



## À VENDRE - DEFORRIÈRES 208

Rue de Forrières 208 6180 - Courcelles

**149 000 €**



83 m²



1 chambre



PEB /



Nicolas  
 We Invest

IPI : 504426

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



Rue de Forrières 208  
6180 Courcelles

Largeur de la façade	<b>5.00 m</b>
Surface de la parcelle	<b>630.00 m²</b>
Orientation	<b>Sud-est</b>



Document soumis à titre informatif et non contractuel.  
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2023.





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	<b>83 m²</b>
Surface totale	<b>142 m²</b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>8</b>
Nombre de chambre(s)	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
	<b>Maison</b>



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Extérieur

Cour (terrain arrière)

**13 m<sup>2</sup>**

**Sol béton**

**Orientation sud-est**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Intérieur

Rez-de-chaussée **35 m²**

**Salon, cuisine, véranda, escalier 1, escalier 2**

1er étage **33 m²**

**Chambre, salle de douche, dressing, escalier 2, escalier 3**

2ème étage **35 m²**

**Grenier**

Sous-sol **26 m²**

**Cave, annexe, escalier 1**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Rez-de-chaussée - Salon - 18.84 m²

Longueur : **4.54 m** - Largeur : **4.15 m**

Fenêtre **Châssis PVC double vitrage  
volets type roulant manuel  
matière pvc type sans  
ouverture**

Chauffage **Poêle à gaz**  
Prise(s) électrique(s) **3**

Hauteur sous-plafond **2,60 m**

Éclairage **Au plafond**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.48 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.50 m** - Largeur : **3.28 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Matière inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>

Hotte	<b>De la marque Beko</b>
Lave-vaisselle	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Four	<b>Type multifonction</b>
	<b>De la marque Beko</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants sans ouverture</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>


**Nicolas**

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## 1er étage - Chambre - 18.94 m²

Longueur : **4.51 m** - Largeur : **4.20 m**

Fenêtre

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

Éclairage

**Point lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**2**

Sol

**Quick-Step**

Hauteur sous-plafond

**2,45 m**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## 1er étage - Salle de douche - 5.47 m²

Longueur : **3.31 m** - Largeur : **1.64 m**

Douche	<b>Carrelage + rideau</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be





Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## 1er étage - Dressing - 6.12 m²

Longueur : **3.31 m** - Largeur : **1.84 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre</b>

Sol	<b>Quick-Step</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Véranda - 1.85 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.31 m** - Largeur : **0.80 m**

Fenêtre

**Châssis type sans ouverture matière pvc****Vitrage simple****Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,70 m**

Type de plafond

**Plafond mansardé****Puits de lumière****Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.45 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.57 m** - Largeur : **0.92 m**

Escalier

**Type 1/4 tournant****Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 1.45 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.58 m** - Largeur : **0.92 m**

Escalier

**Matériaux bois****Type 1/4 tournant****1er étage - Escalier 2 - 1.09 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.81 m**

Escalier

**Matériaux bois****Type 1/4 tournant***Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



**1er étage - Escalier 3 - 1.54 m²**

 Longueur : **1.86 m** - Largeur : **0.83 m**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type 1/4 tournant**
**2ème étage - Grenier - 35.29 m²**

 Longueur : **7.64 m** - Largeur : **4.61 m**

Type de grenier

**Aménageable**

Sol

**Plancher**

Hauteur sous-plafond

**3,16 m**

Type de plafond

**Plafond mansardé**

Éclairage

**Point lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type 1/4 tournant**
**Sous-sol - Cave - 11.48 m²**

 Longueur : **3.50 m** - Largeur : **3.28 m**
**Sous-sol - Annexe - 12.15 m²**

 Longueur : **4.92 m** - Largeur : **2.47 m**
**Sous-sol - Escalier 1 - 2.66 m²**

 Longueur : **3.30 m** - Largeur : **0.81 m**

Escalier

**Type 1/4 tournant**

*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weininvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
--------------------------	----------	---------	------------

### Rez-de-chaussée

Salon	4.54 m	4.15 m	18.84 m²
Cuisine	3.50 m	3.28 m	11.48 m²
Véranda	2.31 m	0.80 m	1.85 m²
Escalier 1	1.57 m	0.92 m	1.45 m²
Escalier 2	1.58 m	0.92 m	1.45 m²

### 1er étage

Chambre	4.51 m	4.20 m	18.94 m²
Salle de douche	3.31 m	1.64 m	5.47 m²
Dressing	3.31 m	1.84 m	6.12 m²
Escalier 2	1.33 m	0.81 m	1.09 m²
Escalier 3	1.86 m	0.83 m	1.54 m²

### 2ème étage

Grenier	7.64 m	4.61 m	35.29 m²
---------	--------	--------	----------

### Sous-sol

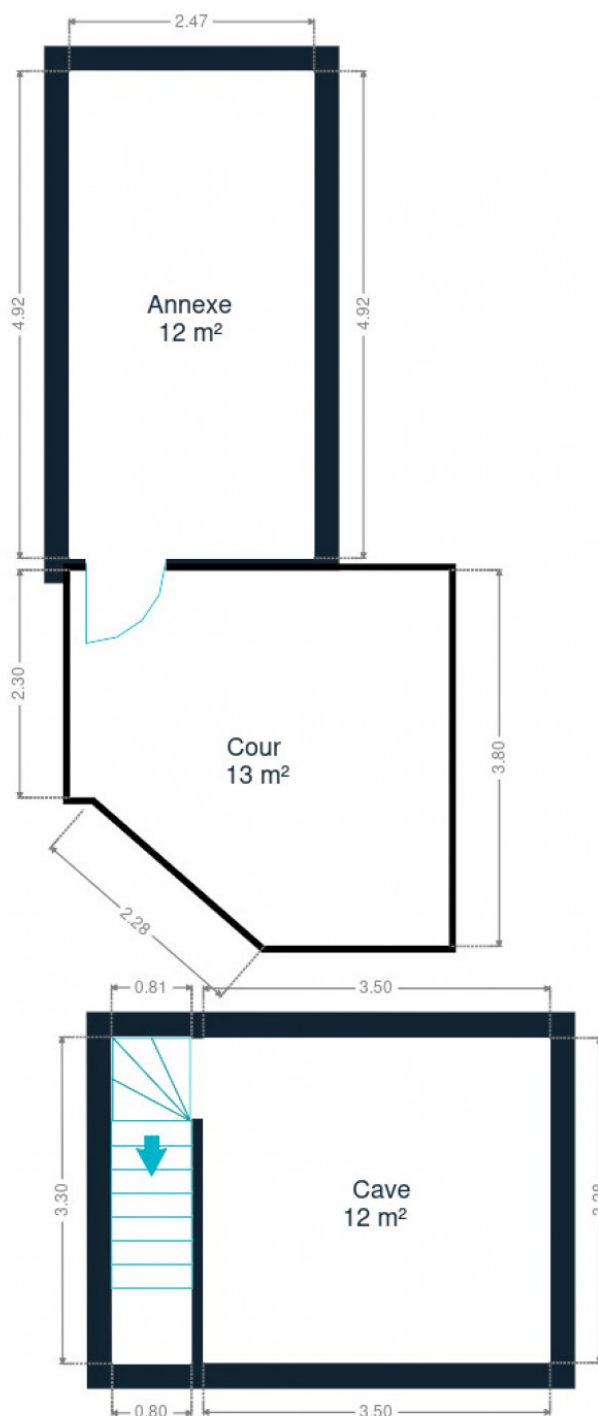
Cave	3.50 m	3.28 m	11.48 m²
Annexe	4.92 m	2.47 m	12.15 m²
Escalier 1	3.30 m	0.81 m	2.66 m²



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be



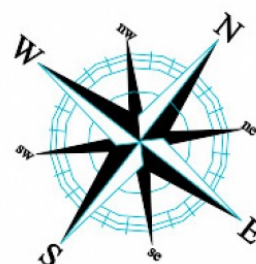
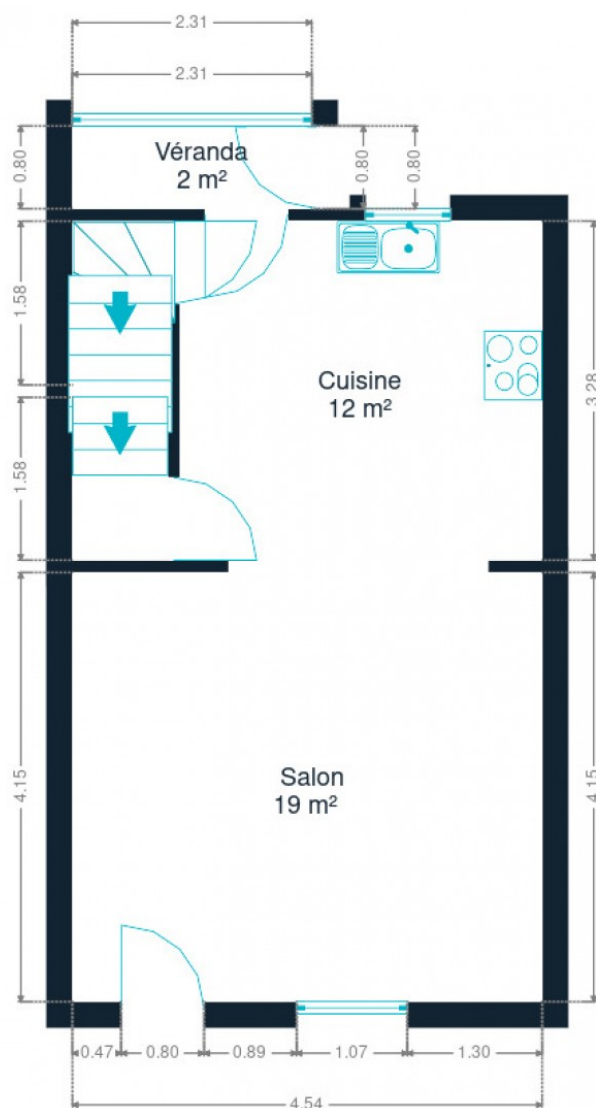


**Sous-sol**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be

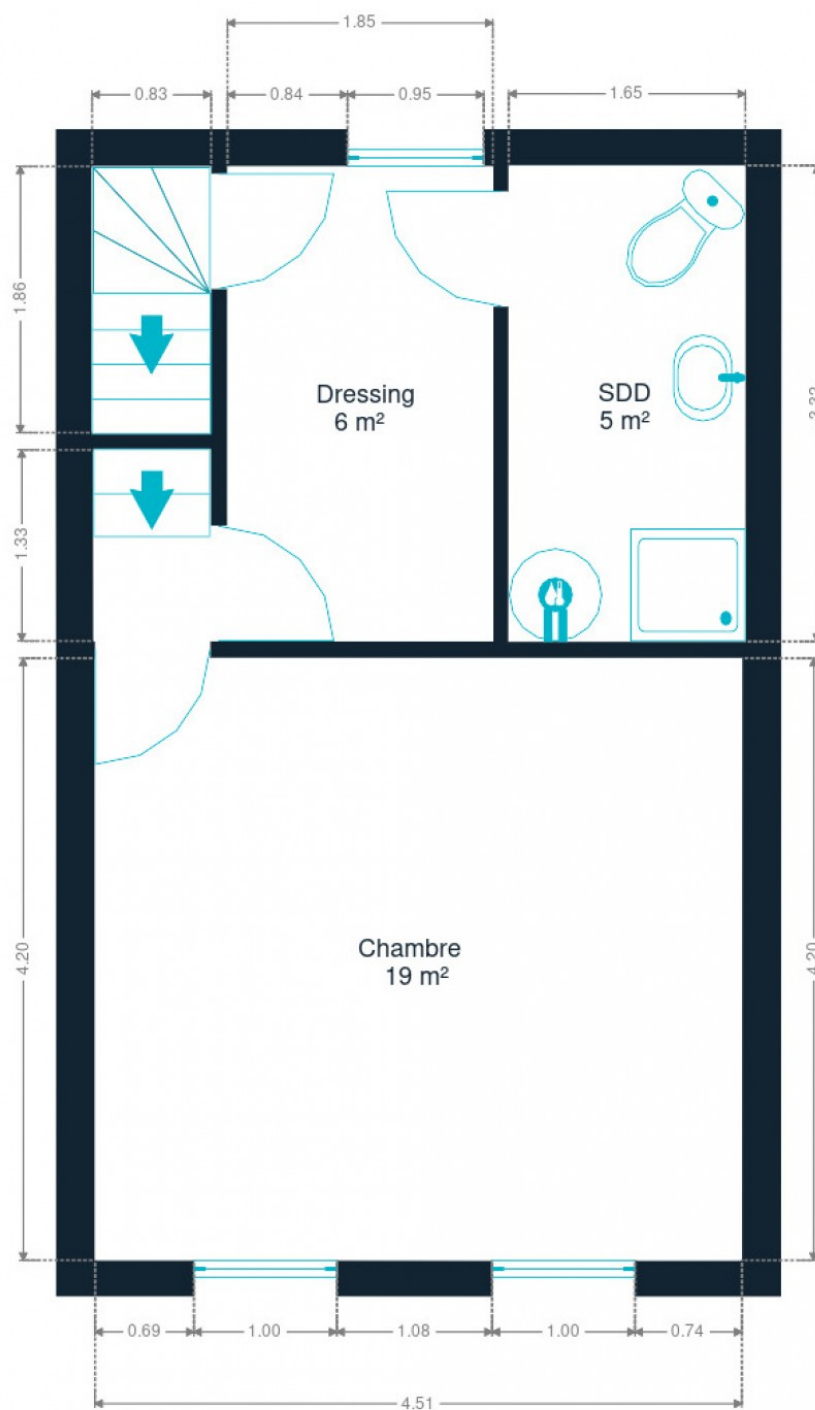


Rez-de-chaussée



**Nicolas**  
+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



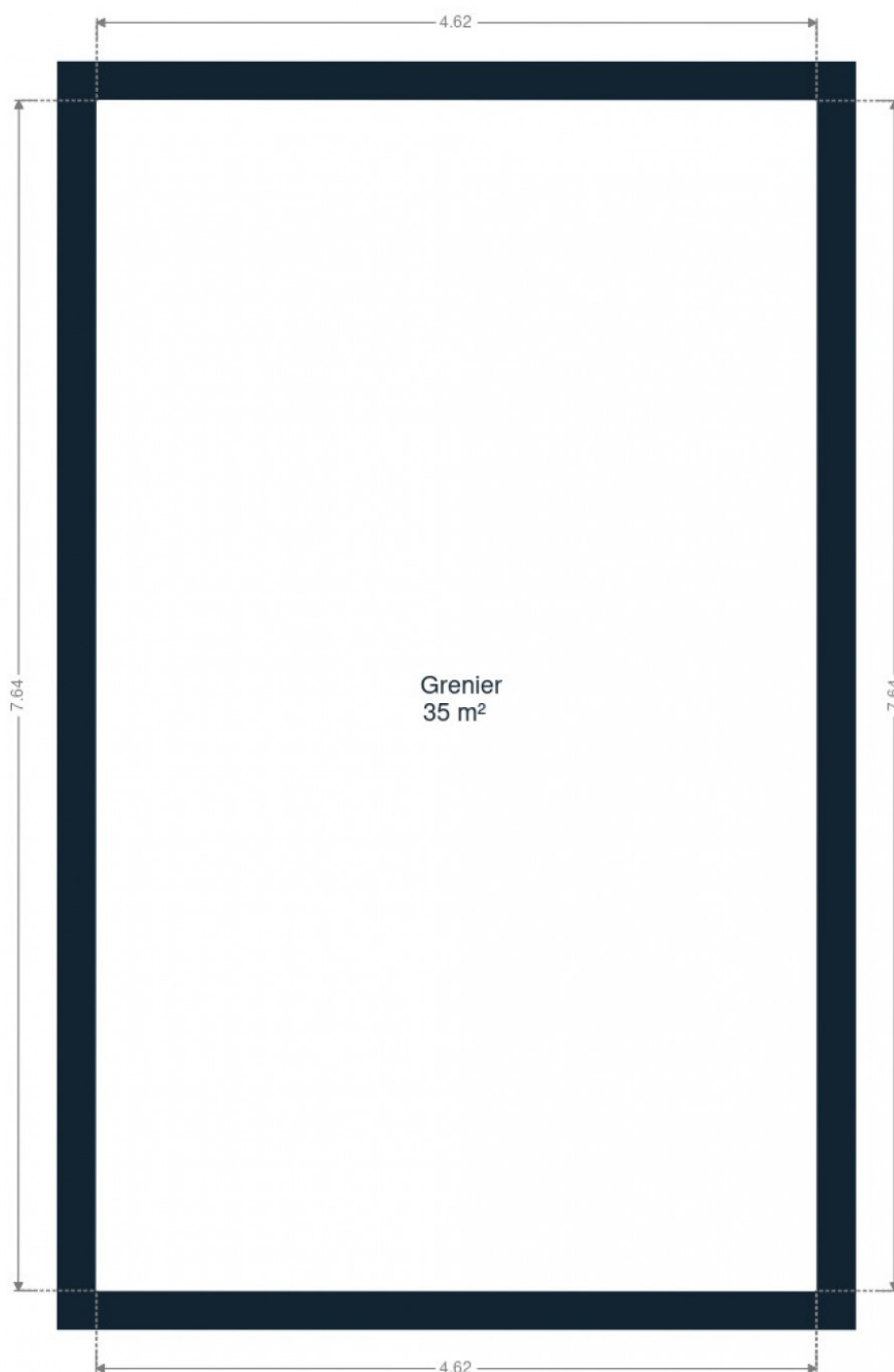


1er étage



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



2ème étage



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
nicolas.bayot@weinvest.be



## Technique

### Toiture

Couverture

**Tuiles**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double**

**Couleur blanc**

**Volets type manuel roulant**

**Matière pvc**

### Installation

Chauffage

**Nature gaz**

**Mode poêle**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

## Transports

Arrêt de bus	800 m
Accès ferroviaire	3400 m
Accès autoroutier	1900 m

## Écoles

École fondamentale communale Sart-Lez-Moulin	835 m
Salle de gym	1247 m
École fondamentale communale du Petit-Courcelles	1781 m



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@weinvest.be

## Points d'intérêts

Santé	Entraide Interparoissiale Courcelles	<b>346 m</b>
Soins vétérinaires	Fabienne Godin Vétérinaire Agrée (sur rendez-vo...	<b>403 m</b>
Dentiste	Cabinet des Moulins - Honorez-Esmanne Courcelles	<b>419 m</b>
Pharmacie	Multipharma	<b>459 m</b>
Point d'intérêt	Trinacriapictures	<b>609 m</b>
Réparation de voiture	Carroserie Michel Caldarino	<b>810 m</b>
Point d'intérêt	Logis Transform Sprl	<b>1173 m</b>
Entrepreneur général	Marcolini	<b>1177 m</b>
Point d'intérêt	L D N SERVICES sprl	<b>1266 m</b>
Santé	Accueil	<b>1488 m</b>
Station de transit	Roux	<b>2324 m</b>
Gare	Gare de Forchies	<b>2916 m</b>



*Nicolas*

+32 499 35 88 44  
 nicolas.bayot@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.](#)