



## TE KOOP - *Night*

Rue bonne nuit 25 7864 - Deux-acren

**445 000 €**



222 m²



5 slaapkamers



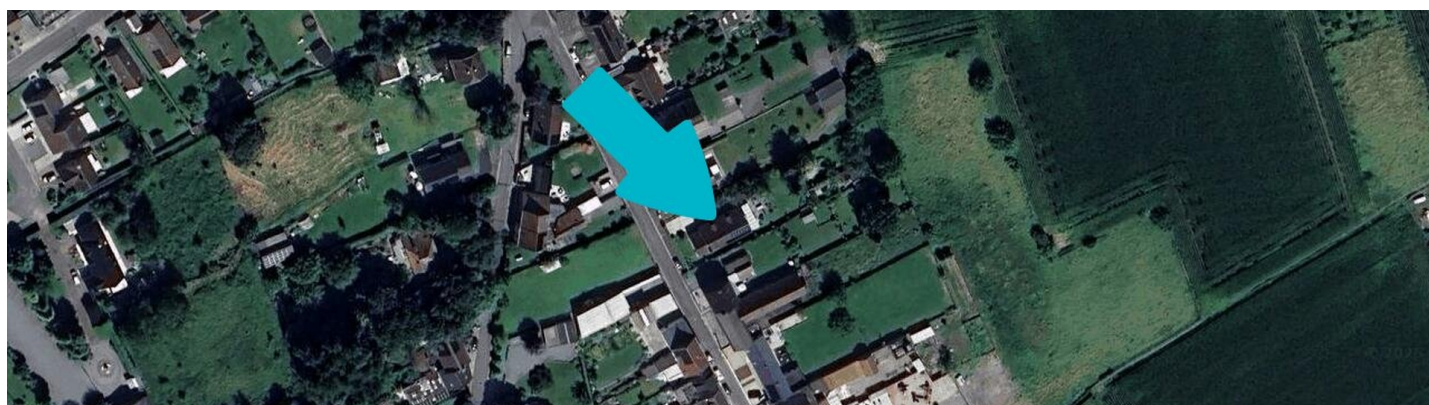
EPC C



*Lucie*  
We Invest

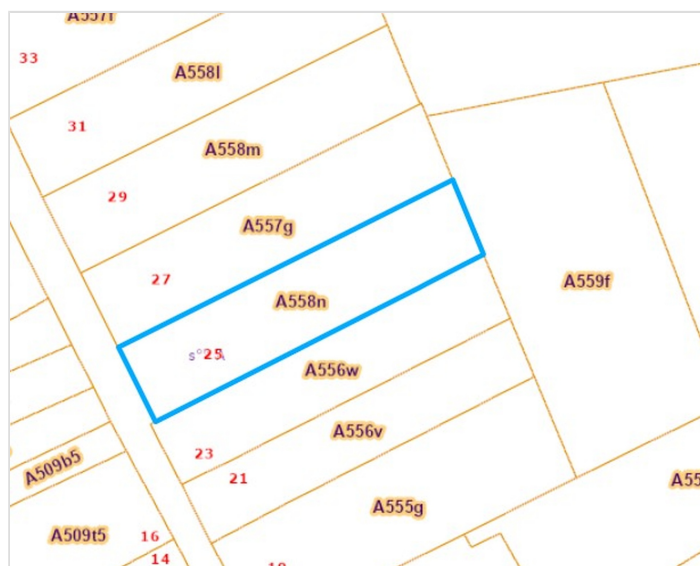
+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be

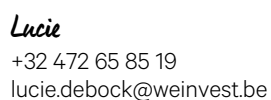


Rue bonne nuit 25  
7864 Deux-acren

Breedte van de gevel	10.00 m
Diepte verkaveling	82 m
Oppervlakte perceel	1205.00 m <sup>2</sup>
Breedte perceel	19.00 m
Oriëntatie	Zuid-Oost



\* De oriëntatie van de gevel is in relatie tot de straat genomen.







## SAMENSTELLING VAN DE WONING

Algemene staat	<b>Goed</b>
Bewoonbare oppervlakte	<b>222 m²</b>
Totale oppervlakte	<b>280 m²</b>
Aantal gevels	<b>4 gevels</b>
Aantal verdiepingen	<b>1</b>
Aantal kamers	<b>12</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Aantal badkamers	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*Lucie*

+32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be





## Buitenkant

Tuin (terrein achterzijde)

**Gesloten**

**Ingericht grasveld**

**Noord-Oost**

**Geen**

Terras (terrein achterzijde)

**45 m²**

**Vloer kasseien**

Terras (terrein achterzijde)

**Oriëntatie Noord-Oost**



*Lucie*

+32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be





## BINNENKANT

Benedenverdieping **172 m²**

**Living, keuken, veranda, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, garage 1, garage 2, toilet, stookplaats, hal, wijnkelder**

1ste verdieping **108 m²**

**Slaapkamer 4, slaapkamer 5, zolder, ruimte**



*Lucie*

+32 472 65 85 19  
lucie.debock@weinvest.be




**Benedenverdieping - Living - 33.13 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **8.40 m** - Breedte : **3.94 m**

Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep vensterdeur vast rolluiken type blaffetuur handmatig materiaal hout</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>

Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Stopcontacten	<b>6</b>
Telefoonaansluiting	<b>1</b>
Netwerkaansluiting	<b>1</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be




**Benedenverdieping - Keuken - 11.32 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.46 m** - Breedte : **3.26 m**

Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Stopcontacten	<b>8</b>
Type	<b>Uitgerust</b>
Gootsteen	
	<b>Dubbel</b>
	<b>Materiaal inox</b>
Kookplaat	<b>Type vitrokeramisch</b>
Dampkap	
	<b>Type muurdampkap</b>
	<b>Afvoer naar buiten</b>
	<b>Merk Venduro</b>
Koelkast	
	<b>Type Amerikaans</b>

Koelkast	
	<b>Merk Amana</b>
Afwasmaschine	
	<b>Type ingebouwd</b>
	<b>Merk Siemens</b>
Oven	
	<b>Type multifunctioneel</b>
	<b>Merk Siemens</b>
Centraal kookeiland	<b>Ja</b>
Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type vast rolluiken type handmatig blaffetuur materiaal hout</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
lucie.debock@weinvest.be




**Benedenverdieping - Veranda - 25.62 m²**

 Lengte : **8.85 m** - Breedte : **2.89 m**

Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type vensterdeur vast</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,60 m</b>
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>
	<b>Lichtbron</b>

Verlichting	<b>Lichtpunt aan de wand</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Stopcontacten	<b>2</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
lucie.debock@weinvest.be




**Benedenverdieping - Slaapkamer 1 - 10.05 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.58 m** - Breedte : **2.80 m**

Venster

**PVC raamprofiel met  
dubbele beglazing rolluiken  
type blaffetuur handmatig  
materiaal hout type  
draai-kiep**

Verlichting

**Lichtpunt op het plafond**

Bijkomende verwarming

**Radiatoren**

Stopcontacten

**5**

Vloer

**Parketvloer**

Plafondhoogte

**2,50 m**

**Lucie**

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be


**Benedenverdieping - Slaapkamer 2 - 9.97 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.59 m** - Breedte : **2.77 m**

Venster

**PVC raamprofiel met  
dubbele beglazing rolluiken  
type handmatig rolluik  
materiaal pvc type  
draai-kiep**

Verlichting

**Lichtpunt op het plafond**

Bijkomende verwarming

**Radiatoren**

Stopcontacten

**5**

Vloer

**Parketvloer**

Plafondhoogte

**2,50 m**

*Lucie*

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be




**Benedenverdieping - Slaapkamer 3 - 13.98 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.99 m** - Breedte : **3.49 m**

Venster

**PVC raamprofiel met  
dubbele beglazing rolluiken  
type blaffetuur handmatig  
materiaal hout type  
draai-kiep**

Verlichting

**Lichtpunt op het plafond**

Bijkomende verwarming

**Radiatoren**

Stopcontacten

**5**

Vloer

**Parketvloer**

Plafondhoogte

**2,50 m**

**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be




**Benedenverdieping - Badkamer - 5.65 m²**

 Lengte : **3.43 m** - Breedte : **1.64 m**

Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Stopcontacten	<b>2</b>
Type badkamer	<b>Douche in het bad</b>
Badkuip	
	<b>Met asymmetrische hoek</b>
	<b>Met douchewand</b>

Wastafel	<b>Dubbel</b>
Muur	<b>Volledig betegeld</b>
Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep rolluiken type blaffetuur handmatig materiaal hout</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Vloer	<b>Tegels</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be




**1ste verdieping - Slaapkamer 4 - 23.79 m²**

 Lengte : **6.38 m** - Breedte : **4.13 m**

Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep</b>	Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
		Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>	Stopcontacten	<b>4</b>
Plafondhoogte	<b>2,22 m</b>		
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>		


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be




**1ste verdieping - Slaapkamer 5 - 22.82 m²**

 Lengte : **5.59 m** - Breedte : **4.07 m**

Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep</b>
Vloer	<b>Vinyl</b>
Plafondhoogte	<b>2,22 m</b>
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>

Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Stopcontacten	<b>4</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be




**1ste verdieping - Ruimte - 41.81 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **7.01 m** - Breedte : **6.95 m**

Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep</b>
Trap	<b>Hout</b>
	<b>1/4 draaiend</b>

Verlichting	<b>Op het plafond</b>
Plafondhoogte	<b>2,25 m</b>
Stopcontacten	<b>5</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be



**Benedenverdieping - Garage 1 - 18.45 m²**

 Lengte : **6.83 m** - Breedte : **3.01 m**

Aantal wagens	<b>1</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,70 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Watertoevoer	<b>1</b>
Stopcontacten	<b>2</b>

**Benedenverdieping - Garage 2 - 19.24 m²**

 Lengte : **5.43 m** - Breedte : **3.54 m**

Aantal wagens	<b>1</b>
Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,70 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>1</b>
Stopcontacten	<b>1</b>

**Benedenverdieping - Toilet - 1.10 m²**

 Lengte : **1.36 m** - Breedte : **0.81 m**

Wc	<b>Hangtoilet</b>
Wastafel	<b>Enkelvoudig</b>
Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be

**Benedenverdieping - Stookplaats - 3.02 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **2.01 m** - Breedte : **1.50 m**

Venster	<b>Raamprofiel type glasdallen</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>

**Benedenverdieping - Hal - 14.73 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **8.00 m** - Breedte : **4.69 m**

Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Trap	
	<b>Materialen hout</b>
	<b>Type 1/4 draaiend</b>
Vloer	<b>Tegels</b>

**Benedenverdieping - Wijnkelder - 5.32 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.50 m** - Breedte : **1.52 m**

Venster	<b>Raamprofiel type glasdallen</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2,50 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>

**1ste verdieping - Zolder - 20.04 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **5.68 m** - Breedte : **3.52 m**

Type zolder	<b>Alleen opslag</b>
Vloer	<b>Plankenvloer</b>
Plafondhoogte	<b>3,55 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt aan de wand</b>


**Lucie**

 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be



overzicht

Lengte

Breedte

OPPERVLAKE

**Benedenverdieping**

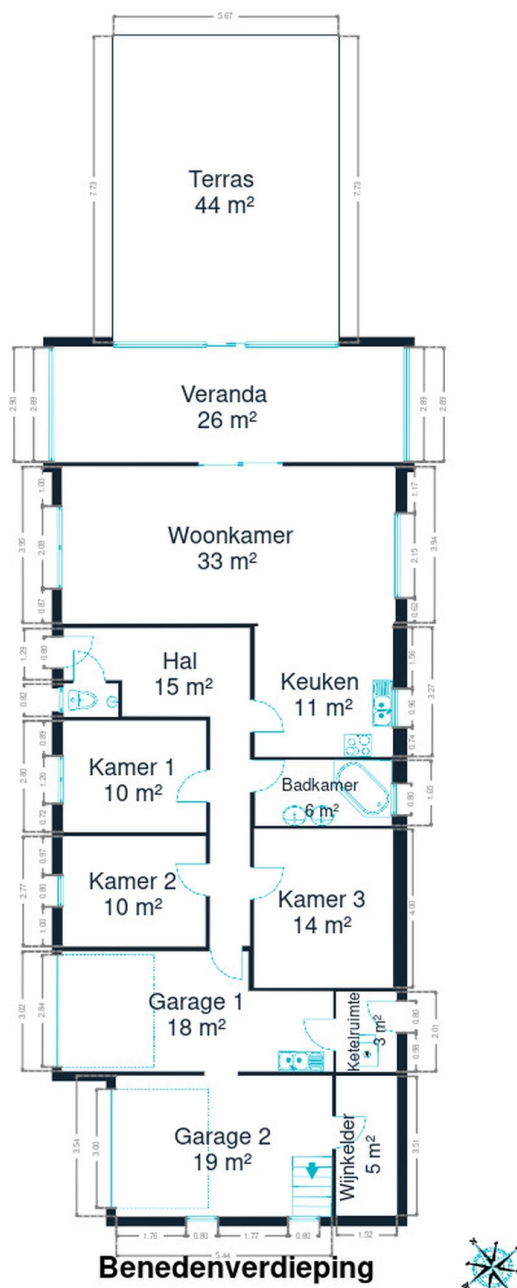
Living	8.40 m	3.94 m	33.13 m²
Keuken	3.46 m	3.26 m	11.32 m²
Veranda	8.85 m	2.89 m	25.62 m²
Slaapkamer 1	3.58 m	2.80 m	10.05 m²
Slaapkamer 2	3.59 m	2.77 m	9.97 m²
Slaapkamer 3	3.99 m	3.49 m	13.98 m²
Badkamer	3.43 m	1.64 m	5.65 m²
Garage 1	6.83 m	3.01 m	18.45 m²
Garage 2	5.43 m	3.54 m	19.24 m²
Toilet	1.36 m	0.81 m	1.10 m²
Stookplaats	2.01 m	1.50 m	3.02 m²
Hal	8.00 m	4.69 m	14.73 m²
Wijnkelder	3.50 m	1.52 m	5.32 m²

**1ste verdieping**

Slaapkamer 4	6.38 m	4.13 m	23.79 m²
Slaapkamer 5	5.59 m	4.07 m	22.82 m²
Zolder	5.68 m	3.52 m	20.04 m²
Ruimte	7.01 m	6.95 m	41.81 m²


*Lucie*

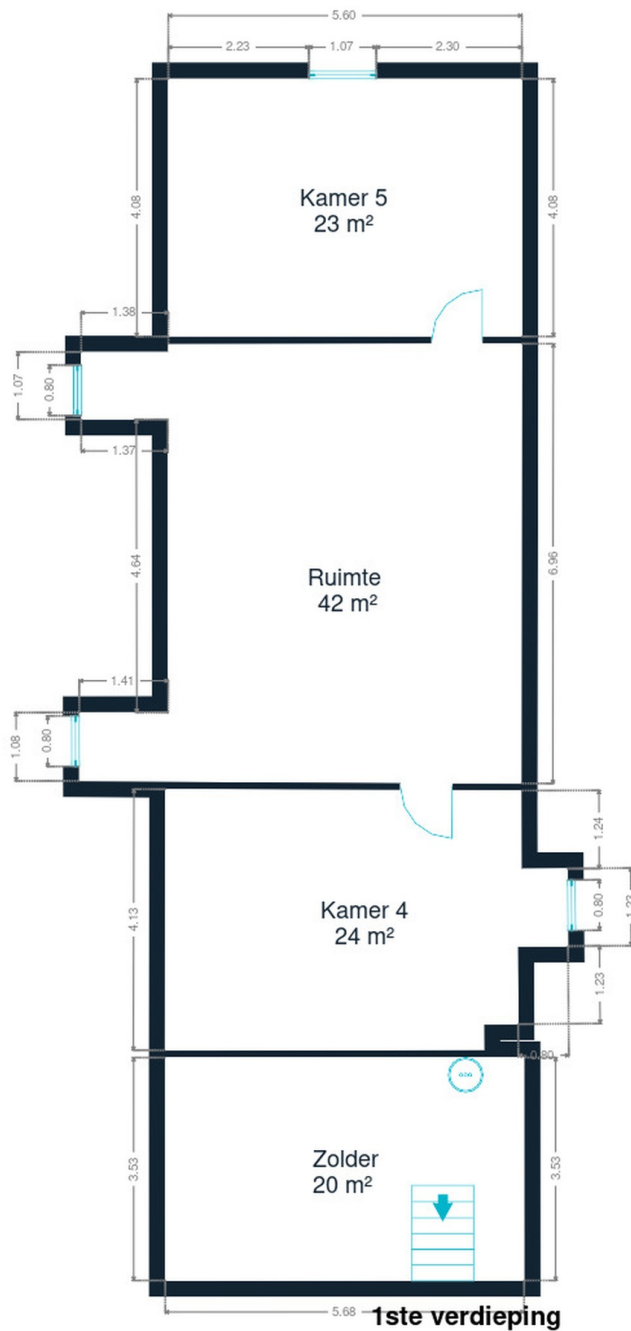
 +32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be



**Benedenverdieping**







1ste verdieping



## eigenschappen



### EPC

Werkelijk verbruik

**186 kwh/m².an**

Energetische klasse

**C**

### JAAR

Bouwjaar

**1980**

### DAK

Bedekking

**Tegels**

### GEVEL

Gevelbekleding

**Baksteen**

### RAAM

Raamprofiel

**Kleur grijs****Materiaal pvc****Beglazing enkel en dubbel raam****Lucie**

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be



## INSTALLATIE

Boiler

**Aantal 1**

Zonnepanelen

**Aantal panelen 22****Type panelen fotovoltaïsch**

Stroommeter

**Tweevoudig uurtarief**

Verwarming

**Type centraal****Natuurlijk mazout****Radiatoren****Viessmann**

TV

**Teledistributie**

Telefoon

**Ja**

Mazouttank

**Zichtbaar****Capaciteit 2400 L****Lucie**

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be



## Vervoer

Bushalte	900 m
Treinstation	700 m
Oprit autosnelweg	6300 m

## Scholen

École communale "Les Trois Tilleuls"	181 m
Ecole Visitation Saint-Pierre	2768 m
Ecole Saint-Roch	2772 m



*Lucie*

+32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be



## Aandachtspunten

Algemene aannemer	Menuiserie verrees	<b>218 m</b>
Dokter	Laurent Gorlier Médecin Généraliste	<b>310 m</b>
Boekhouder	Rauwers & Cie	<b>318 m</b>
Schoenenwinkel	CAPRICE	<b>329 m</b>
Voeding	L'artisan Boucher	<b>342 m</b>
Bibliotheek	Bibliothèque de Deux-Acren	<b>376 m</b>
Station	Acren	<b>438 m</b>
Apotheek	Pharmaflore sa	<b>450 m</b>
Restaurant	Sandwicherie Emy et Gin	<b>566 m</b>
Luchthaven	Overboelare Airfield	<b>2396 m</b>
Station	Lessines	<b>2558 m</b>



*Lucie*

+32 472 65 85 19  
 lucie.debock@weinvest.be

# Stappen bij het aankopen van een woning

## 1. JE BUDGET BEPALEN

In functie van je reëel inkomen zal de bank je leencapaciteit bepalen. Samen met je startkapitaal (eigen middelen) vormt dit jouw budget.

## 3. EEN BOD UITBRENGEN

De eigenaar kan jouw bod aanvaarden, weigeren of een tegenbod doen. Let op! Elk bod is namelijk bindend.

## 5. FINANCIERING VAN JE DROOMWONING

Het is belangrijk ook hier te onderhandelen en met verschillende banken in discussie te gaan. Zo verkrijg je het beste krediet dat bij jouw financiële situatie past.

## 7. NOTARIEEL ONDERZOEK

Binnen een periode van vier maanden gaat de notaris verschillende fiscale, administratieve en juridische onderzoeken doorvoeren. Eens alle informatie verzameld is kan de verkoopakte opgesteld en nagelezen worden.

## 9. DE EIGENDOMSOVERDRACHT

Na de registratie in het hypotheekkantoor door de notaris ontvang je de eigendomstitel van je woning met de stempels van de belastingdienst. Bewaar deze goed.

## 2. DE ZOEKTOCHT EN BEZOEKEN

De zoektocht naar je droomwoning kan beginnen! Bepaal je zoekcriteria en sla ze op, zodat je op de hoogte wordt gebracht wanneer een woning die voldoet aan jouw wensen op de markt komt.

## 4. ONDERHANDELEN

De eigenaar kan jouw bod aanvaarden, weigeren of een tegenbod doen. Na de onderhandelingen is de verkoop in principe definitief.

## 6. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPOVEREENKOMST

Eens de financiering is afgerond kan de verkoopsovereenkomst ondertekent worden. Dat maakt de verkoop definitief. De ondertekening gebeurt bij de makelaar of bij de notaris.

**+ Je betaalt een waarborg ter waarde van 5-10% van de aankoopprijs.**

## 8. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPAKTE

Je ondertekent de verkoopakte bij de notaris. Daar ontvang je ook de sleutels van je nieuwe thuis. Je kan nu eindelijk intrekken!

**+ Je betaalt het resterende bedrag vermeerderd met de registratierechten en de notariële/hypothecaire kosten.**

Gefeliciteerd!





# Welk kosten horen bij de aankoop van een woning?

Wanneer je een huis of appartement koopt, zal de verkoopprijs vermeerderd worden met verschillende belastingen en lasten. Omdat deze geïnd worden door de notaris worden ze vaak de **'notariskosten'** genoemd. Deze zal ze dan doorstorten naar de verschillende overheidsinstanties. **Gemiddeld gesproken bedragen ze ongeveer 5% bovenop de aankoopprijs voor een eerste woning.** Tenzij je geniet van een verlaagd tarief.

## Voorbeeld:



Aankoopprijs

€300.000

Totaal van de kosten

In Vlaanderen voor een eerste woning in 2022

+ €13.518

Totaalprijs ▶

€313.518

€9000

Registratierechten  
3%

€2.478

Honoraria van de notaris

€1.100

Administratieve kosten

€700

BTW  
van 21% op de honoraria van de notaris en de administratieve kosten

€240

Hypothecaire inschrijving



Opgelet: Indien je aankoop gefinancierd wordt door een hypothecair krediet, zijn ook hier **notariskosten aan verbonden**. Deze zijn afhankelijk van het bedrag van je krediet. Informeer bij je bankier of notaris om deze kosten te berekenen.

## Onze diensten

Geloven we dat een vastgoedmakelaar niet tegelijk een geweldige jurist, een uitmuntende fotograaf, een geniale marketeer of een gepassioneerde informaticus kan zijn. Daarom bestaat een We Invest kantoor uit een uitgebreid team met uiteenlopende vaardigheden:

▼ **De makelaars:** een We Invest makelaar is meer dan een verkoper: het is een echte adviseur. Hij of zij zal je gedurende de hele aankoop begeleiden. Dankzij de BIV certificering ben je zeker dat onze makelaars geschoold zijn in de technische, juridische, fiscale en administratieve aspecten van een aan- en verkoop.

▼ **Het marketingteam:** je makelaar wordt ondersteund door een professioneel marketingteam: fotografen, videografen, adverteerders, graphic designers, digitale marketeers... Dankzij de virtuele rondleiding bespaar je tijd door enkel de panden te bezoeken die echt jouw tijd waard zijn!

▼ **Het tech team:** ons doel is technologie in te zetten om de vastgoedtransactie menselijker te maken. Tegenstrijdig? Helemaal niet: omringd door digitale tools en diensten, wordt het werk van onze makelaars aanzienlijk verlicht. Hierdoor kunnen ze zich richten op hun grootste kracht: advies op maat zodat jij je droomwoning kan vinden of je huidige woning aan de beste prijs kan verkopen.



## Wil je verkopen?

Ontvang gratis en vrijblijvend een objectieve schatting van je woning. [Neem contact op met je lokale We Invest makelaar en ontdek rond een kopje koffie wat wij voor jou kunnen betekenen.](#)