



## À VENDRE - EMILEVANDERVELDE 23

Rue Emile Vandervelde 23 7100 - Besonrieux

**229 000 €**



226 m²



2 chambres



PEB /



Nicolas  
 We Invest

IPI : 504426

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be

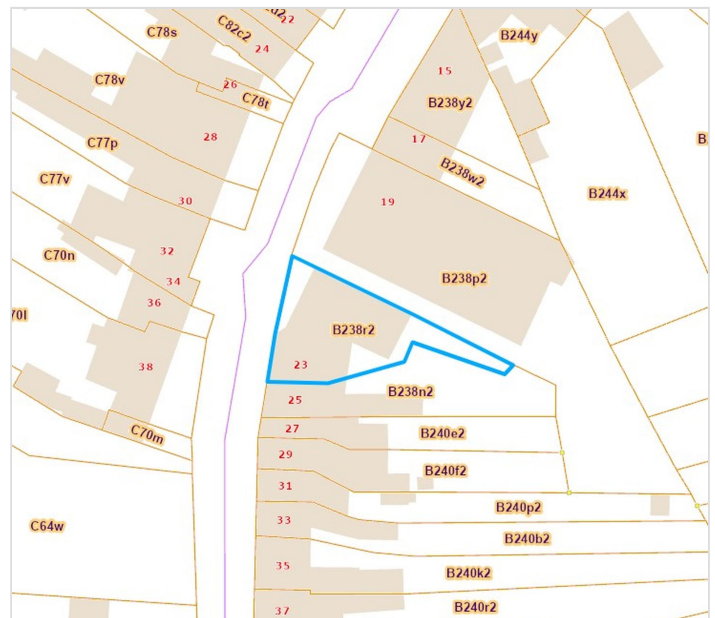


## Adresse du bien

Rue Emile Vandervelde 23  
 7100 Besonrieux

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>12.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>36 m</b>
Surface de la parcelle	<b>370.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>19.00 m</b>
Orientation	<b>Ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Nicolas**

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>226 m²</b>
Surface totale	<b>283 m²</b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>17</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weininvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**À aménager**

**Fermé**

Terrasse (terrain arrière)

**23 m<sup>2</sup>**

**Sol pavés**

**Orientation est**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **187 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, salle de bains,  
wc, escalier 1, escalier 2, pièce, entrepôt**

1er étage **38 m<sup>2</sup>**

**Chambre 1, chambre 2, escalier 2, escalier 3**

2ème étage **40 m<sup>2</sup>**

**Grenier**

Sous-sol **18 m<sup>2</sup>**

**Cave, escalier 1**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weininvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 7.23 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.40 m** - Largeur : **2.03 m**

Porte	<b>Matière pvc vitrée</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,95 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Nicolas**

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 21.31 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.08 m** - Largeur : **4.26 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage</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>
Air conditionné	<b>Chaud-froid</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>


**Nicolas**

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weininvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 16.41 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.41 m** - Largeur : **2.71 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants  
porte-fenêtre**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,55 m**

**Nicolas**

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 13.85 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.57 m** - Largeur : **4.20 m**

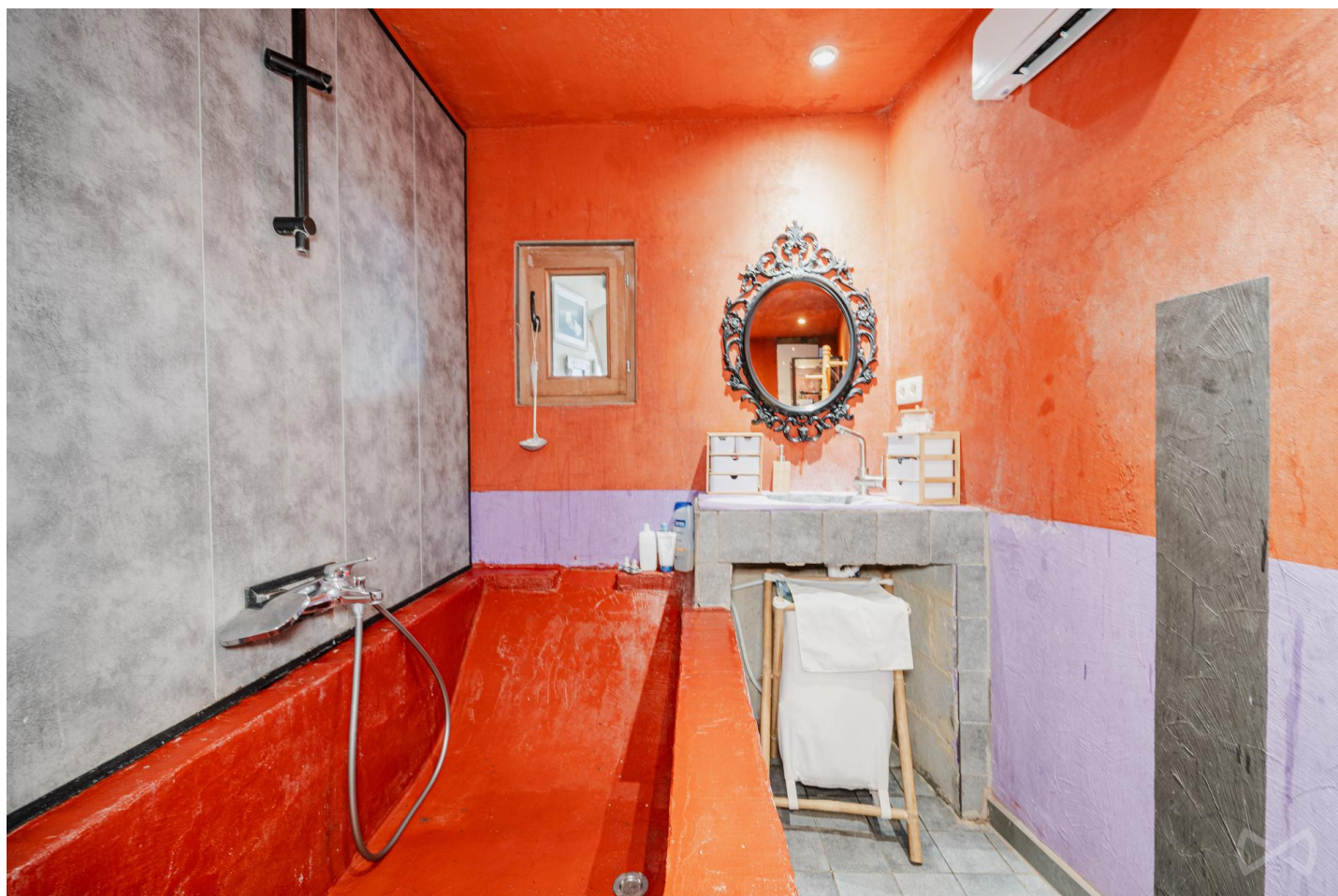
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	<b>Simple</b>
Plaque de cuisson	<b>Type gaz</b>
Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>De la marque Atag</b>

Four	
	<b>Type multifonction</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Placard	<b>Oui</b>


**Nicolas**

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 7.12 m²**

 Longueur : **3.84 m** - Largeur : **2.14 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Type	<b>Bain</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Air conditionné	<b>Chaud-froid</b>


**Nicolas**

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Pièce - 36.91 m²**

 Longueur : **7.11 m** - Largeur : **5.42 m**

Sol

Éclairage

**Points lumineux au plafond**
**Tapis plain**

Hauteur sous-plafond

**2,30 m**
**Plancher**

**Nicolas**

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 20.06 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.71 m** - Largeur : **4.29 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Air conditionné	<b>Chaud-froid</b>


**Nicolas**

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 14.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.85 m** - Largeur : **3.68 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Nicolas**

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Wc - 1.10 m²**

 Longueur : **1.24 m** - Largeur : **0.93 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,95 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 0.72 m²**

 Longueur : **0.82 m** - Largeur : **0.91 m**

Escalier	
	<b>Béton</b>
	<b>Droit</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 1.41 m²**

 Longueur : **1.56 m** - Largeur : **0.90 m**

Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 2/4 tournant</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Entrepôt - 81.77 m²**

 Longueur : **11.43 m** - Largeur : **9.66 m**

Sol	<b>Béton</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>5,30 m</b>


*Nicolas*

 +32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weininvest.be

**1er étage - Escalier 2 - 1.58 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.73 m** - Largeur : **0.91 m**

Escalier

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

Éclairage

**Points lumineux mural**
**1er étage - Escalier 3 - 1.80 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.99 m** - Largeur : **0.90 m**

Escalier

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

Éclairage

**Points lumineux mural**
**2ème étage - Grenier - 39.80 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **9.21 m** - Largeur : **4.69 m**

Type de grenier

**Aménageable**

Sol

**Plancher**

Hauteur sous-plafond

**4,10 m**

Type de plafond

**Plafond mansardé**

Escalier

**Bois**
**1/4 tournant**
**Sous-sol - Cave - 17.02 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.65 m** - Largeur : **4.29 m**

Sol

**Béton**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Type de plafond

**Voussettes**

Éclairage

**Mural**

*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



**Sous-sol - Escalier 1 - 1.41 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.65 m** - Largeur : **0.85 m**

Escalier

**Matériaux béton****Type droit***Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be

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

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	4.40 m	2.03 m	7.23 m²
Salon	5.08 m	4.26 m	21.31 m²
Séjour	6.41 m	2.71 m	16.41 m²
Cuisine	4.57 m	4.20 m	13.85 m²
Salle de bains	3.84 m	2.14 m	7.12 m²
Wc	1.24 m	0.93 m	1.10 m²
Escalier 1	0.82 m	0.91 m	0.72 m²
Escalier 2	1.56 m	0.90 m	1.41 m²
Pièce	7.11 m	5.42 m	36.91 m²
Entrepôt	11.43 m	9.66 m	81.77 m²

### 1er étage

Chambre 1	4.71 m	4.29 m	20.06 m²
Chambre 2	3.85 m	3.68 m	14.12 m²
Escalier 2	1.73 m	0.91 m	1.58 m²
Escalier 3	1.99 m	0.90 m	1.80 m²

### 2ème étage

Grenier	9.21 m	4.69 m	39.80 m²
---------	--------	--------	----------

### Sous-sol

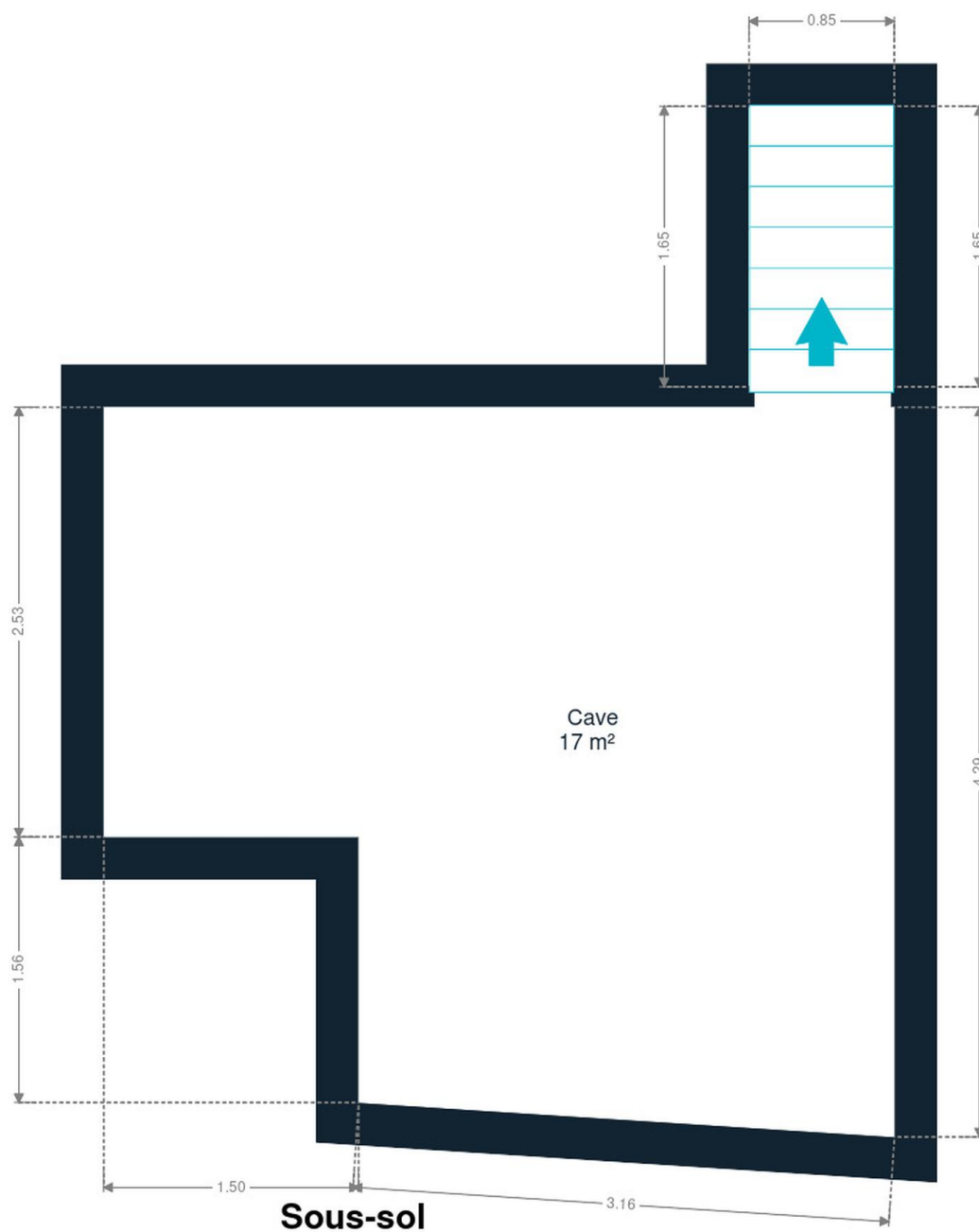
Cave	4.65 m	4.29 m	17.02 m²
Escalier 1	1.65 m	0.85 m	1.41 m²



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be





Sous-sol



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



**Rez-de-chaussée**

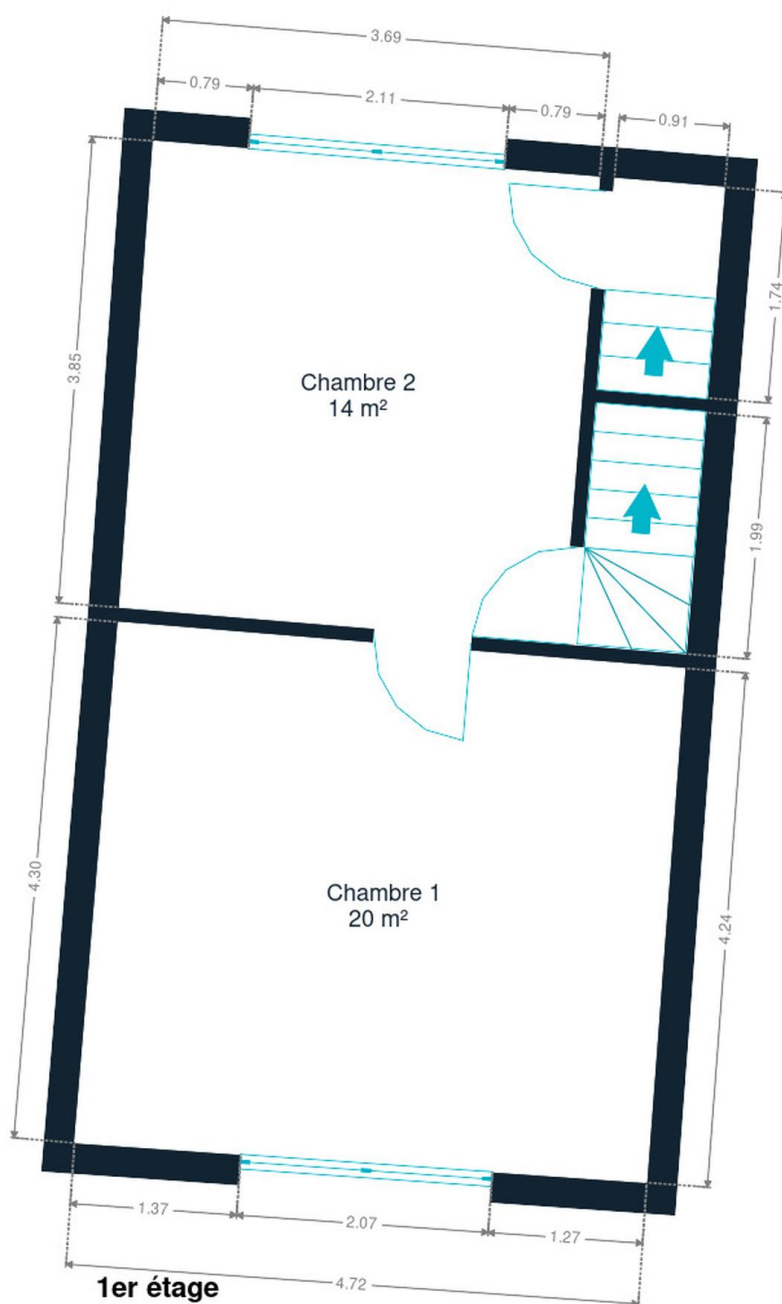
**Rez-de-chaussée**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



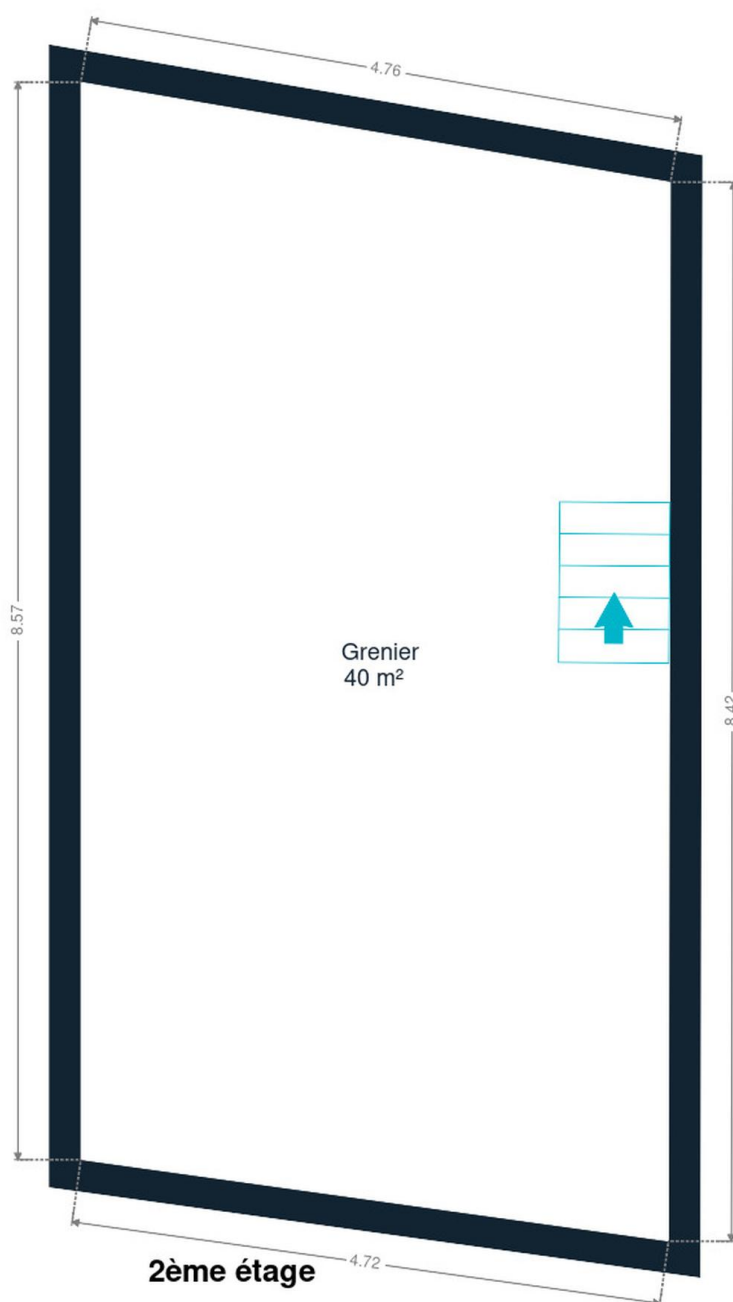


1er étage



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



2ème étage



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



## Technique

### Toiture

Couverture

**Ardoises**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double**

**Matière aluminium pvc**

### Installation

Panneaux solaires

**Type de panneaux photovoltaïque**

**Nombre de panneaux 9**

**Mono-horaire**

Compteur électrique

Chauffage

**Type central**

**Nature gaz**

**Radiateur(s)**

**Type à condensation à ventouse**

**Vaillant**

TV

**Prise tv**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	500 m
Accès ferroviaire	1500 m
Accès autoroutier	1100 m

## Écoles

École libre du Soleil Levant	201 m
École communale de Besonrieux	219 m
Province de Hainaut	1383 m



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be



## Points d'intérêts

Hébergement	B&B La Chapelle au Puits	<b>192 m</b>
Point d'intérêt	Web it be	<b>554 m</b>
Entrepreneur général	Peteau sprl	<b>1019 m</b>
Point d'intérêt	King Jouet (ex-Maxi Toys) Belgique Siège social	<b>1032 m</b>
Point d'intérêt	Centre de compétence Forem Logistique Hainaut - S...	<b>1044 m</b>
Point d'intérêt	La Cle des Champs	<b>1303 m</b>
Entreprise de déménagement	Trans Jung	<b>1383 m</b>
Gare	C.F.P. gare autoroutière sprl	<b>1383 m</b>
Hébergement	Hôtel Ibis Styles La Louvière	<b>1437 m</b>
Comptable	AMS - Cabinet comptabilité, fiscalité, conseils ...	<b>1447 m</b>
Station de transit	Familleureux	<b>1483 m</b>
Spa	L'veil Des Sens	<b>1635 m</b>
Gare	La Louvière - Industrielle	<b>2707 m</b>



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@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.](#)