



À VENDRE - *Leduc 2a*

Rue Alfred Leduc 2a, 7120 Estinnes 2 A - 7120 Estinnes

320 000 €



164 m²



4 chambres



PEB A



Flavien
 We Invest

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be



Adresse du bien

Rue Alfred Leduc 2a, 7120 Estinnes 2 A
 7120 Estinnes

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	224.00 m
Profondeur de la parcelle	12 m
Surface de la parcelle	0.00 m²
Largeur de la parcelle	17.00 m
Orientation	Ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



Flavien

+32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	164 m²
Surface totale	228 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1



Flavien

+32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé

Aménagé pelouse

Est

Plat

Terrasse (terrain arrière)

15 m²

Sol béton bois

Terrasse (terrain arrière)

Orientation est



Flavien

+32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **91 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,
garage, wc, buanderie**

1er étage **90 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,
chambre 4, salle de bains, salle de douche**

2ème étage **47 m²**

Grenier



Flavien

+32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 14.41 m²

 Longueur : **4.34 m** - Largeur : **3.49 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type roulant électrique matière pvc
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	5,40 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

Escalier	Matériaux bois
	Type droit avec palier
Prise(s) électrique(s)	1


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 30.98 m²

 Longueur : **7.00 m** - Largeur : **4.42 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type électrique manuel roulant matière pvc type porte-fenêtre
---------	--

Prise(s) électrique(s)	4
Prise téléphone	1
Prise réseau	1

Sol	Carrelage
-----	------------------

Hauteur sous-plafond	2,50 m
----------------------	---------------

Éclairage	Points lumineux au plafond
-----------	-----------------------------------

Chauffage	Radiateur(s)
	Poêle à bois


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 15.55 m²

 Longueur : **4.38 m** - Largeur : **3.57 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	2
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre volets type roulant électrique matière pvc

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 8.17 m²

 Longueur : **3.12 m** - Largeur : **2.62 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	6
Type	Équipée
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Matière résine
Plaque de cuisson	1
Hotte	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
	De la marque Smeg

Frigo	Type externe
Lave-vaisselle	Type full-intégré
	De la marque Etna
Four	Type multifonction
	De la marque Smeg
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Placard	Portes battantes


Flavien

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 18.31 m²

 Longueur : **5.39 m** - Largeur : **4.39 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant électrique matière pvc type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,50 m

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


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 14.65 m²

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **3.57 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type électrique roulant matière pvc type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,50 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	4


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 7.22 m²

 Longueur : **2.80 m** - Largeur : **2.57 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant électrique matière pvc type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,50 m

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


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


1er étage - Chambre 4 - 18.50 m²

 Longueur : **4.41 m** - Largeur : **4.19 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type électrique roulant matière pvc
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5
Prise télédistribution	1
Prise réseau	1


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 7.54 m²

 Longueur : **3.13 m** - Largeur : **2.40 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	4
Extracteur d'air	Oui
Type	Bain
Baignoire	1

Lavabo	Double
Murs	Carrelés au 3/4
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be


1er étage - Salle de douche - 3.94 m²

 Longueur : **1.67 m** - Largeur : **2.30 m**

Douche	Oui
WC	Classique
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Sol	Parquet

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Extracteur d'air	Oui
Prise(s) électrique(s)	2
Sèche-serviettes	Oui


Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 16.85 m²Longueur : **5.22 m** - Largeur : **3.22 m**

Nombre de voitures	1
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée - Wc - 1.14 m²Longueur : **1.30 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Buanderie - 4.06 m²Longueur : **2.42 m** - Largeur : **1.67 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	4

**Flavien**+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be

1er étage - Hall de nuit - 19.39 m²

 Longueur : **6.00 m** - Largeur : **3.50 m**

Escalier

Bois
Avec palier

Fenêtre

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

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Éclairage

Au plafond
2ème étage - Grenier - 46.94 m²

 Longueur : **4.59 m** - Largeur : **10.32 m**

Type de grenier

Aménageable

Sol

Plancher

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

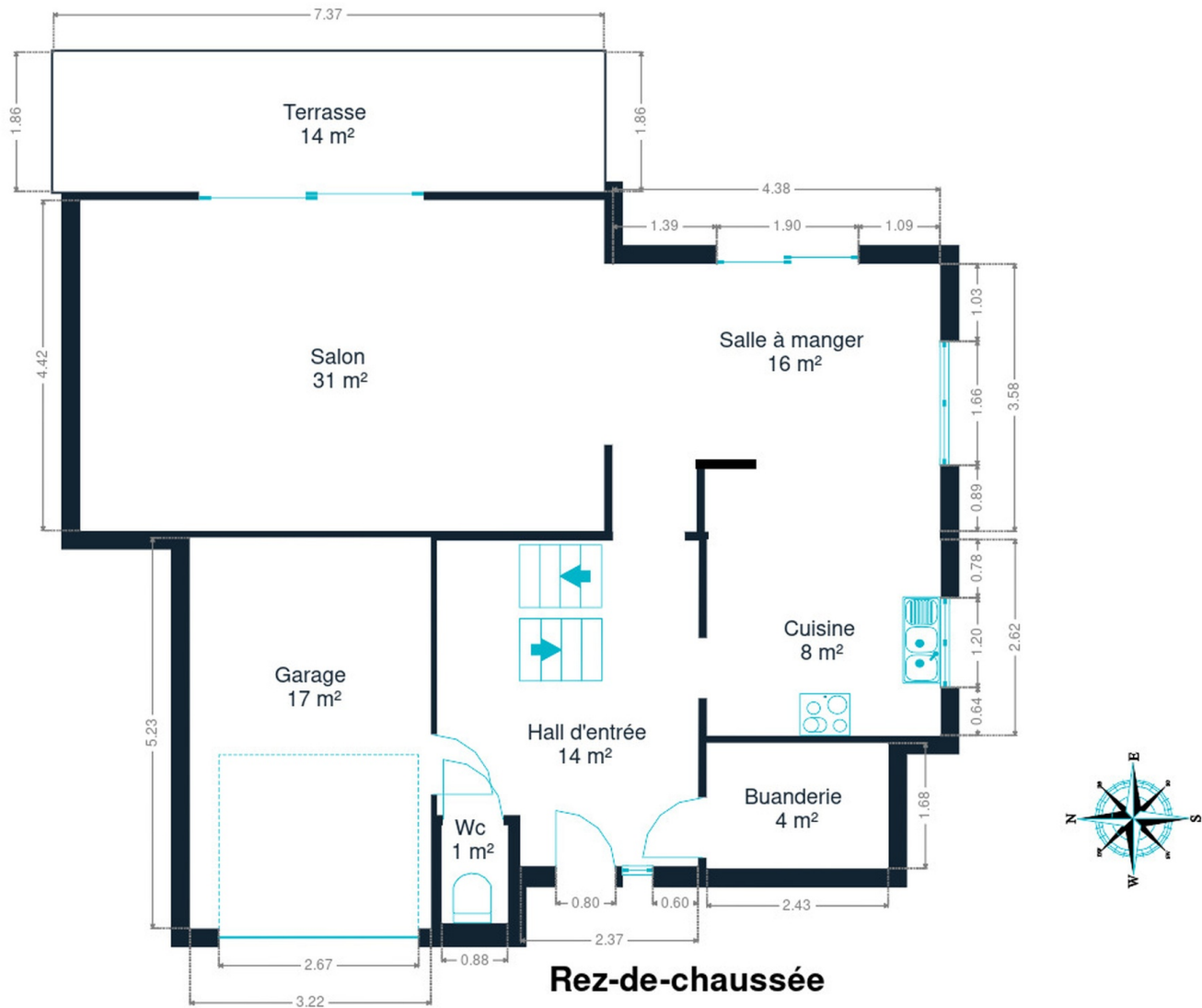
Points lumineux au plafond

Flavien

 +32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be

Récapitulatif des métrés	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	4.34 m	3.49 m	14.41 m²
Salon	7.00 m	4.42 m	30.98 m²
Salle à manger	4.38 m	3.57 m	15.55 m²
Cuisine	3.12 m	2.62 m	8.17 m²
Garage	5.22 m	3.22 m	16.85 m²
Wc	1.30 m	0.88 m	1.14 m²
Buanderie	2.42 m	1.67 m	4.06 m²
1er étage			
Hall de nuit	6.00 m	3.50 m	19.39 m²
Chambre 1	5.39 m	4.39 m	18.31 m²
Chambre 2	4.09 m	3.57 m	14.65 m²
Chambre 3	2.80 m	2.57 m	7.22 m²
Chambre 4	4.41 m	4.19 m	18.50 m²
Salle de bains	3.13 m	2.40 m	7.54 m²
Salle de douche	1.67 m	2.30 m	3.94 m²
2ème étage			
Grenier	4.59 m	10.32 m	46.94 m²





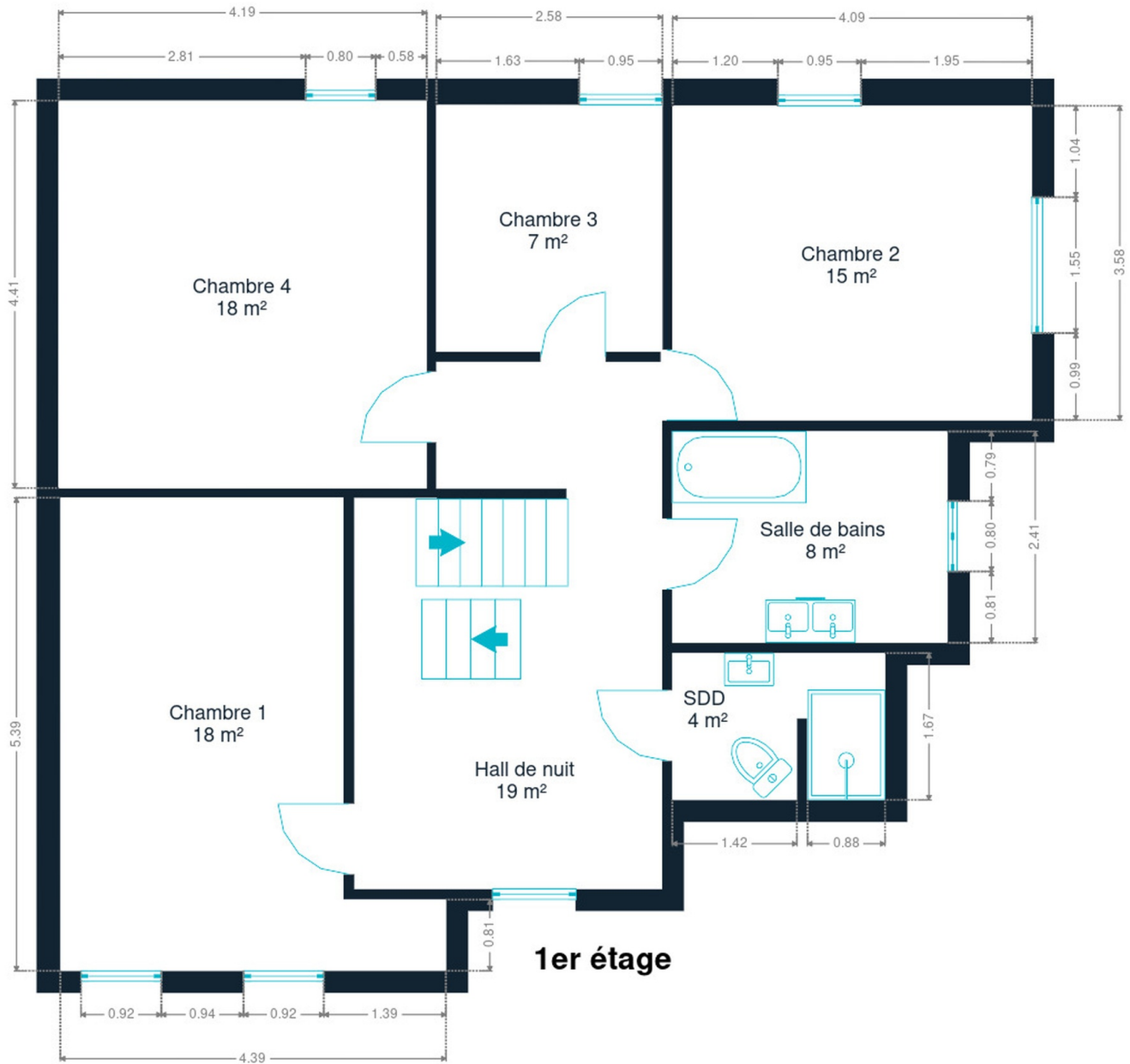
Rez-de-chaussée



Flavien

+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



1er étage



Flavien

+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be



2ème étage

2ème étage



Flavien

+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be

Technique



PEB

Conso. théorique	17583
Conso. spécifique	79
Code unique	20250516015917
Classe énergétique	A

Année

Année de construction	2009
-----------------------	------

Toiture

Couverture	Tuiles
------------	--------

Façade

Matériaux façade	Brique
------------------	--------

Châssis

Châssis	Double
	Gris
	Type électrique
	Pvc

**Flavien**

+32 488 58 55 65
flavien.rouneau@weinvest.be

Installation

Domotique

Alarme

Compteur électrique

Chauffage

TV

Téléphone

Volets**Vidéosurveillance****Oui****Telesurveillance****Bi-horaire****Central****Gaz****Radiateur(s)****À ventouse****Viessmann****Prise tv****Oui****Flavien**

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	60 m
Accès ferroviaire	4900 m
Accès autoroutier	1300 m

Écoles

Collège Notre-Dame de Bonne-Espérance	5 minutes	973 m
---------------------------------------	-----------	-------



Flavien

+32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@weinvest.be

Points d'intérêts

Point d'intérêt	L'atelier (at) Home sc SPRL	116 m
Point d'intérêt	Estinnes Auto Club asbl	171 m
Restaurant	Le Tournebride-Abbaye de Bonne Espérance	1148 m
Magasin	Cochez Laurence	1692 m
Magasin de meubles	Porson Frédéric	1811 m
Point d'intérêt	Framax	1813 m
Point d'intérêt	La Binchoise Decoration SPRL	1869 m
Couvreur	System Toiture	1986 m
Point d'intérêt	CBCconseil sprl	2131 m
Santé	Beghin / M.	2164 m



Flavien

+32 488 58 55 65
 flavien.rouneau@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.](#)