



**À VENDRE - JPDH20**

Place de ham 20 5190 - Ham-sur-sambre

**249 000 €**



145 m²



3 chambres



PEB C



*Jimmy*  
We Invest

+32 471 57 81 60

jimmy.marchi@weinvest.be

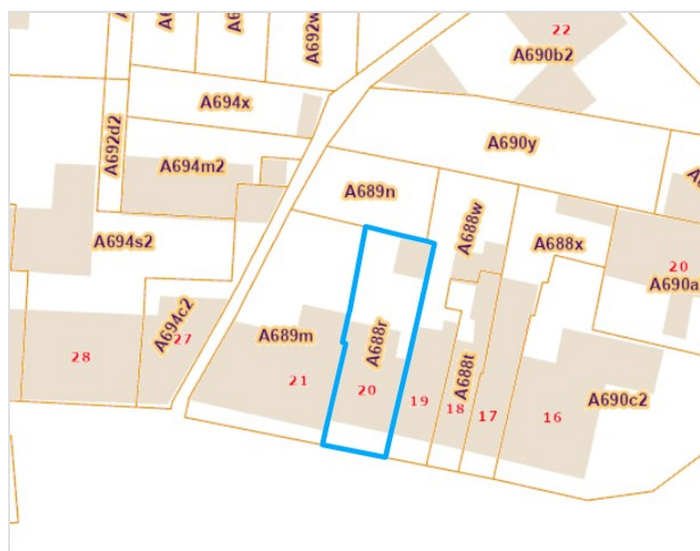


## Adresse du bien

Place de ham 20  
 5190 Ham-sur-sambre

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>24 m</b>
Surface de la parcelle	<b>165.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>7.00 m</b>
Orientation	<b>Sud</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



*Jimmy*  
 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Excellent</b>
Surface habitable	<b>145 m²</b>
Surface totale	<b>169 m²</b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>3</b>
Nombre de pièces	<b>16</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>







## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

1



*Jimmy*  
+32 471 57 81 60  
jimmy.marchi@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **68 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc,  
buanderie, débarras 1, débarras 2**

1er étage **49 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains,  
dressing, escalier**

2ème étage **33 m²**

**Chambre 3, grenier, escalier**

Sous-sol **19 m²**

**Cave**



*Jimmy*

+32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 14.40 m²**

 Longueur : **7.46 m** - Largeur : **2.10 m**

Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.70 m</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>






**Rez-de-chaussée - Salon - 19.70 m²**

 Longueur : **4.66 m** - Largeur : **4.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.70 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>


*Jimmy*

 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 11.18 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.14 m** - Largeur : **2.69 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.70 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Ouvert sur	<b>Cuisine</b>

Sol	<b>Parquet flottant</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>



*Jimmy*  
 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 8.99 m²**

 Longueur : **3.87 m** - Largeur : **2.32 m**

Évier

**Simple**  
**Avec égouttoir**  
**Matière inox**

Plaque de cuisson

**Type gaz**  
**De la marque Saga**

Hotte

**Type hotte murale**  
**Évacuation extérieure**  
**De la marque Candy**

Frigo

**Type américain**  
**De la marque Valberg**

Lave-vaisselle

**Type full-intégré**

Four

**Type multifonction**  
**De la marque Samsung**

Fenêtre

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

Sol

**Parquet flottant**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

*Jimmy*

 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 16.10 m²**

 Longueur : **4.63 m** - Largeur : **3.47 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Avec dressing	<b>Oui</b>



*Jimmy*  
 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 12.80 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **2.84 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>



*Jimmy*  
 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be


**1er étage - Salle de bains - 3.73 m²**

 Longueur : **2.03 m** - Largeur : **1.83 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.40 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Mobiliers	<b>Oui</b>



*Jimmy*  
 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be




**2ème étage - Chambre 3 - 20.67 m²**

 Longueur : **5.13 m** - Largeur : **4.02 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Parquet flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.10 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>



*Jimmy*  
 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.28 m²**

 Longueur : **1.16 m** - Largeur : **1.10 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.99 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 2.97 m²**

 Longueur : **2.41 m** - Largeur : **1.23 m**

Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.56 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Arrivée d'eau	<b>1</b>
Evacuation d'eau	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Débarras 1 - 1.11 m²**

 Longueur : **1.31 m** - Largeur : **0.85 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.16 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>


*Jimmy*

 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Débarras 2 - 8.81 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.35 m** - Largeur : **3.08 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.16 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**1er étage - Hall de nuit - 10.33 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.74 m** - Largeur : **2.08 m**

Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.51 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**1er étage - Dressing - 4.43 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.62 m** - Largeur : **0.95 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>
Sol	<b>Parquet flottant</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**1er étage - Escalier - 1.25 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.52 m** - Largeur : **0.81 m**

*Jimmy*

 +32 471 57 81 60  
 jimmy.marchi@weinvest.be

**2ème étage - Grenier - 4.91 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.23 m** - Largeur : **2.19 m**

Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.75 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**2ème étage - Escalier - 7.61 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.79 m** - Largeur : **2.01 m****Sous-sol - Cave - 18.89 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.50 m** - Largeur : **4.19 m**

Voutée	<b>Oui</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.62 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

*Jimmy*

+32 471 57 81 60

jimmy.marchi@weinvest.be



## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

**Rez-de-chaussée**

Hall d'entrée	7.46 m	2.10 m	14.40 m²
Salon	4.66 m	4.22 m	19.70 m²
Salle à manger	4.14 m	2.69 m	11.18 m²
Cuisine	3.87 m	2.32 m	8.99 m²
Wc	1.16 m	1.10 m	1.28 m²
Buanderie	2.41 m	1.23 m	2.97 m²
Débarras 1	1.31 m	0.85 m	1.11 m²
Débarras 2	3.35 m	3.08 m	8.81 m²

**1er étage**

Hall de nuit	5.74 m	2.08 m	10.33 m²
Chambre 1	4.63 m	3.47 m	16.10 m²
Chambre 2	4.49 m	2.84 m	12.80 m²
Salle de bains	2.03 m	1.83 m	3.73 m²
Dressing	4.62 m	0.95 m	4.43 m²
Escalier	1.52 m	0.81 m	1.25 m²

**2ème étage**

Chambre 3	5.13 m	4.02 m	20.67 m²
Grenier	2.23 m	2.19 m	4.91 m²
Escalier	3.79 m	2.01 m	7.61 m²

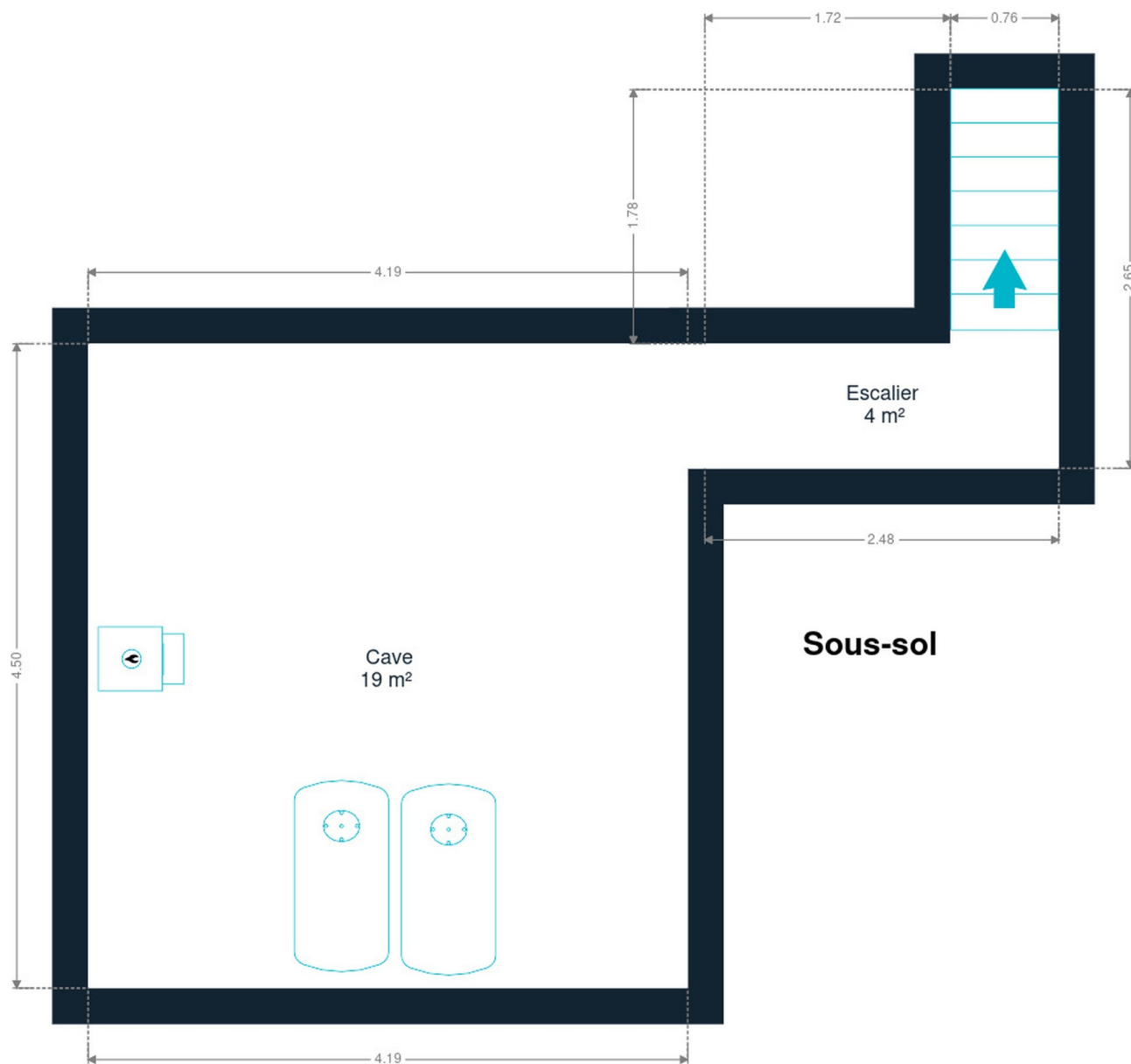
**Sous-sol**

Cave	4.50 m	4.19 m	18.89 m²
------	--------	--------	----------


*Jimmy*

+32 471 57 81 60

jimmy.marchi@weinvest.be

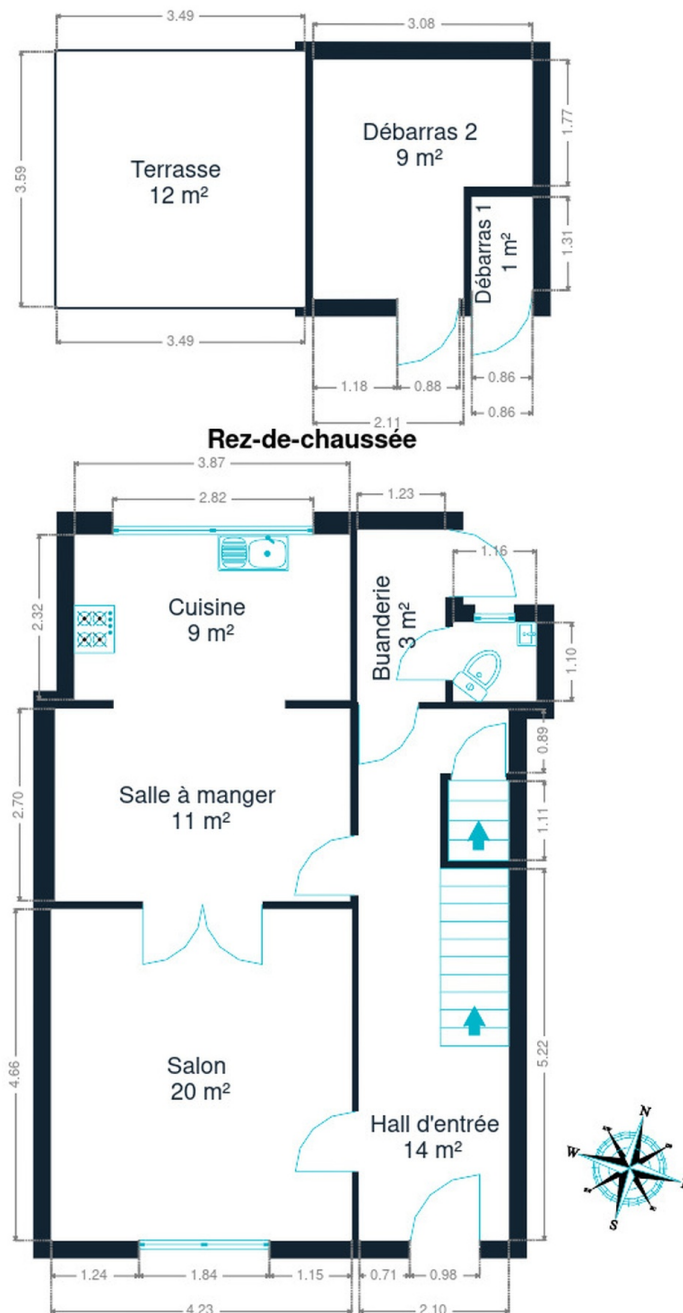


Sous-sol



*Jimmy*  
+32 471 57 81 60  
jimmy.marchi@weinvest.be





**Rez-de-chaussée**

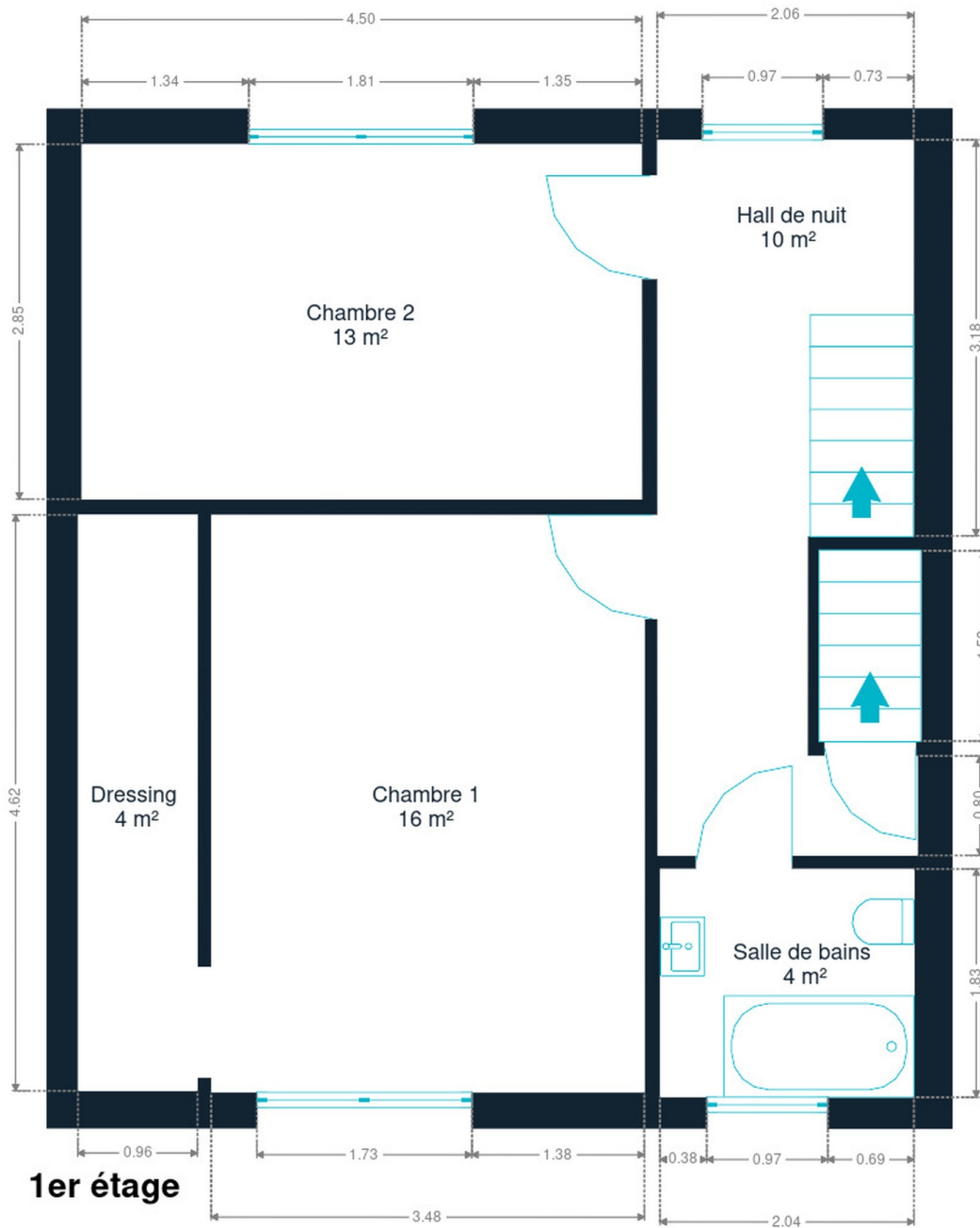


*Jimmy*  
+32 471 57 81 60  
jimmy.marchi@weininvest.be



**We  
Invest**

**JPDH20**  
249 000 €



**1er étage**

**1er étage**



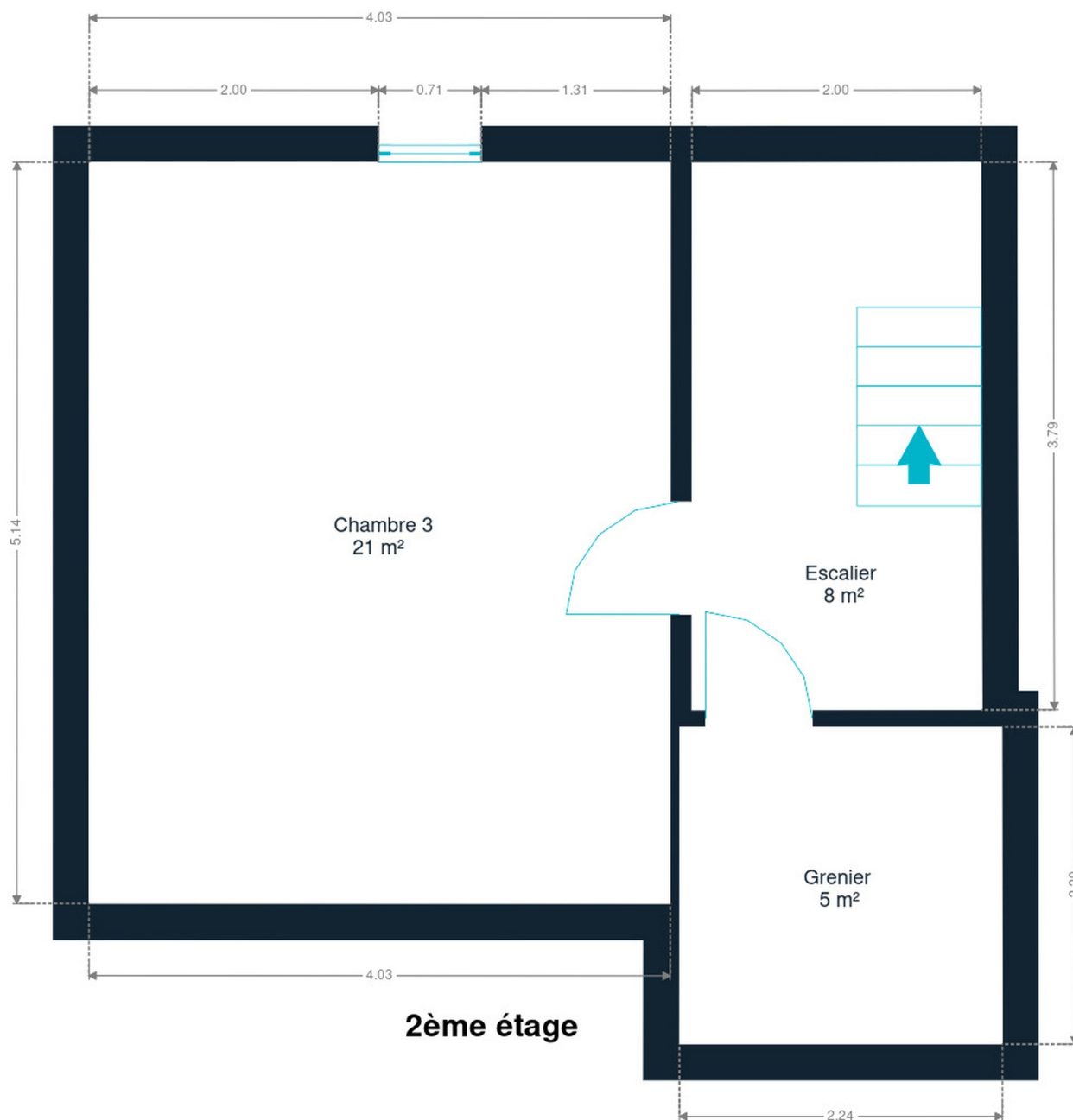
*Jimmy*

+32 471 57 81 60

jimmy.marchi@weinvest.be

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





**2ème étage**

2ème étage



## Technique

### PEB

Classe énergétique

**C**

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc**

Couverture

**Ardoises**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Matière pvc**
**Vitrage double**

### Installation

Certificat d'électricité

**Oui, conforme**

Compteur électrique

**Mono-horaire**
**Certificat d'électricité oui, conforme**

Chauffage

**Type central**
**Nature mazout**
**Radiateur(s)**
**Remeha**
**Thermostat d'ambiance Oui**

TV

**Prise tv**

Internet

**Câble**

Citerne mazout

**Apparente**
**Capacité 1500 L**

*Jimmy*

+32 471 57 81 60

jimmy.marchi@weinvest.be





## Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	1100 m
Accès autoroutier	17000 m

## Écoles

École Fondamentale Autonome De La Fédération Wallonie-Bruxelles	2138 m
Enseignement Spécial Fondamental	2227 m
Ecole St Joseph	2545 m



## Points d'intérêts

Santé	Agence Locale pour l'Emploi	<b>102 m</b>
Soin des cheveux	Natur'elle	<b>124 m</b>
Entrepreneur général	CVME SRL	<b>647 m</b>
Magasin	Ateliers Daniel G s.a	<b>678 m</b>
Magasin de vêtements	Benada	<b>694 m</b>
Station de transit	Jemeppe-sur-Sambre	<b>1075 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Balligand	<b>1241 m</b>
Médecin	Bay Nicolas/ Psychothérapeute familial, de couple...	<b>1632 m</b>
Réparation de voiture	Trygo Motors	<b>1679 m</b>
Agence de Voyage	Voyages Michaux Sambreville	<b>1728 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Delvigne srl	<b>1732 m</b>
Station de transit	Moustier	<b>1809 m</b>
Magasin d'électronique	Expert	<b>1963 m</b>



*Jimmy*

+32 471 57 81 60

jimmy.marchi@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.**