



À VENDRE - *Voltaire 5*

Rue Voltaire 5 4400 - Flémalle

349 000 €



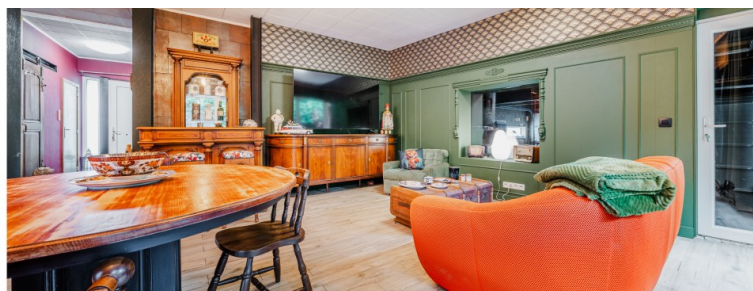
116 m²



2 chambres



PEB G



Nicolas
We Invest

IPI : 512585

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be



Rue Voltaire 5
4400 Flémalle

Largeur de la façade	11 m
Profondeur de la parcelle	48 m
Surface de la parcelle	828.00 m²
Largeur de la parcelle	20.00 m
Orientation	Sud



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



+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	116 m²
Surface totale	282 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	15
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de douches	1
Maison	



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé haies palissades

Nord

Parking

Place(s) 1

Terrasse (terrain arrière)

40 m²

Prise(s) électrique(s) 1

Sol bois

Terrasse (terrain arrière)

Orientation nord



Nicolas

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **162 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche, garage 1, wc, escalier, atelier, débarras

1er étage **27 m²**

Mezzanine

Sous-sol **93 m²**

Garage 2, cave 1, cave 2, buanderie, escalier, local technique



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 12.17 m²

 Longueur : **5.46 m** - Largeur : **3.80 m**

Porte

Battante
Pvc
Anti-effraction

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 30.17 m²

 Longueur : **6.57 m** - Largeur : **5.20 m**

Ouvert sur

Cuisine

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage
volets type électrique
matière pvc type
oscillo-battants**

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Poêle à pellet

Prise(s) électrique(s)

6

Prise télédistribution

1

Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.96 m²

 Longueur : **4.48 m** - Largeur : **3.66 m**

Hauteur sous-plafond	2,70 m
Prise(s) électrique(s)	7
Ouvert sur	Séjour
Évier	Simple
Hotte	
	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
	De la marque AEG
Lave-vaisselle	
	Type classique
	De la marque Beko

Four	
	Type à air pulsé
	De la marque Siemens
Fenêtre	
	Châssis PVC double vitrage
	volets type électrique
	matière pvc type
	oscillo-battants
Sol	
	Carrelage
Éclairage	
	Points lumineux au plafond


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 16.62 m²

 Longueur : **4.58 m** - Largeur : **3.91 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage
volets type électrique
matière pvc type
oscillo-battants**

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2,75 m

Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 15.37 m²

 Longueur : **4.69 m** - Largeur : **3.80 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type électrique matière pvc
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,75 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	3


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle de douche - 6.76 m²

 Longueur : **3.02 m** - Largeur : **2.72 m**

Douche	Italienne
Lavabo	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage

Hauteur sous-plafond	2,75 m
Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Prise(s) électrique(s)	3


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Atelier - 66.31 m²

 Longueur : **10.54 m** - Largeur : **6.29 m**

Porte	
	Type double coulissante
	Matière métallique
	Anti-effraction
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	4,40 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	15
Escalier	1


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be



1er étage - Mezzanine - 27.37 m²

Longueur : **7.79 m** - Largeur : **3.51 m**

Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2,10 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	1



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage 1 - 38.01 m²

 Longueur : **6.80 m** - Largeur : **5.59 m**

Nombre de voitures	2
Porte	
	Sectionnelle
	Aluminium
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type sans ouverture
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	3,40 m
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Wc - 1.45 m²

 Longueur : **1.88 m** - Largeur : **0.77 m**

WC	Classique
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type sans ouverture
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,75 m
Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.07 m²

 Longueur : **1.27 m** - Largeur : **0.84 m**
Rez-de-chaussée - Débarras - 0.59 m²

 Longueur : **0.87 m** - Largeur : **0.67 m**

Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

Sous-sol - Garage 2 - 42.87 m²

 Longueur : **11.10 m** - Largeur : **3.86 m**

Accès	Parking place(s) 1
Nombre de voitures	2
Porte	
	Type sectionnelle à ouverture électrique
	Matière aluminium
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	5

Sous-sol - Cave 1 - 8.94 m²

 Longueur : **4.15 m** - Largeur : **2.15 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Cave 2 - 16.19 m²

 Longueur : **5.09 m** - Largeur : **3.18 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

Sous-sol - Buanderie - 6.05 m²

 Longueur : **2.84 m** - Largeur : **2.13 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

Sous-sol - Escalier - 5.45 m²

 Longueur : **2.86 m** - Largeur : **1.90 m**
Sous-sol - Local technique - 13.69 m²

 Longueur : **5.09 m** - Largeur : **2.68 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Béton
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2 m
Prise(s) électrique(s)	2


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

Récapitulatif des mètres

Longueur

Largeur

Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	5.46 m	3.80 m	12.17 m²
Séjour	6.57 m	5.20 m	30.17 m²
Cuisine	4.48 m	3.66 m	11.96 m²
Chambre 1	4.58 m	3.91 m	16.62 m²
Chambre 2	4.69 m	3.80 m	15.37 m²
Salle de douche	3.02 m	2.72 m	6.76 m²
Garage 1	6.80 m	5.59 m	38.01 m²
Wc	1.88 m	0.77 m	1.45 m²
Escalier	1.27 m	0.84 m	1.07 m²
Atelier	10.54 m	6.29 m	66.31 m²
Débarras	0.87 m	0.67 m	0.59 m²

1er étage

Mezzanine	7.79 m	3.51 m	27.37 m²
-----------	--------	--------	----------

Sous-sol

Garage 2	11.10 m	3.86 m	42.87 m²
Cave 1	4.15 m	2.15 m	8.94 m²
Cave 2	5.09 m	3.18 m	16.19 m²
Buanderie	2.84 m	2.13 m	6.05 m²
Escalier	2.86 m	1.90 m	5.45 m²
Local technique	5.09 m	2.68 m	13.69 m²


Nicolas

 +32 472 65 58 57
 nicolas.frebute@weinvest.be



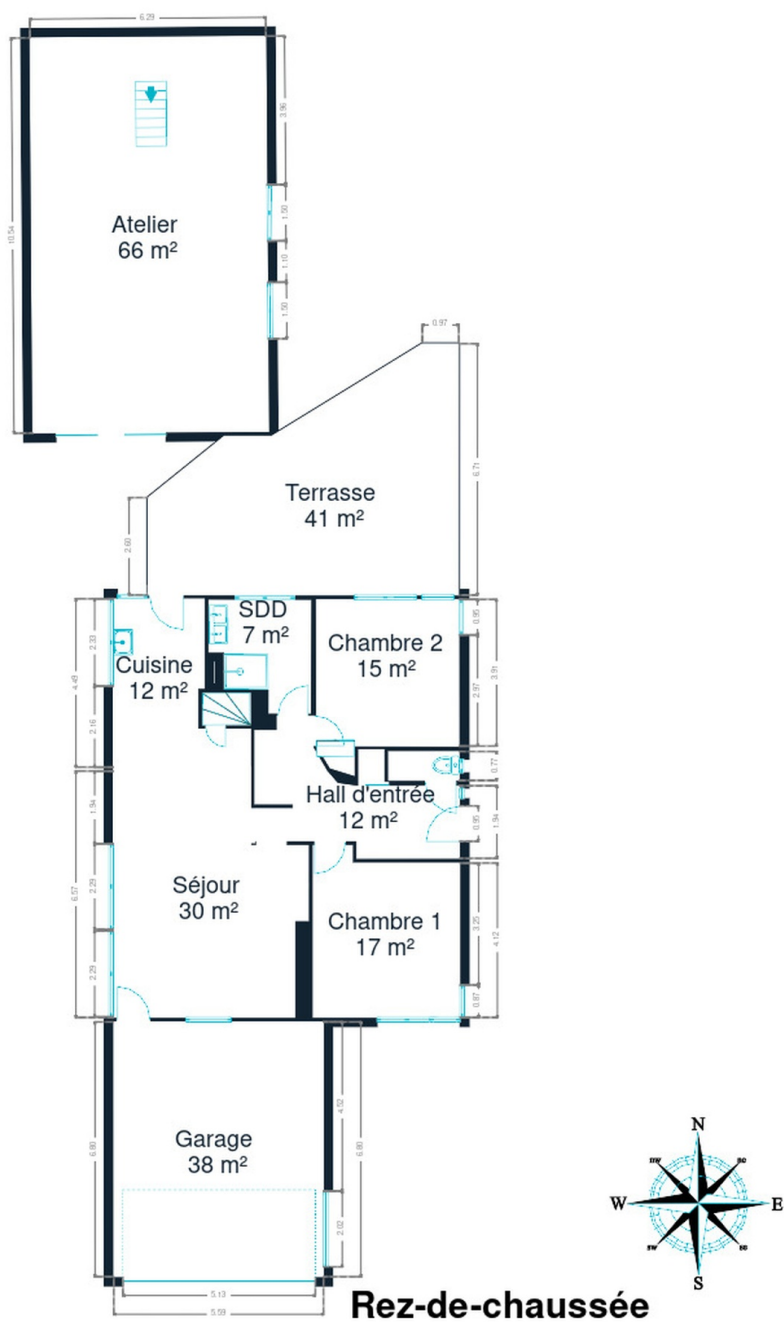
Sous-sol

Sous-sol



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be



1er étage



Nicolas

+32 472 65 58 57
nicolas.frebutte@weinvest.be

Technique



PEB

Emission co2	130
Conso. théorique	80461
Conso. spécifique	694
Code unique	20210215019928
Classe énergétique	G

Année

Année de construction BP	1960
Année de construction garage	2024-2025
Année de rénovation	2015

Toiture

Zingueries	Zinc
État	Bon
Couverture	Plateforme roofing

Façade

Matériaux façade	Brique
	Pierre du pays
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Type électrique
	Pvc
	Blanc
	Double
	Année 2015



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

Installation

Compteur gaz

Oui

Chauffe-eau

Nombre de litres 200**Bulex****Année +- 2023**

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Central**Gaz de ville****Poêle****Basse température****Sime****Poêle à pellets +- 2023**

Compt. d'eau

Nombre 1

Frais et finances

Revenu cadastral

990 €**Nicolas**

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	350 m
Accès ferroviaire	1000 m
Accès autoroutier	6200 m

Écoles

Ecole Communale d' Ivoz-Ramet I	475 m
Ecole Communale De Ramet	493 m
Ecole communale	1172 m
Université Liège (XX Août)	15500 m



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@weinvest.be

Points d'intérêts

Local	Liège	13000 m
Local	Huy	19300 m
Santé	Pharmacie Debor sa	350 m
Santé	Médecin généraliste	1100 m
Santé	Centre Hospitalier Bois de l'Abbaye	2500 m
Supermarché	Spar Ivoz-Ramet	1700 m
Supermarché	Lidl Flémalle	2300 m
Supermarché	Hypermarkt Carrefour Flémalle	4800 m
Musée	Préhistomuseum	1765 m
Sport	Alliance Flémalle Hall omnisports	4700 m



Nicolas

+32 472 65 58 57
 nicolas.frebutte@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.**