



## À VENDRE - DU ROI ALBERT 178

Rue du Roi Albert 178 4680 - Oupeye

**135 000 €**



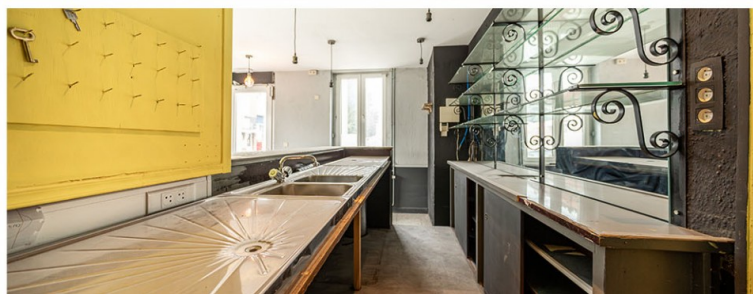
124 m<sup>2</sup>



1 chambre



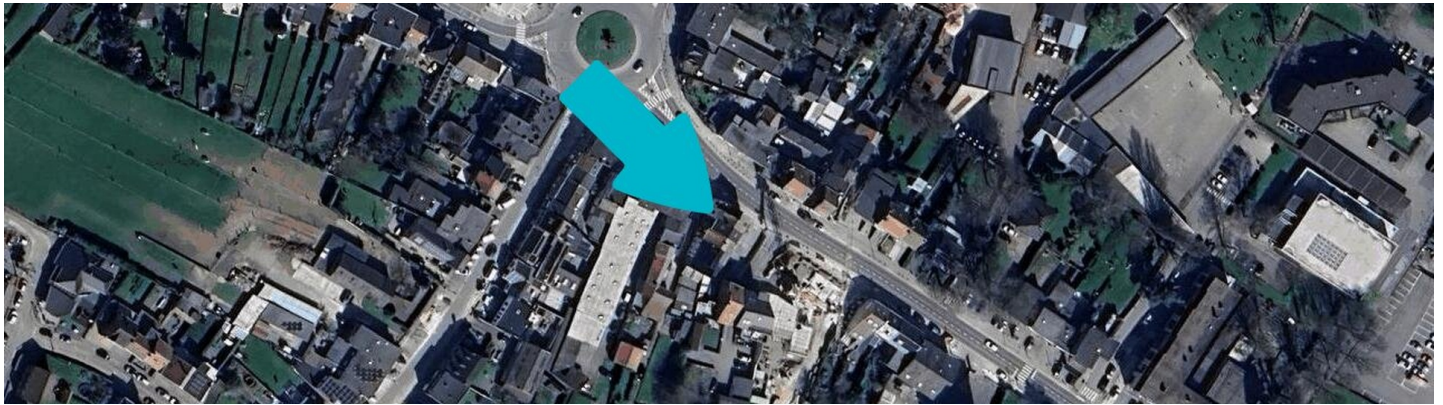
PEB /



Sébastien  
 We Invest

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be

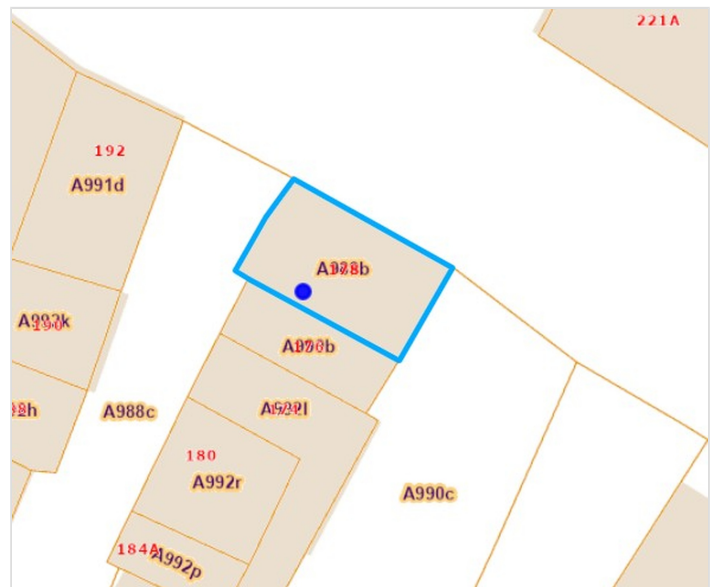


## Adresse du bien

Rue du Roi Albert 178  
 4680 Oupeye

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>11 m</b>
Surface de la parcelle	<b>55.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>7.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-est</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Sebastien**  
 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be





## Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface totale	152 m <sup>2</sup>
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	1
Nombre de salle de douches	1
Immeuble de rapport	



*Sébastien*

+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **48 m<sup>2</sup>**

**Rez commercial, wc, lavabo**

1er étage **50 m<sup>2</sup>**

**Séjour, cuisine, salle de douche, buanderie,  
escalier 1, escalier 2, vestiaire**

2ème étage **35 m<sup>2</sup>**

**Chambre, grenier, escalier**

Sous-sol **19 m<sup>2</sup>**

**Cave, escalier**



*Sébastien*

+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Rez commercial - 44.41 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **9.69 m** - Largeur : **5.59 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
	<b>Anti-effraction</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>19</b>
Arrivée d'eau	<b>1</b>
Evacuation d'eau	<b>1</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be


**1er étage - Séjour - 17.82 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.59 m** - Largeur : **3.87 m**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Quick-Step**

Hauteur sous-plafond

**2,75 m**

Éclairage

**Au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**5**

Prise télédistribution

**1**

**Sébastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be




**1er étage - Cuisine - 8.20 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.15 m** - Largeur : **2.60 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>

Sol	<b>Plancher</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be


**1er étage - Salle de douche - 5.94 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.59 m** - Largeur : **2.31 m**

Douche	<b>Cabine</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	
<b>Châssis type battants matière aluminium</b>	
<b>Vitrage simple</b>	

Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Sébastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be




**2ème étage - Chambre - 22.70 m²**

 Longueur : **5.56 m** - Largeur : **5.42 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>

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


**Sébastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be

**1er étage - Buanderie - 11.52 m²**

 Longueur : **4.30 m** - Largeur : **2.67 m**

Fenêtre

**Châssis type battants matière aluminium**
**Vitrage simple**

Sol

**Plancher**

Hauteur sous-plafond

**3 m**
**1er étage - Escalier 1 - 2.26 m²**

 Longueur : **2.67 m** - Largeur : **0.84 m**
**1er étage - Escalier 2 - 1.96 m²**

 Longueur : **2.37 m** - Largeur : **0.82 m**
**1er étage - Vestiaire - 1.85 m²**

 Longueur : **1.58 m** - Largeur : **1.17 m**

Sol

**Quick-Step**

Hauteur sous-plafond

**2,75 m**
**2ème étage - Grenier - 10.58 m²**

 Longueur : **4.05 m** - Largeur : **2.60 m**

Type de grenier

**Aménageable**

Sol

**Plancher**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Type de plafond

**Plafond mansardé**

Éclairage

**Points lumineux mural**

**Sébastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be



2ème étage - Escalier - 2.01 m<sup>2</sup>

Longueur : **2.38 m** - Largeur : **0.84 m**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.04 m²**

 Longueur : **1.35 m** - Largeur : **0.91 m**

WC	<b>Classique</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Lavabo - 2.42 m²**

 Longueur : **1.86 m** - Largeur : **1.33 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Évier	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave - 16.48 m²**

 Longueur : **4.19 m** - Largeur : **3.93 m**

Voutée	<b>Oui</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,80 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Arrivée d'eau	<b>1</b>
Escalier	<b>1</b>

**Sous-sol - Escalier - 2.24 m²**

 Longueur : **2.41 m** - Largeur : **0.93 m**

*Sebastien*

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be



## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

**Appartement**
**1er étage**

Séjour	4.59 m	3.87 m	17.82 m²
Cuisine	3.15 m	2.60 m	8.20 m²
Salle de douche	2.59 m	2.31 m	5.94 m²
Buanderie	4.30 m	2.67 m	11.52 m²
Escalier 1	2.67 m	0.84 m	2.26 m²
Escalier 2	2.37 m	0.82 m	1.96 m²
Vestiaire	1.58 m	1.17 m	1.85 m²

**2ème étage**

Chambre	5.56 m	5.42 m	22.70 m²
Grenier	4.05 m	2.60 m	10.58 m²
Escalier	2.38 m	0.84 m	2.01 m²

**Rdc commercial**
**Rez-de-chaussée**

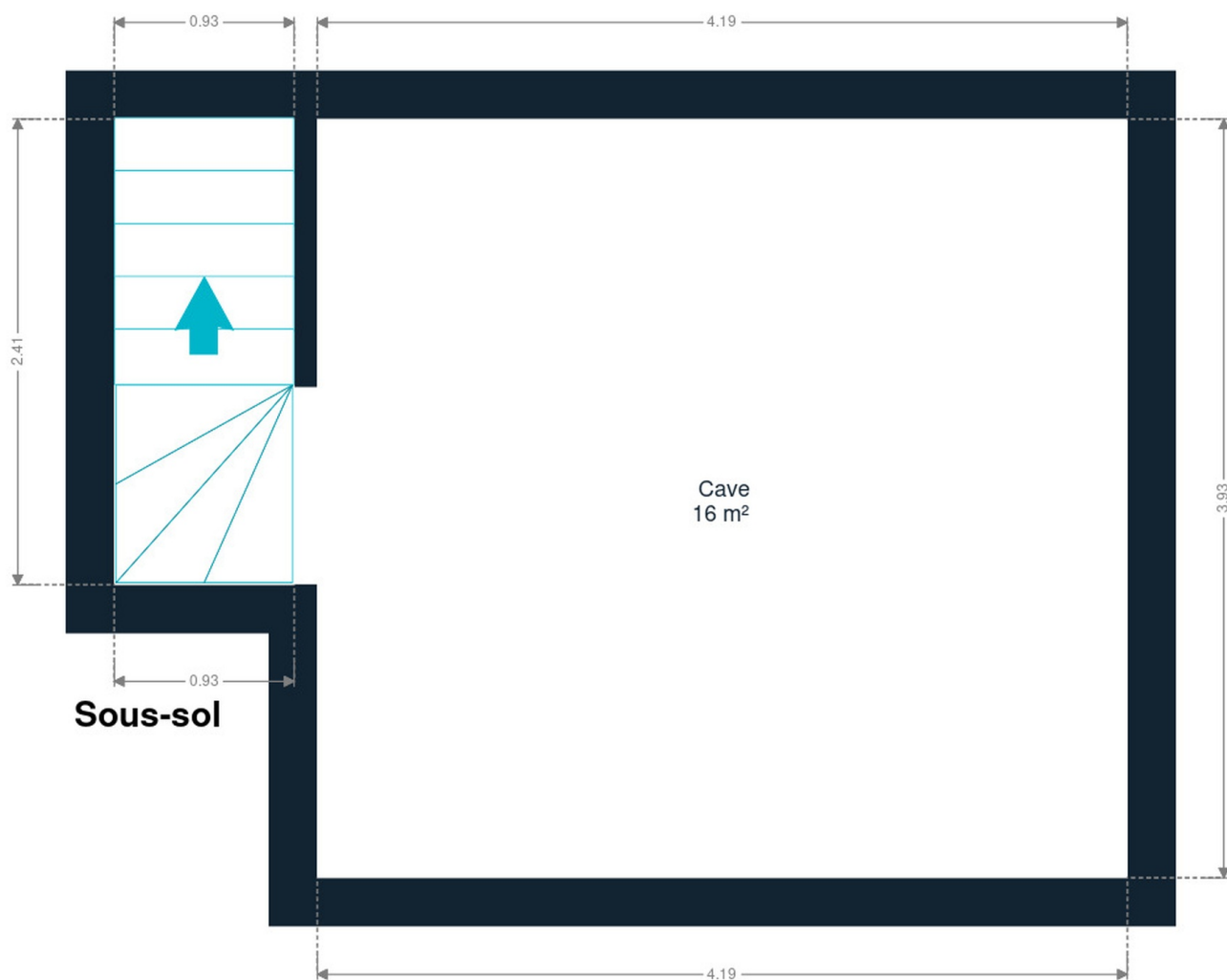
Rez commercial	9.69 m	5.59 m	44.41 m²
Wc	1.35 m	0.91 m	1.04 m²
Lavabo	1.86 m	1.33 m	2.42 m²

**Sous-sol**

Cave	4.19 m	3.93 m	16.48 m²
Escalier	2.41 m	0.93 m	2.24 m²


*Sebastien*

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be

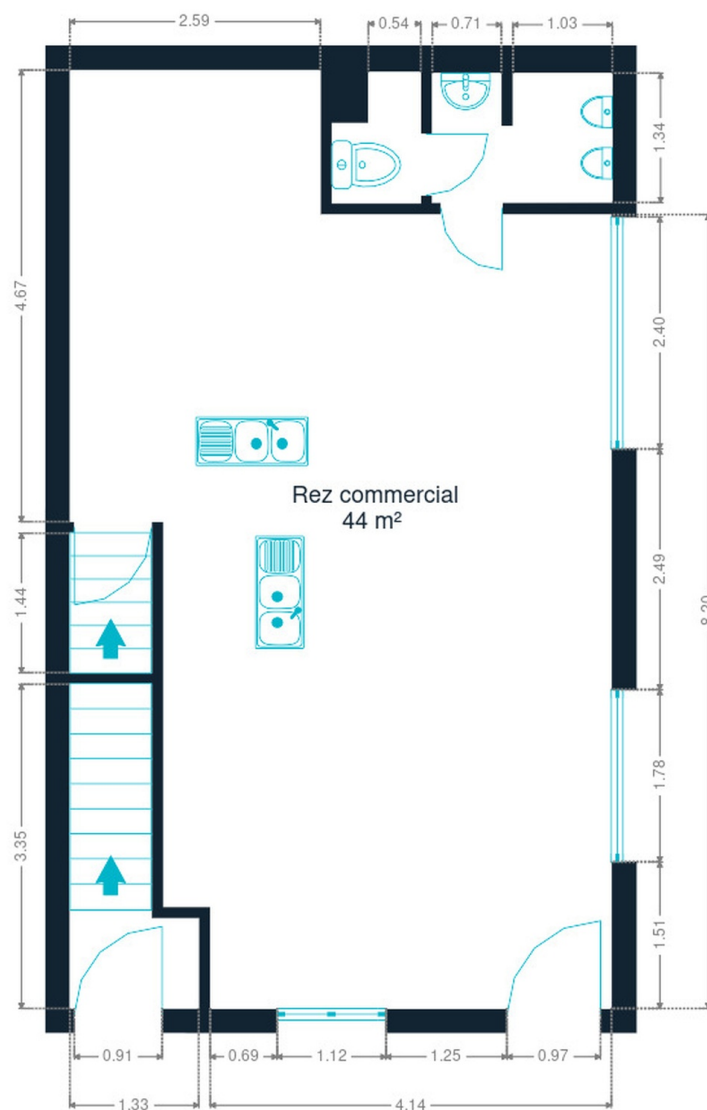


Sous-sol



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be



**Rez-de-chaussée**



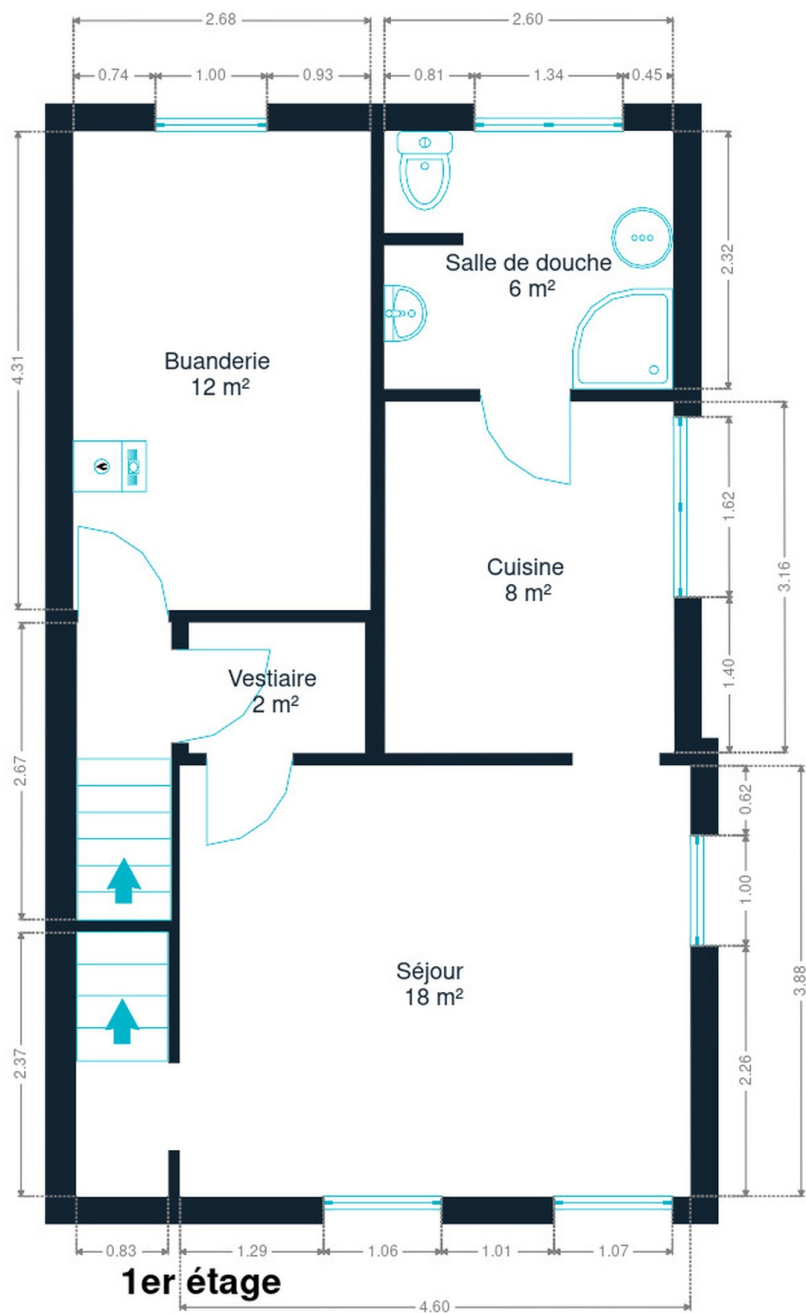
**Rez-de-chaussée**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be





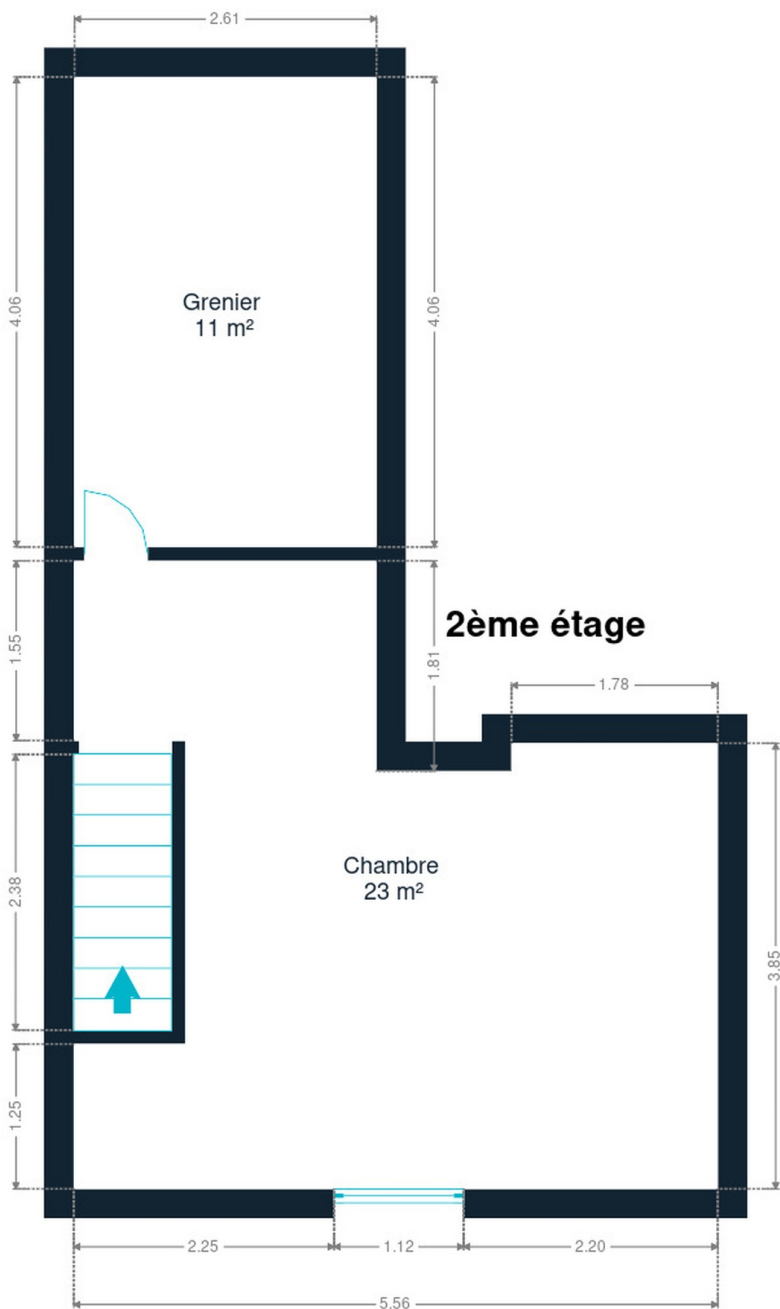
**1er étage**

1er étage



*Sébastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be



2ème étage





## Technique

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc pvc**

État

**Moyen**

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Crépis**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Couleur blanc**
**Vitrage simple double**
**Matière bois aluminium pvc**

### Installation

Compteur gaz

**Oui**

Chauffe-eau

**Nombre de litres 95**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Type individuel**
**Nature gaz**
**Type à condensation à ventouse**
**Vaillant**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

**Sebastien**

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	50 m
Accès ferroviaire	3600 m
Accès autoroutier	3200 m

## Écoles

Ecole Saint-André	118 m
-------------------	-------



*Sébastien*

+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be



## Points d'intérêts

Articles pour la maison	Atelier Spelte Yves - Spécialiste du volet	<b>975 m</b>
Université	Aide (Association Intercommunale pour le Démergem...	<b>1515 m</b>
Épicerie ou supermarché	Point Poste GB Partner Hermee	<b>1554 m</b>
Restaurant	Le Rendez-Vous de Léa	<b>1942 m</b>
Concessionnaire	Škoda Groupe Autosphere Hauts-Sarts (Automobile V...	<b>1972 m</b>
Hébergement	Comte de Mercy	<b>2191 m</b>
Santé	Residence du Sartage	<b>2299 m</b>
Magasin de livre	DreamLand Herstal	<b>2337 m</b>
Magasin d'électronique	MediaMarkt Herstal	<b>2390 m</b>
Réparation de voiture	Auto5 Herstal	<b>2393 m</b>
Magasin	Leonidas	<b>2592 m</b>



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@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.**