



## À VENDRE - *Aubange, Cristaux 39*

Rue des Cristaux 39 6790 - Aubange

**360 000 €**



127 m<sup>2</sup>



3 chambres



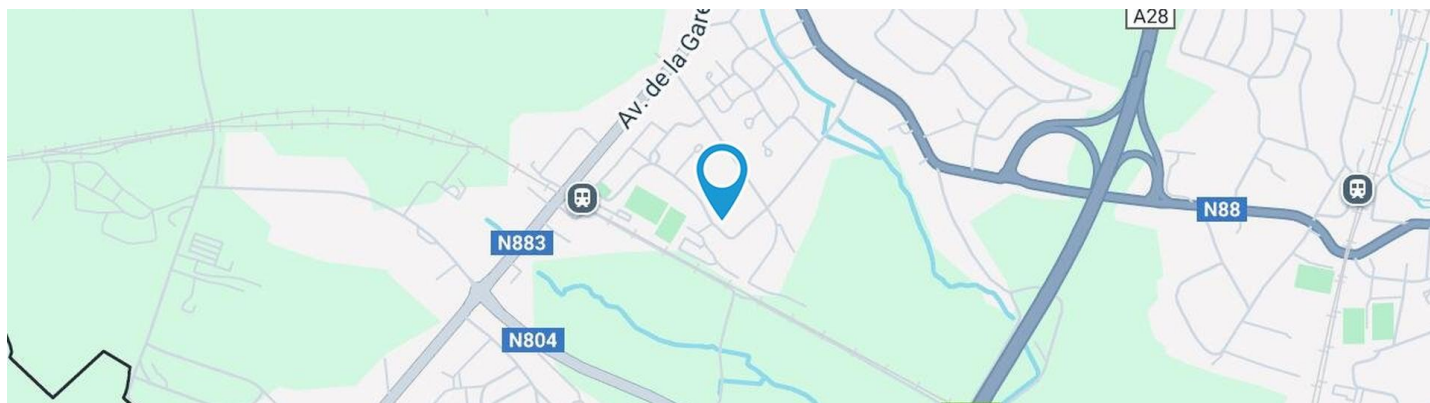
PEB /



IPI : 514088

+32 63 33 00 69

[sud.luxembourg@weinvest.be](mailto:sud.luxembourg@weinvest.be)



## Adresse du bien

Rue des Cristaux39  
 6790Aubange

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>5.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>54 m</b>
Surface de la parcelle	<b>775.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>14.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>127 m²</b>
Surface totale	<b>159 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>13</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
<b>Maison</b>	





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé**

**Métré surface 23,05 m²**

**Aménagé pelouse**

**Nord-est**

**Plat**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 2**

Terrasse (terrain arrière)

**38.8 m²**

Terrasse (terrain arrière)

**Barbecue éclairage**

**Sol klinkers**

**Orientation nord-est**

Allée (terrain gauche)

**Sol klinkers**



## Intérieur

Rez-de-chaussée **94 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, véranda, garage, wc, escalier**

1er étage **43 m²**

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

Sous-sol **22 m²**

**Cave, buanderie**




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 8.16 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.52 m** - Largeur : **2.84 m**

Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc bois vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Escalier	
	<b>Matériaux carrelages</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Rez-de-chaussée - Séjour - 24.98 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.46 m** - Largeur : **3.62 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Type de plafond	<b>Lambris</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Poêle à bois</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 17.28 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.11 m** - Largeur : **2.82 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	
	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	
	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Miele</b>
Hotte	
	<b>Type hotte sous-encastree</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>
	<b>De la marque Miele</b>

Lave-vaisselle	
	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Four	
	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc bois vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type basculante</b>
Sol	
	<b>Carrelage</b>
Type de plafond	
	<b>Lambris</b>


**Rez-de-chaussée - Véranda - 18.69 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.79 m** - Largeur : **2.75 m**

Porte	<b>Coulissante, matière pvc, vitrage double</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants sans ouverture</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé, puits de lumière</b>

Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**1er étage - Chambre 1 - 13.16 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.65 m** - Largeur : **3.59 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel roulant matière pvc</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**1er étage - Chambre 2 - 11.34 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.65 m** - Largeur : **3.09 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type roulant manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**1er étage - Chambre 3 - 5.84 m²**

 Longueur : **2.92 m** - Largeur : **2.05 m**

Porte		Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
	<b>Type battante</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
	<b>Matière bois</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel roulant matière pvc</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Sol	<b>Vinyle</b>		


**1er étage - Salle de douche - 5.29 m²**

 Longueur : **2.35 m** - Largeur : **2.24 m**

Douche	<b>Oui</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,55 m</b>
Type de plafond	<b>Lambris</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 22.45 m²**

 Longueur : **6.23 m** - Largeur : **3.59 m**

Nombre de voitures	1
Porte	
	<b>Type battante à ouverture électrique</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,20 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.07 m²**

 Longueur : **1.20 m** - Largeur : **0.89 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Murs	<b>Carrelés à mi-hauteur</b>
Fenêtre	<b>Type de fenêtre bloc de verre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,15 m</b>
Type de plafond	<b>Lambris</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.19 m²**

 Longueur : **1.52 m** - Largeur : **0.77 m**

**1er étage - Hall de nuit - 7.66 m²**

 Longueur : **2.89 m** - Largeur : **2.89 m**

Escalier

**Carrelages**
**1/4 tournant**

Porte

**Battante**
**Bois**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2,55 m**

Éclairage

**Au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**
**Sous-sol - Cave - 9.45 m²**

 Longueur : **4.11 m** - Largeur : **2.29 m**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**1,85 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Escalier

**Matériaux béton**
**Type droit**
**Sous-sol - Buanderie - 12.10 m²**

 Longueur : **3.49 m** - Largeur : **3.46 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage type basculante**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**1,85 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**2**

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

**Rez-de-chaussée**

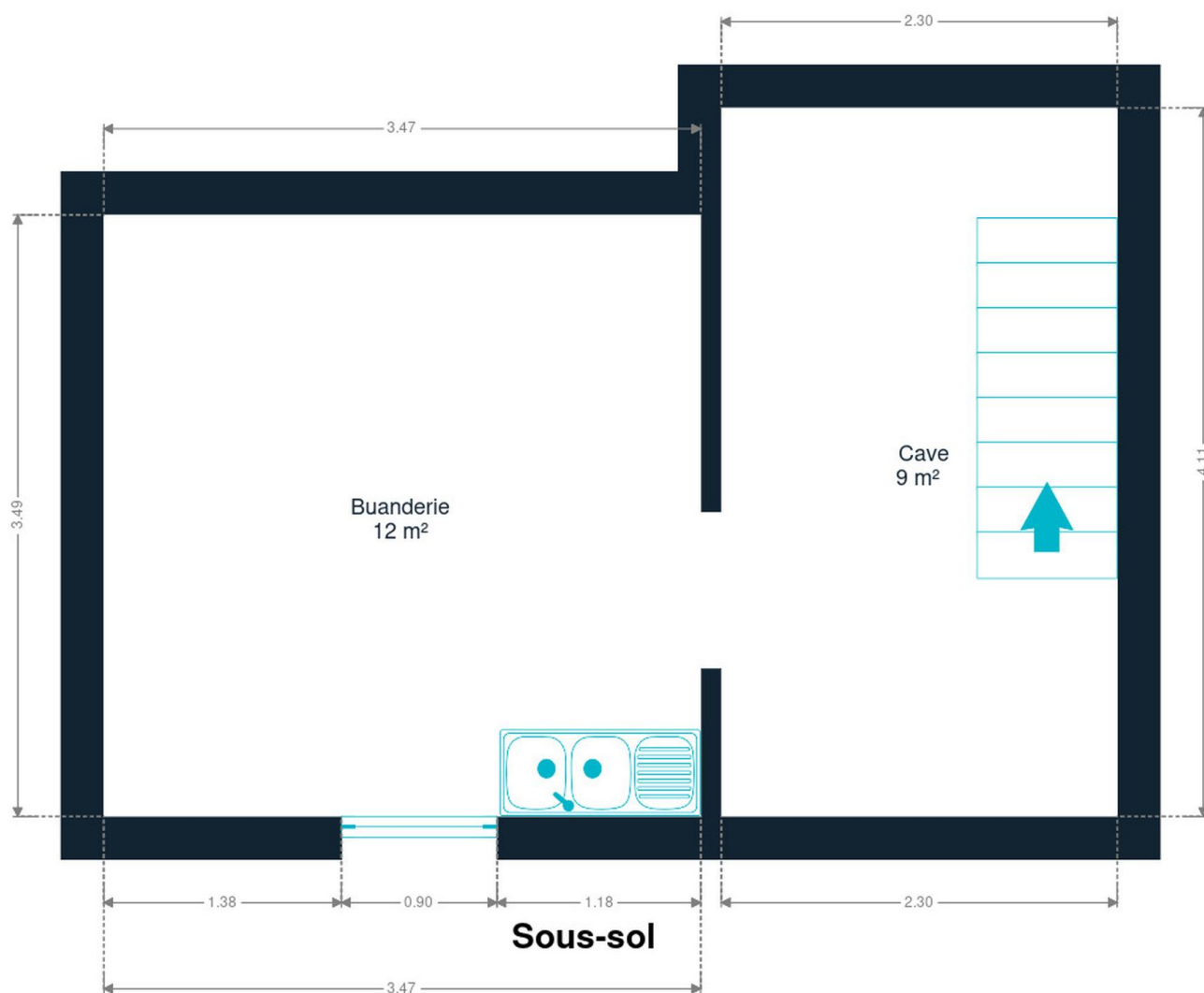
Hall d'entrée	4.52 m	2.84 m	8.16 m²
Séjour	7.46 m	3.62 m	24.98 m²
Cuisine	6.11 m	2.82 m	17.28 m²
Véranda	6.79 m	2.75 m	18.69 m²
Garage	6.23 m	3.59 m	22.45 m²
Wc	1.20 m	0.89 m	1.07 m²
Escalier	1.52 m	0.77 m	1.19 m²

**1er étage**

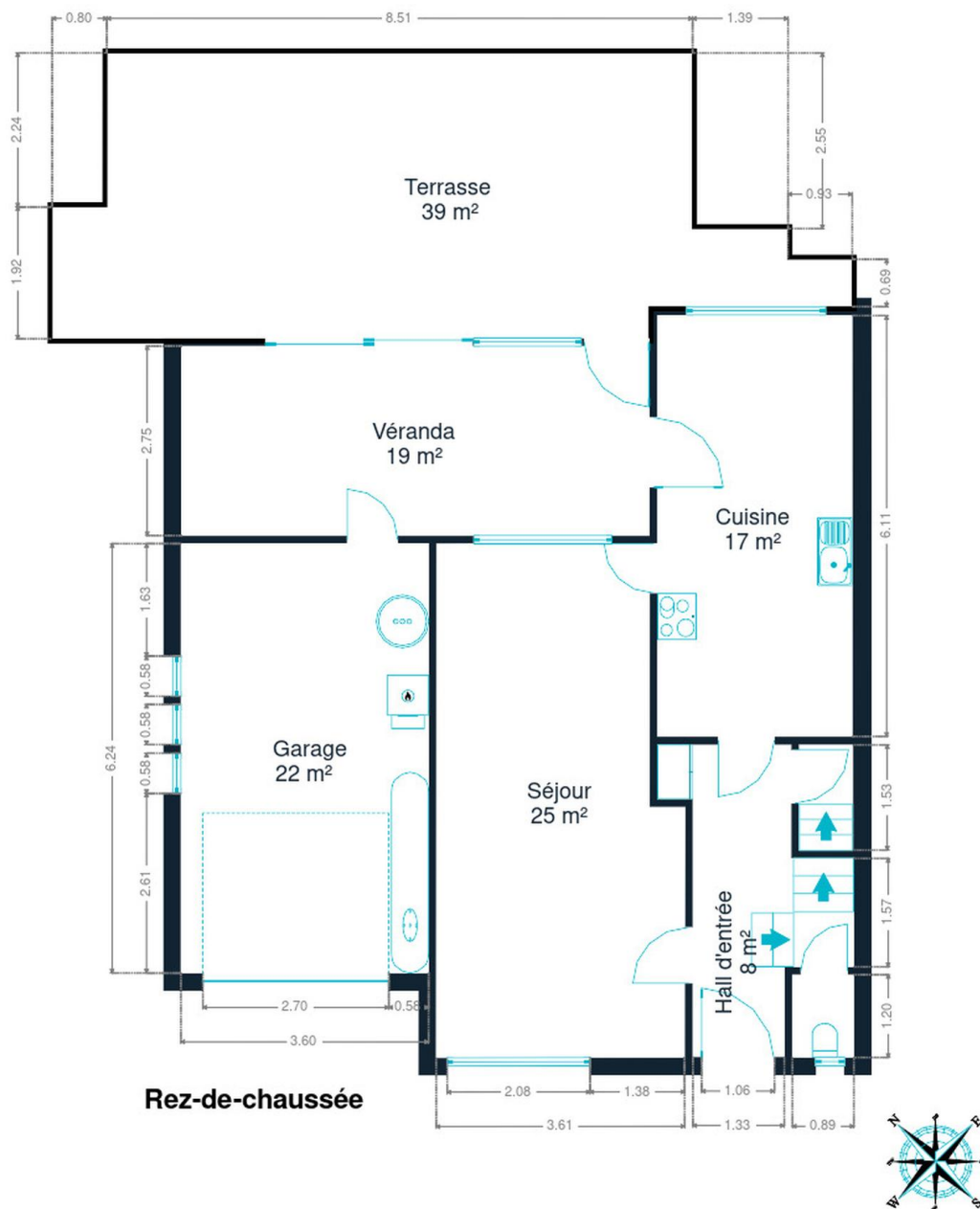
Hall de nuit	2.89 m	2.89 m	7.66 m²
Chambre 1	3.65 m	3.59 m	13.16 m²
Chambre 2	3.65 m	3.09 m	11.34 m²
Chambre 3	2.92 m	2.05 m	5.84 m²
Salle de douche	2.35 m	2.24 m	5.29 m²

**Sous-sol**

Cave	4.11 m	2.29 m	9.45 m²
Buanderie	3.49 m	3.46 m	12.10 m²

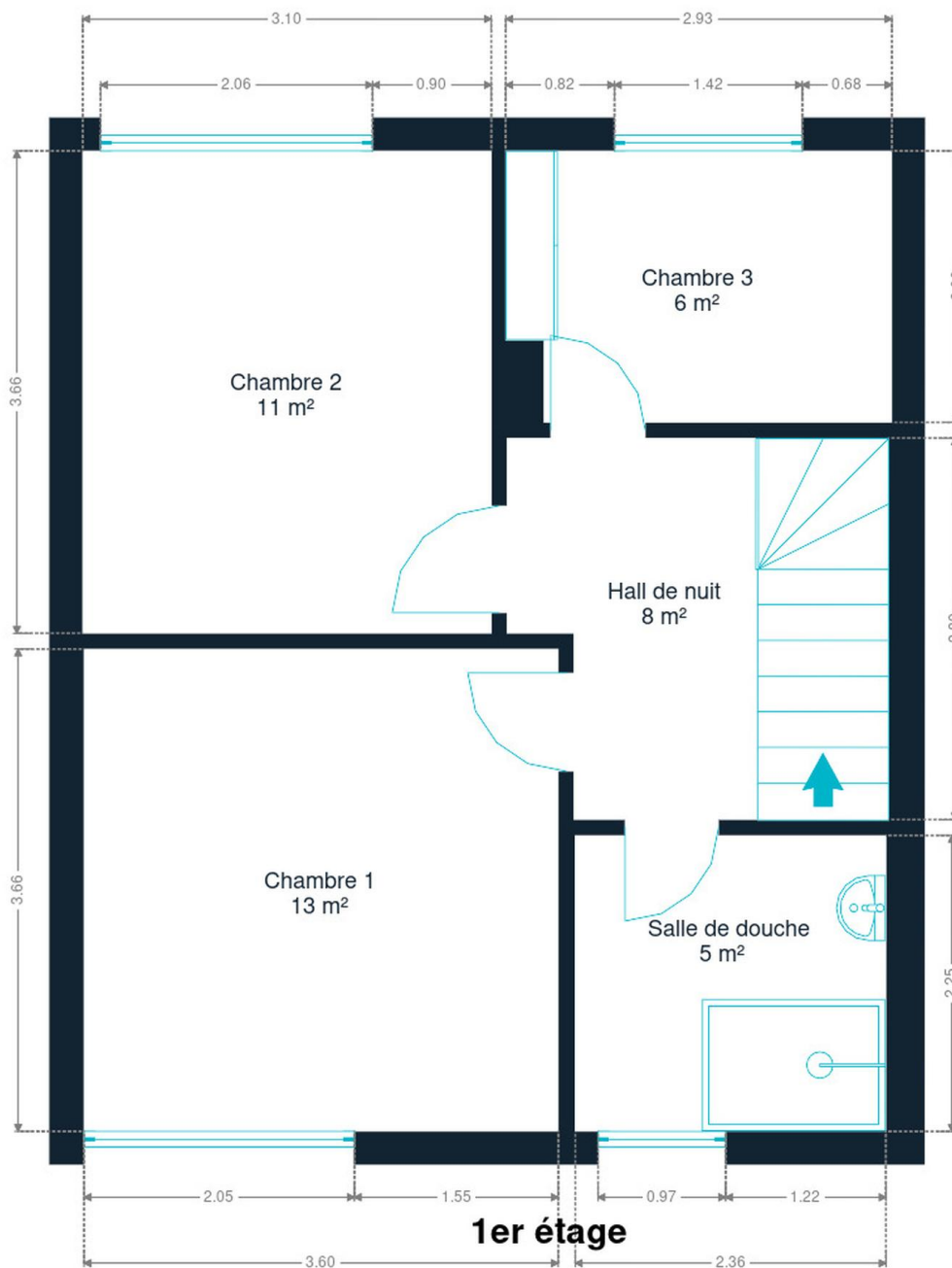


Sous-sol



**Rez-de-chaussée**

**Rez-de-chaussée**



1er étage

## Technique

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc**

**État bon**

État

**Bon**

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

**Peinte**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Couleur blanc**

**Vitrage double**

**Matière pvc**

**Volets type roulant manuel**

## Installation

Chauffe-eau  
Compteur électrique  
Chauffage

Compt. d'eau  
TV  
Téléphone  
Citerne mazout

**Marque weishaupt**  
**Mono-horaire**

**Type central**  
**Nature mazout**  
**Radiateur(s)**

**Weishaupt**  
**Individuel**

**Prise tv**  
**Oui**

**Apparente**  
**Capacité 2500 L**



## Transports

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	400 m
Accès autoroutier	650 m

## Écoles

Ecole Fondamentale Libre	601 m
Institut Cardijn Lorraine, Aumôniers du travail, A	1641 m
Institut Cardijn-Lorraine (ICL)	1653 m

## Points d'intérêts

Station de transit	Aubange	<b>396 m</b>
Supermarché	SPAR Aubange	<b>456 m</b>
Magasin de vêtements	Boutique Création	<b>546 m</b>
Santé	Bellefleur	<b>576 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Groffy	<b>650 m</b>
Stockage	Security Storage Sàrl	<b>786 m</b>
Hébergement	Hôtel Restaurant Le Pôle Européen - Aubange (B)...	<b>1307 m</b>
Finance	HAMES Anne-france	<b>1426 m</b>
Caserne de pompiers	Sapeurs-Pompiers d'Aubange	<b>1463 m</b>
Concessionnaire	RENAULT DACIA HALANZY - WARLING	<b>1533 m</b>
Restaurant	McDonald's	<b>1746 m</b>
Station de transit	Athus, Gare	<b>1760 m</b>
Magasin de chaussures	Orchestra MONT SAINT MARTIN - LONGWY	<b>1787 m</b>
Magasin de vêtements	King Jouet Longwy	<b>1804 m</b>
Hôpital	Appel Ambulance	<b>1874 m</b>

# 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.**