



## À VENDRE - Night

Rue bonne nuit 25 7864 - Deux-acren

**445 000 €**



222 m²



5 chambres



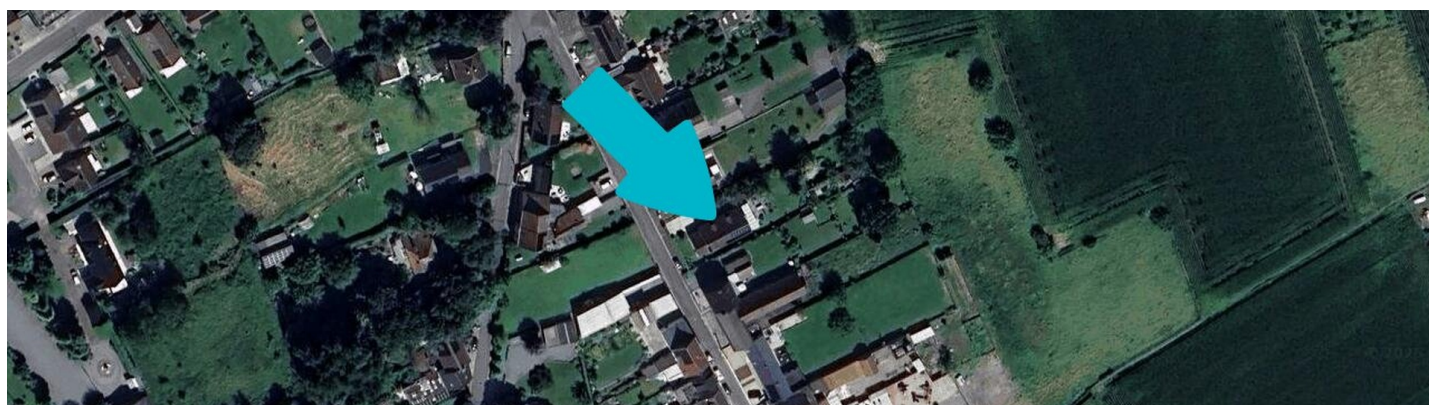
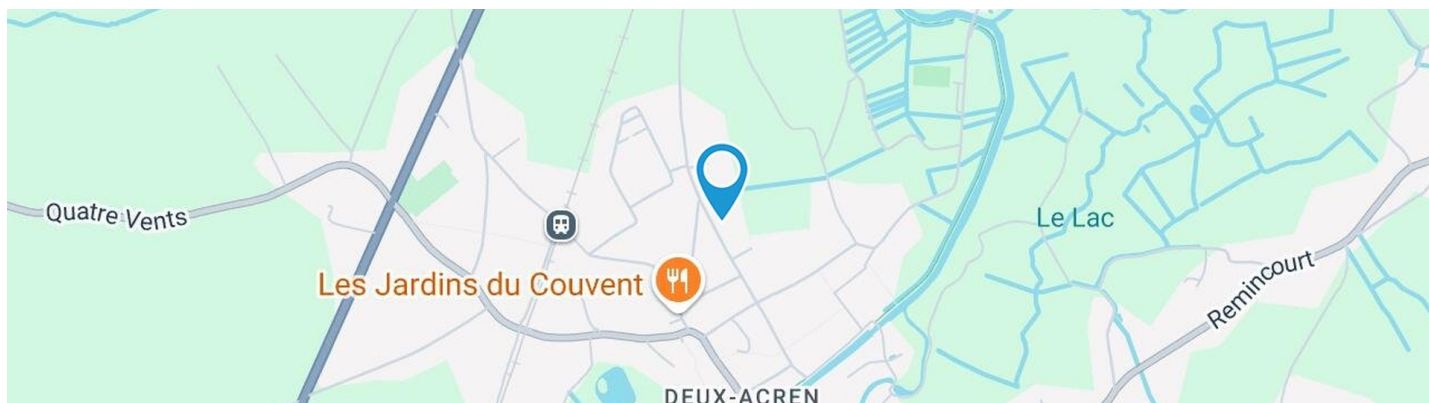
PEB C



Lucie  
 We Invest

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be

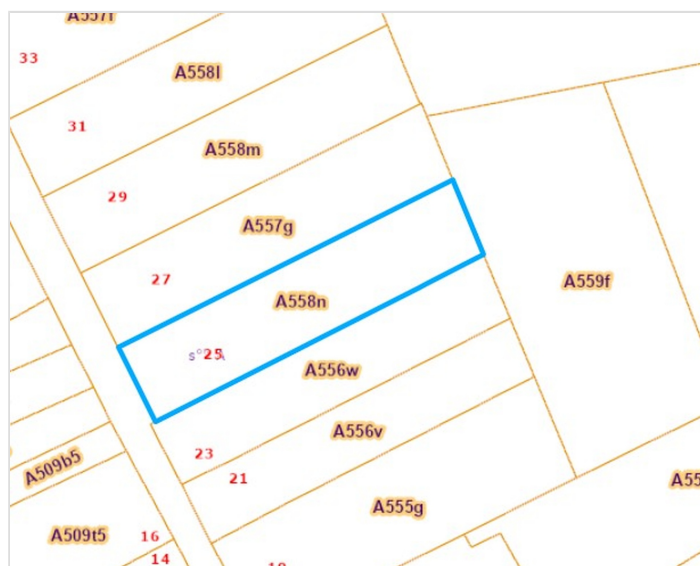


## Adresse du bien

Rue bonne nuit 25  
7864 Deux-acren

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>10.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>82 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1205.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>19.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-est</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Lucie**

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





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>222 m²</b>
Surface totale	<b>280 m²</b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>12</b>
Nombre de chambre(s)	<b>5</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*Lucie*

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





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé**

**Aménagé pelouse**

**Nord-est**

**Plat**

Terrasse (terrain arrière)

**45 m²**

**Sol pavés**

Terrasse (terrain arrière)

**Orientation nord-est**



*Lucie*

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **172 m²**

**Séjour, cuisine, véranda, chambre 1, chambre 2, chambre 3, cellier, salle de bains, garage 1, garage 2, wc, chaufferie, hall,**

1er étage **108 m²**

**Chambre 4, chambre 5, grenier, pièce**



*Lucie*

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




**Rez-de-chaussée - Séjour - 33.13 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.40 m** - Largeur : **3.94 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre sans ouverture volets type persienne manuel matière bois</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
		Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
		Prise téléphone	<b>1</b>
		Prise réseau	<b>1</b>
Sol	<b>Carrelage</b>		
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>		
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		


**Lucie**

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




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.32 m²**

 Longueur : **3.46 m** - Largeur : **3.26 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Matière inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>
	<b>De la marque Venduro</b>
Frigo	<b>Type américain</b>

Frigo	<b>De la marque Amana</b>
Lave-vaisselle	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	<b>Type multifonction</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Îlot central	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture volets type manuel persienne matière bois</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Lucie**

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




**Rez-de-chaussée - Véranda - 25.62 m²**

Longueur : **8.85 m** - Largeur : **2.89 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre sans ouverture</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
	<b>Puits de lumière</b>

Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Lucie**

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




**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 10.05 m²**

 Longueur : **3.58 m** - Largeur : **2.80 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
volets type persienne  
manuel matière bois type  
oscillo-battants**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**5**

Sol

**Parquet**

Hauteur sous-plafond

**2,50 m**

**Lucie**

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 9.97 m²**

Longueur : **3.59 m** - Largeur : **2.77 m**

Fenêtre

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

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**5**

Sol

**Parquet**

Hauteur sous-plafond

**2,50 m**

**Lucie**

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




**Rez-de-chaussée - Chambre 3 - 13.98 m²**

 Longueur : **3.99 m** - Largeur : **3.49 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
volets type persienne  
manuel matière bois type  
oscillo-battants**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**5**

Sol

**Parquet**

Hauteur sous-plafond

**2,50 m**

**Lucie**

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




**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 5.65 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.43 m** - Largeur : **1.64 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Type	<b>Douche dans le bain</b>
Baignoire	
	<b>À angle asymétrique</b>
	<b>Avec paroi de douche</b>

Lavabo	<b>Double</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type persienne manuel matière bois</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Lucie**

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




**1er étage - Chambre 4 - 23.79 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.38 m** - Largeur : **4.13 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,22 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Lucie**

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




**1er étage - Chambre 5 - 22.82 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.59 m** - Largeur : **4.07 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,22 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Lucie**

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




**1er étage - Pièce - 41.81 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.01 m** - Largeur : **6.95 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Escalier	
	<b>Bois</b>
	<b>1/4 tournant</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,25 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>


**Lucie**

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

**Rez-de-chaussée - Garage 1 - 18.45 m²**

 Longueur : **6.83 m** - Largeur : **3.01 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Arrivée d'eau	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Rez-de-chaussée - Garage 2 - 19.24 m²**

 Longueur : **5.43 m** - Largeur : **3.54 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.10 m²**

 Longueur : **1.36 m** - Largeur : **0.81 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>


**Lucie**

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



**Rez-de-chaussée - Chaufferie - 3.02 m²**

 Longueur : **2.01 m** - Largeur : **1.50 m**

Fenêtre	<b>Châssis type bloc de verre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Hall - 14.73 m²**

 Longueur : **8.00 m** - Largeur : **4.69 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Sol	<b>Carrelage</b>

**Rez-de-chaussée - Cellier - 5.32 m²**

 Longueur : **3.50 m** - Largeur : **1.52 m**

Fenêtre	<b>Châssis type bloc de verre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**1er étage - Grenier - 20.04 m²**

 Longueur : **5.68 m** - Largeur : **3.52 m**

Type de grenier	<b>Seulement rangement</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,55 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>


*Lucie*

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

## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

**Rez-de-chaussée**

Séjour	8.40 m	3.94 m	33.13 m²
Cuisine	3.46 m	3.26 m	11.32 m²
Véranda	8.85 m	2.89 m	25.62 m²
Chambre 1	3.58 m	2.80 m	10.05 m²
Chambre 2	3.59 m	2.77 m	9.97 m²
Chambre 3	3.99 m	3.49 m	13.98 m²
Salle de bains	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
Wc	1.36 m	0.81 m	1.10 m²
Chaufferie	2.01 m	1.50 m	3.02 m²
Hall	8.00 m	4.69 m	14.73 m²
Cellier	3.50 m	1.52 m	5.32 m²

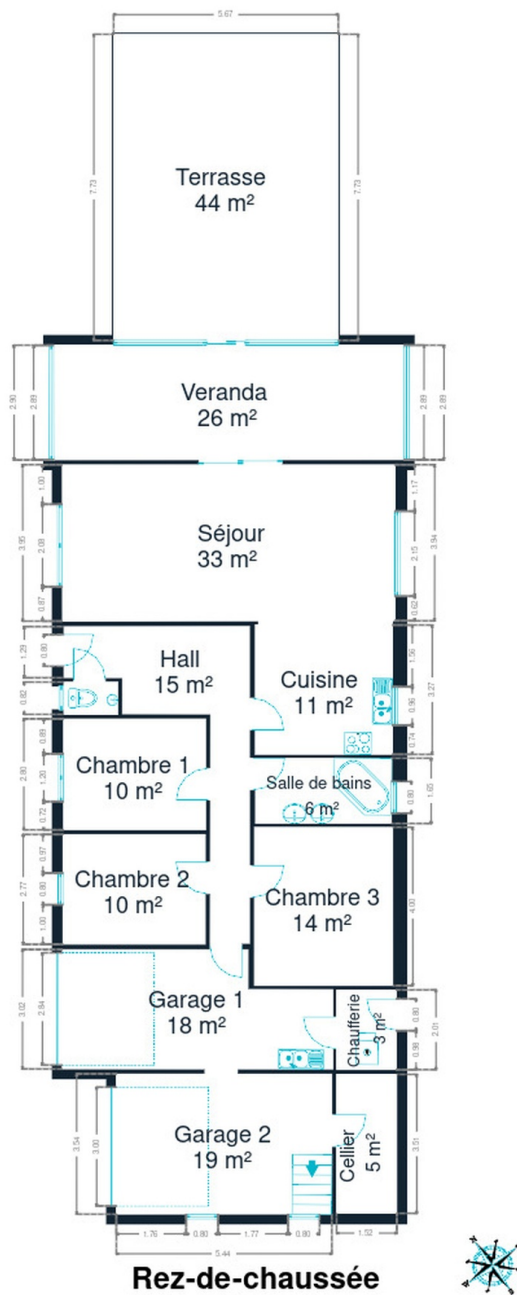
**1er étage**

Chambre 4	6.38 m	4.13 m	23.79 m²
Chambre 5	5.59 m	4.07 m	22.82 m²
Grenier	5.68 m	3.52 m	20.04 m²
Pièce	7.01 m	6.95 m	41.81 m²


*Lucie*

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

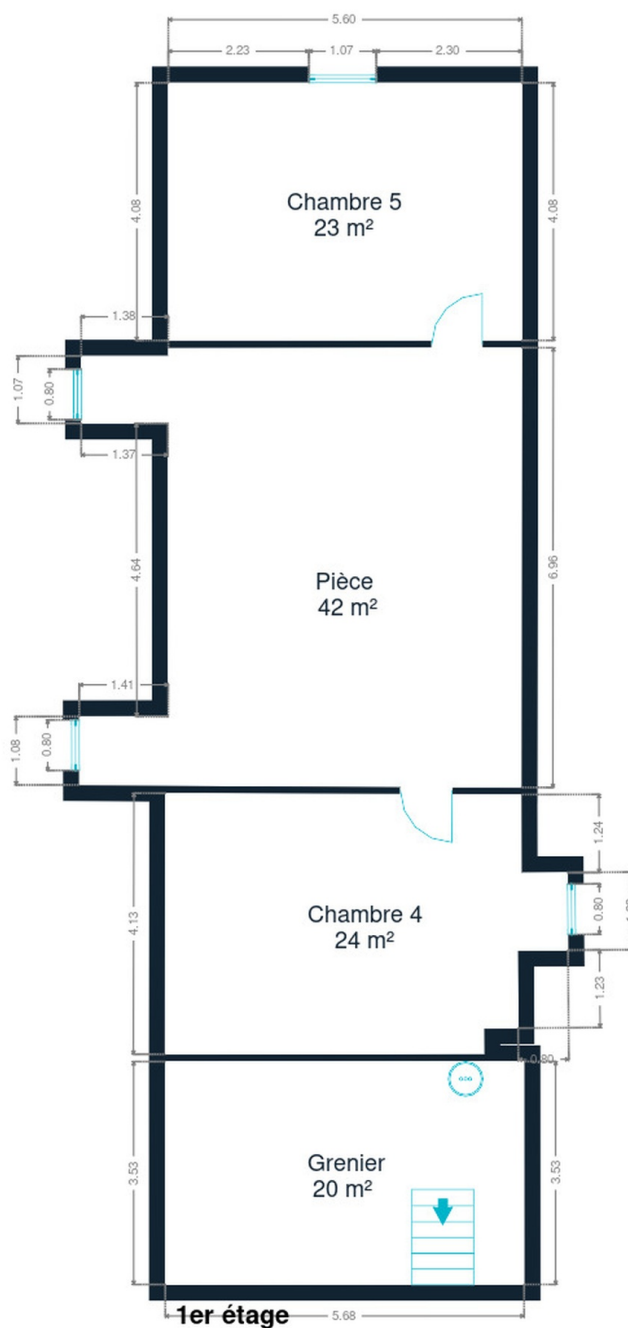




Rez-de-chaussée



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



1er étage





## Technique



### PEB

Conso. spécifique	<b>186 kwh/m².an</b>
Classe énergétique	<b>C</b>

### Année

Année de construction	<b>1980</b>
-----------------------	-------------

### Toiture

Couverture	<b>Tuiles</b>
------------	---------------

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
------------------	---------------

### Châssis

Châssis	<b>Couleur gris</b>
	<b>Matière pvc</b>
	<b>Vitrage double</b>

**Lucie**

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

## Installation

Chauffe-eau

**Nombre 1**

Panneaux solaires

**Nombre de panneaux 22**

**Type de panneaux photovoltaïque**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Type central**

**Nature mazout**

**Radiateur(s)**

**Viessmann**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Citerne mazout

**Apparente**

**Capacité 2400 L**



*Lucie*

+32 472 65 85 19

lucie.debock@weinvest.be





## Transports

Arrêt de bus	900 m
Accès ferroviaire	700 m
Accès autoroutier	6300 m

## Écoles

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

## Points d'intérêts

Entrepreneur général	Menuiserie verrees	<b>218 m</b>
Médecin	Laurent Gorlier Médecin Généraliste	<b>310 m</b>
Comptable	Rauwers & Cie	<b>318 m</b>
Magasin de chaussures	CAPRICE	<b>329 m</b>
Nourriture	L'artisan Boucher	<b>342 m</b>
Bibliothèque	Bibliothèque de Deux-Acren	<b>376 m</b>
Gare	Acren	<b>438 m</b>
Pharmacie	Pharmaflore sa	<b>450 m</b>
Restaurant	Sandwicherie Emy et Gin	<b>566 m</b>
Aéroport	Overboelare Airfield	<b>2396 m</b>
Gare	Lessines	<b>2558 m</b>



*Lucie*

+32 472 65 85 19  
 lucie.debock@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.**