

À VENDRE

# Maison



FAIRE OFFRE

## Àpd. 445 000 €



Rue bonne nuit 25  
7864 Deux-acren



4 façades



Surface habitable de 222 m<sup>2</sup>



Terrain de 1205 m<sup>2</sup>



5 chambres



PEB

C



Retrouvez le bien sur  
notre site !



## We Invest

Votre conseiller We Invest vous accompagne de A à Z dans tous vos projets immobiliers. Collaborer avec une agence immobilière We Invest c'est vous assurer la garantie d'un accompagnement personnalisé et professionnel dans l'achat et/ou dans la vente de votre bien.

**Des questions sur votre projet immobilier ? Nous avons les réponses !**

## We Invest Ath



0472 65 85 19  
068 30 38 43



lucie.debock@weinvest.be  
ath@weinvest.be



Rue Gérard Dubois 51  
7800 Ath



### Lucie

Conseillère Immobilière  
Courtier IPI 518825

# Caractéristiques

Venez découvrir cette superbe villa 5 chambres sur un terrain de 14a 24ca, alliant confort et volumes généreux.

Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, un séjour lumineux avec cheminée à cassette, ouvert sur une cuisine full équipée avec îlot central (frigo, congélateur, taques, hotte, four, friteuse encastrée). Une véranda vitrée de 26 m² prolonge l'espace de vie et donne accès à une terrasse de 44 m². Une salle de bain et trois chambres (10, 10 et 14 m²), dont une avec dressing sur mesure, complètent ce niveau. Deux garages (dont un avec porte motorisée), un cellier, une chaufferie, une arrière-cuisine et un WC séparé sont également présents.

À l'étage, un hall de nuit de 42 m² dessert deux grandes chambres (23 et 24 m²). Une mezzanine de 20 m² (via le garage) offre un espace de rangement ou d'aménagement.

La maison dispose de 22 panneaux photovoltaïques assurant l'autonomie énergétique, d'un système d'alarme, d'un portail motorisé et d'un éclairage extérieur.

PEB : C – 186 kWh/m².an – n°20250615009278  
Électricité conforme jusqu'en 2038  
RC : 1132 €

## Informations générales

Type de propriété	Maison
Année de construction	1980
État du bâtiment	Bon
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1

## Intérieur

Nombre de pièces	12
Surface habitable	222 m²
Nombre de chambres	5
Nombre de salles de bain	1
Nombre de toilettes	1
Nombre de cuisines	1
Nombre de salons	1
Nombre de greniers	1
Nombre de vérandas	1

## Extérieur

Superficie du terrain	1205 m²
Superficie du jardin	953 m²
Orientation du jardin	Nord-est

Surface de la terrasse	45 m²
Nombre de garages	2
Nombre de parkings	2

## Installations

Raccordement à l'électricité	✓
Ligne TV	✓
Ligne téléphonique	✓
Raccordement aux égouts	✓
Cuisine amer. équipée	✓
Citerne à mazout (L)	✓

## Énergie

Classe énergétique	<div>PEB C</div>
Consommation d'énergie primaire	186 kwh/m².an
Châssis en PVC	✓
Panneaux photovoltaïques	✓
Double vitrage	✓

## Finances

Soumis à la TVA	Non
Revenu cadastral	1132 €



# Photos



Maison Deux-acren - Faire offre à partir de 445 000 €

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



# Photos



Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

# Nos conseils pour une visite réussie

## AVANT LA VISITE



Parcourez attentivement cette **brochure** explicative du bien, vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous assurer que vos critères essentiels sont bien cochés. Il est également fortement conseillé de déjà prendre vos dispositions auprès votre banquier afin de connaître votre capacité d'emprunt afin d'être, si nécessaire, réactif.



## ENVIRONNEMENT

Le jour J, rendez-vous un peu plus tôt sur place pour vous **familiariser avec le quartier**. Contrôlez la proximité des commerces, transports et services, si c'est important pour vous. N'hésitez pas à **interroger les voisins**, qui n'ont aucun intérêt à vous survendre le quartier et pourront honnêtement répondre à vos questions.

## STRUCTURE DU BÂTIMENT



Depuis l'extérieur, vérifiez l'état de la façade, du toit, des châssis et vitrages. À l'intérieur, contrôlez l'état des murs porteurs. Notez qu'une petite fissure n'est pas inquiétante car tous les bâtiments bougent avec les années. En cas d'humidité, veillez à faire la distinction entre celle due à une mauvaise aération et l'humidité structurelle.



## AMÉNAGEMENT

Assurez-vous que la taille et l'agencement des pièces soit en adéquation avec vos besoins. Repérez les espaces dédiés rangement et pensez aux **possibilités d'aménagement du sous-sol et du grenier** mais aussi aux équipements disponibles pour votre voiture/vélo.

## COMMODITÉS



Lors de la visite, pensez à vérifier la pression de l'eau ainsi que la conformité du système électrique. Contrôlez également la présence suffisante de prises électriques, d'arrivées d'eau (notamment pour la machine à laver) et de connexions internet/téléphone/télévision. Finalement, vérifiez l'isolation acoustique ainsi que la qualité du système de ventilation.



## CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Prenez connaissances des performances énergétiques et des solutions d'économie d'énergie mises en place. Pour ce faire, **le certificat PEB sera votre meilleur allié !** Il vous fournira une idée claire sur l'état et l'âge des différents systèmes, du toit, de l'isolation ou encore du type de vitrage. Vous y trouverez aussi de précieuses recommandations.

## DOCUMENTATION



Il peut être utile d'avoir accès à une série de documents qui vous donneront une idée sur l'historique du bâtiment, comme le **Dossier d'Intervention Ulérieur** qui reprend l'ensemble des travaux effectués par le propriétaire. Un passage par la commune vous permettra de récolter toutes les informations utiles !



## POUR LES COPROPRIÉTÉS

Si le bien fait partie d'un immeuble à appartements, on parle de copropriété. Il y alors des **charges communes** à payer (fonds de roulement et de réserve). Renseignez-vous sur les frais inclus dans ces charges : uniquement l'entretien des communs ou également certaines provisions pour vos consommations personnelles ? Pour un achat éclairé, demandez les PV des précédentes AG afin de savoir quels travaux sont prévus/à prévoir.



## Calculer les frais de votre achat

### EN PLUS DU PRIX D'ACHAT

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, **le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes**, appelés "frais d'achat". Les frais sont composés des droits d'enregistrement, frais de dossier et des frais de notaire liés à l'achat. Il faudra ajouter des frais de notaire liés au crédit hypothécaire si vous financé votre achat avec un crédit.

 Le site [notaire.be](https://notaire.be) propose un estimateur de frais en ligne, mais vous devrez toujours vous renseigner auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

Scannez-moi



## Plus d'informations sur l'achat ?

Notre blog, rédigé par des experts de l'immobilier, vous aidera à démarrer votre premier achat immobilier du bon pied.

[weinvest.be](https://weinvest.be) *Le blog !*

# 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!