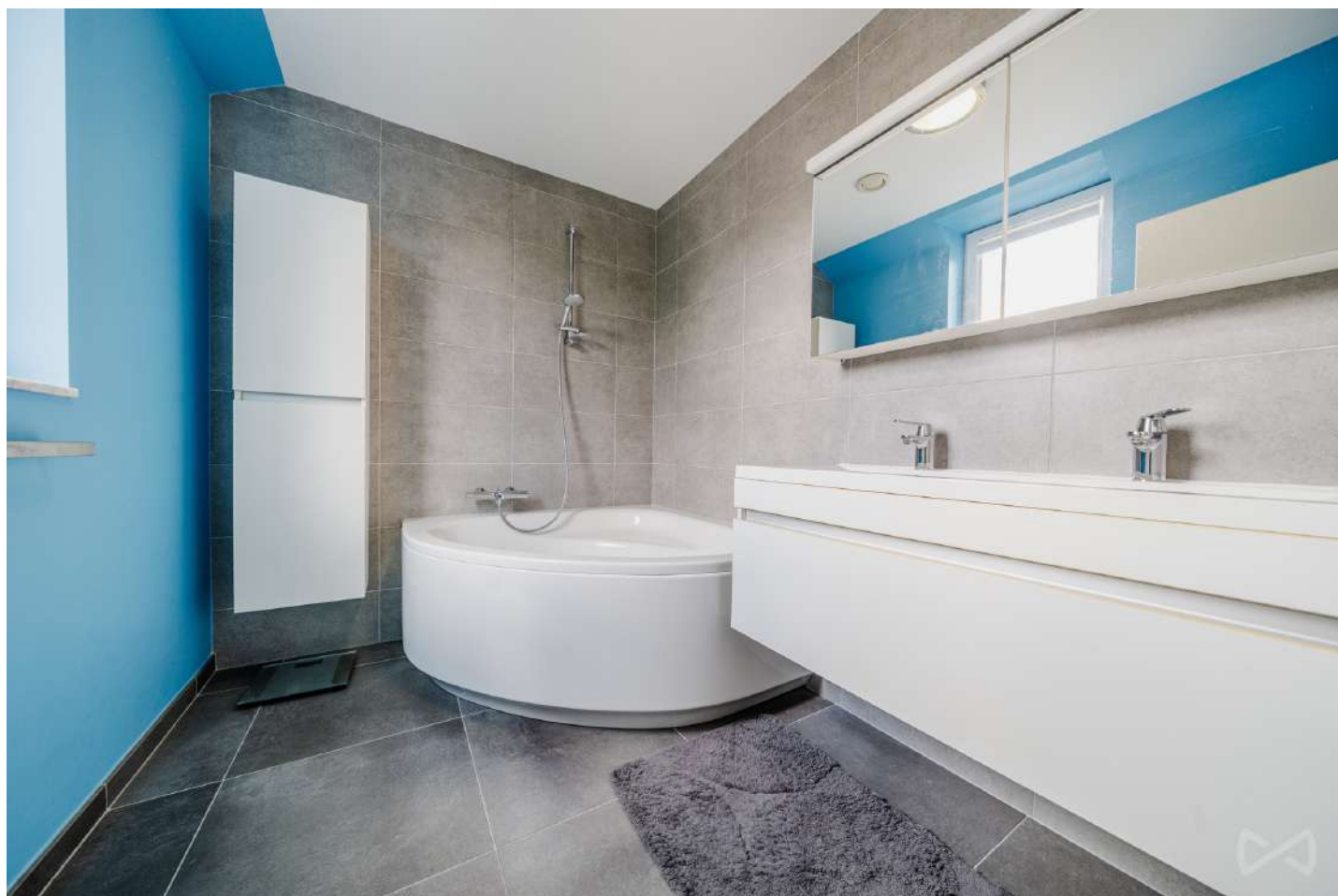
**Points lumineux au plafond**
**Radiateur électrique**
**7**
**1**
**1**

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 5.53 m²**

 Longueur : **2.67 m** - Largeur : **2.06 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Baignoire	<b>D'angle</b>
Lavabo	<b>Double</b>
Sèche-serviettes	<b>Électrique</b>
Fenêtre	
<b>Châssis type oscillo-battants matière pvc aluminium</b>	
<b>Vitrage triple</b>	

Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Par le sol</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche - 2.20 m²**

 Longueur : **2.48 m** - Largeur : **0.88 m**

Douche	
	<b>Carrelage + porte</b>
	<b>Cabine</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.54 m²**

 Longueur : **1.97 m** - Largeur : **0.78 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 4.54 m²**

 Longueur : **2.17 m** - Largeur : **2.09 m**

Évier	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Oui	<b>1</b>
	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.33 m²**

 Longueur : **1.68 m** - Largeur : **0.79 m**

*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

**1er étage - Wc 2 - 1.58 m²**

 Longueur : **1.97 m** - Largeur : **0.80 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type oscillo-battants matière aluminium pvc</b>
	<b>Vitrage triple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**2ème étage - Grenier - 64.38 m²**

 Longueur : **11.10 m** - Largeur : **5.80 m**

Type de grenier	<b>Seulement rangement</b>
Sol	<b>Bois</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.7 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 21.06 m²**

 Longueur : **6.09 m** - Largeur : **3.45 m**

Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.95 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

**Sous-sol - Cave 2 - 13.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.88 m** - Largeur : **3.44 m**

Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.95 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**Sous-sol - Cave 3 - 23.96 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.10 m** - Largeur : **3.92 m**

Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.95 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**Sous-sol - Hall de cave - 7.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.45 m** - Largeur : **2.09 m**

Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.95 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	<b>Matériaux béton</b>


**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be



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

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	4.83 m	2.08 m	8.42 m²
Séjour	8.82 m	5.98 m	41.85 m²
Cuisine	2.78 m	2.09 m	5.82 m²
Wc 1	1.97 m	0.78 m	1.54 m²
Buanderie	2.17 m	2.09 m	4.54 m²
Escalier	1.68 m	0.79 m	1.33 m²

### 1er étage

Hall de nuit	7.37 m	2.09 m	12.77 m²
Chambre 1	3.78 m	3.40 m	12.91 m²
Chambre 2	3.73 m	3.48 m	13.00 m²
Chambre 3	3.87 m	3.78 m	14.67 m²
Salle de bains	2.67 m	2.06 m	5.53 m²
Salle de douche	2.48 m	0.88 m	2.20 m²
Wc 2	1.97 m	0.80 m	1.58 m²

### 2ème étage

Grenier	11.10 m	5.80 m	64.38 m²
---------	---------	--------	----------

### Sous-sol

Cave 1	6.09 m	3.45 m	21.06 m²
Cave 2	3.88 m	3.44 m	13.39 m²
Cave 3	6.10 m	3.92 m	23.96 m²
Hall de cave	3.45 m	2.09 m	7.24 m²



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weininvest.be



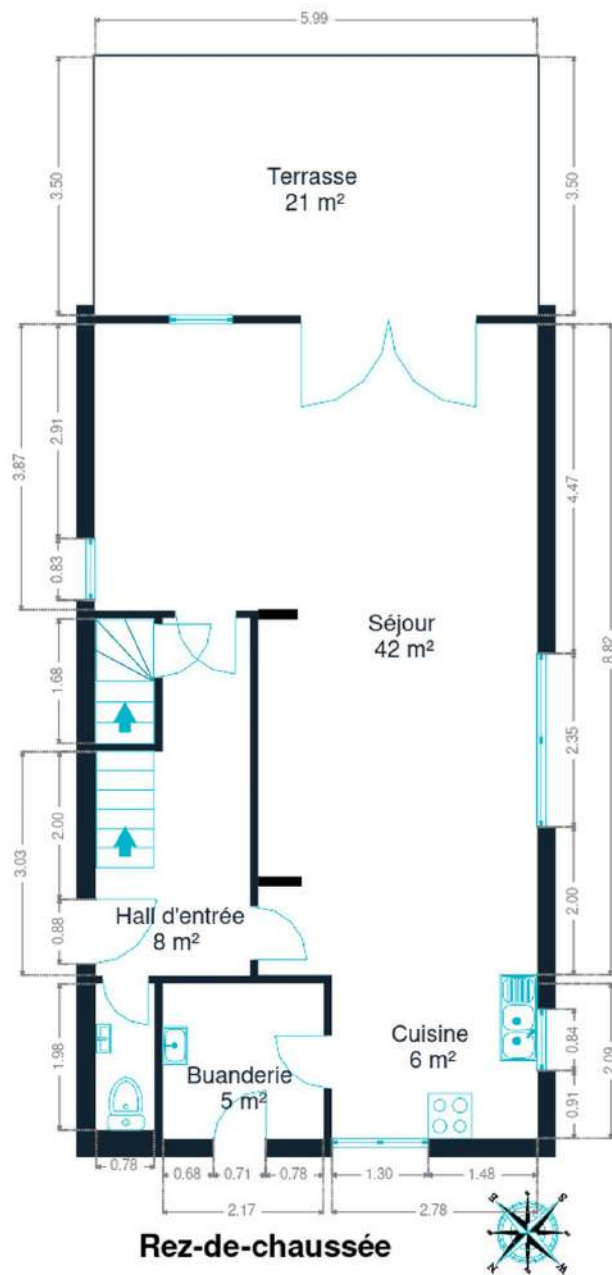
Sous-sol



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



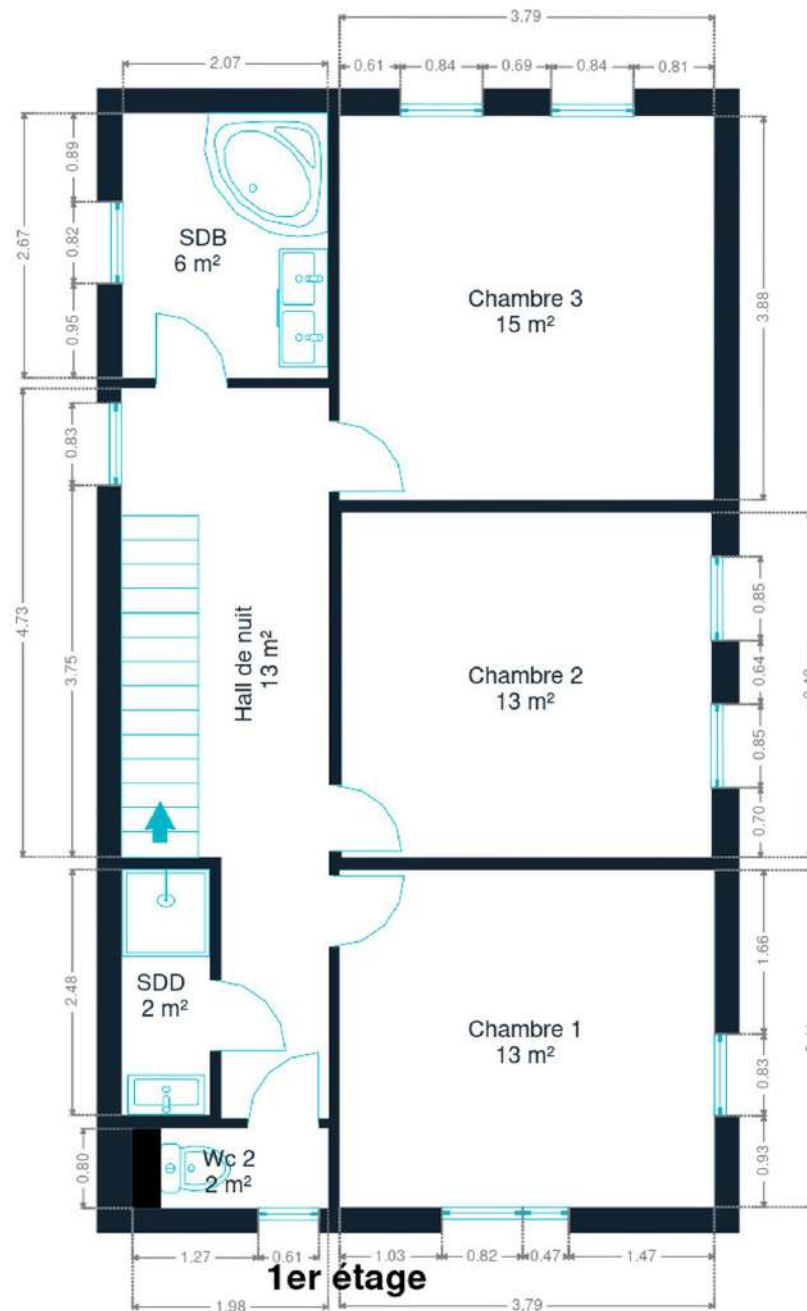
Rez-de-chaussée



*Stephanie*

+32 477 65 07 37  
stephanie.vanagt@weinvest.be





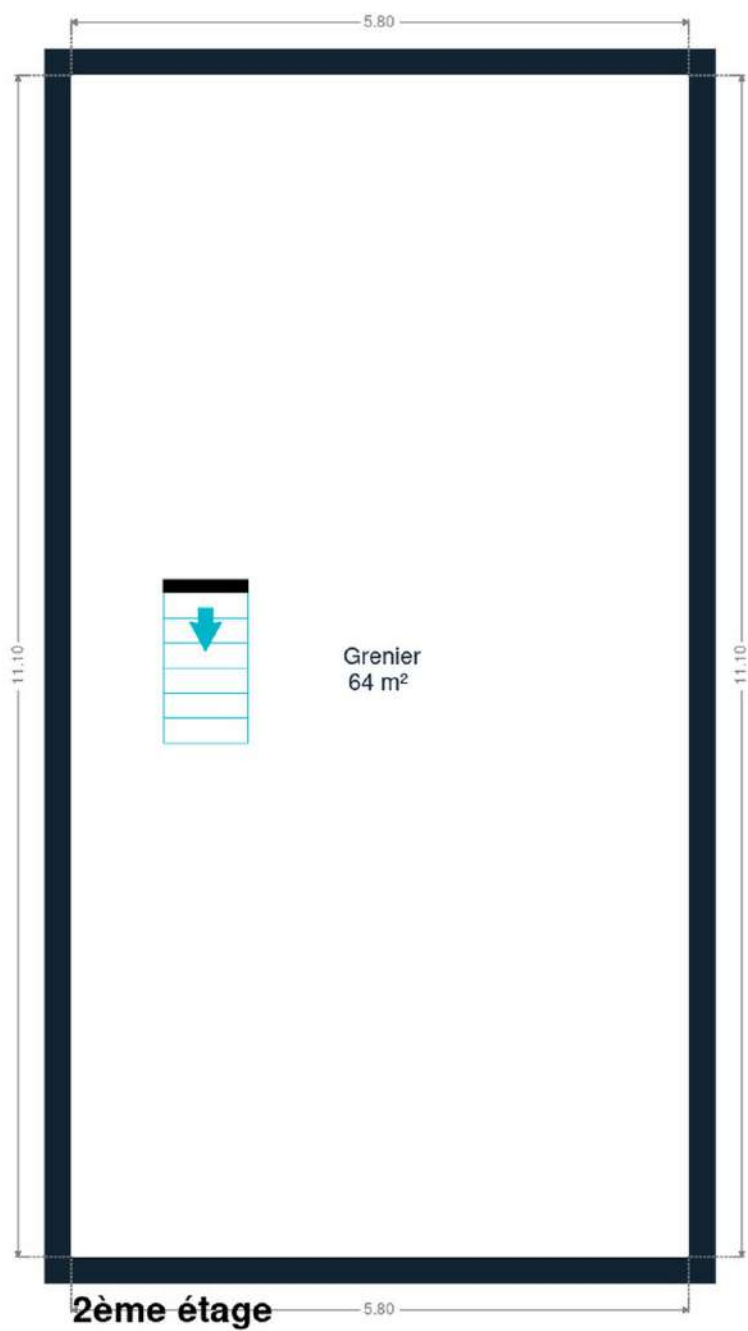
1er étage



**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



2ème étage



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

## Technique



### PEB

Emission co2	252
Conso. théorique	977
Conso. spécifique	6
Code unique	20250524008860
Classe énergétique	A+

### Année

Année de construction	2012
-----------------------	------

### Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Tuiles

### Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Très bon

### Châssis

Châssis	Aluminium
	Triple

**Stephanie**

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



## Installation

Climatisation	Oui
Adoucisseur d'eau	Oui
Chauffe-eau	Nombre 1
Panneaux solaires	Photovoltaïque
	Nombre de panneaux 20
Alarme	Volumétrique
	Périmétrique
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	Électrique
	Par le sol
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Internet	Câble



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	12000 m
Accès autoroutier	10000 m

## Écoles

Ecole Communale Wasseiges	2746 m
Ecole communale de Merdorp	400 m
Athénée et collège de Hannut	6000 m



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@weinvest.be

## Points d'intérêts

Médecin	Blommaert / Dominique	<b>198 m</b>
Santé	Fanny Lantreibecq	<b>1198 m</b>
Bureau de poste	La Poste - Wasseiges	<b>2693 m</b>
Crèche	Mes P'tits Copains d'abord Asbl	<b>2317 m</b>
Centre avec magasins	Hannut	<b>6315 m</b>
Centre avec magasins	Éghezée	<b>8699 m</b>
Boulangerie	L'Epi d'or	<b>2600 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Brugmagne	<b>2500 m</b>
Centre aquatique	Plopsaqua	<b>11000 m</b>



*Stephanie*

+32 477 65 07 37

stephanie.vanagt@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.**