



## À VENDRE - Badwa 90

Rue Badwa 90 4460 - Grâce-hollogne

**249 000 €**



192 m²



3 chambres



PEB D

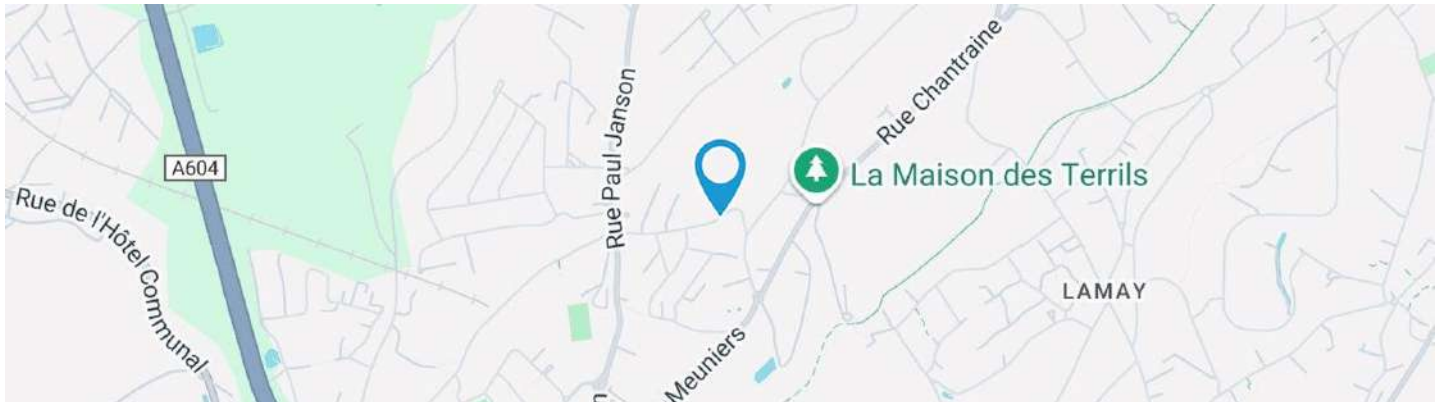


Nicolas  
 We Invest

IPI : 512585

+32 472 65 58 57

[nicolas.frebutte@weinvest.be](mailto:nicolas.frebutte@weinvest.be)



## Adresse du bien

Rue Badwa 90  
 4460 Grâce-hollogne

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>12.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>61 m</b>
Surface de la parcelle	<b>768.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>14.00 m</b>
Orientation	<b>Nord</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Nicolas**

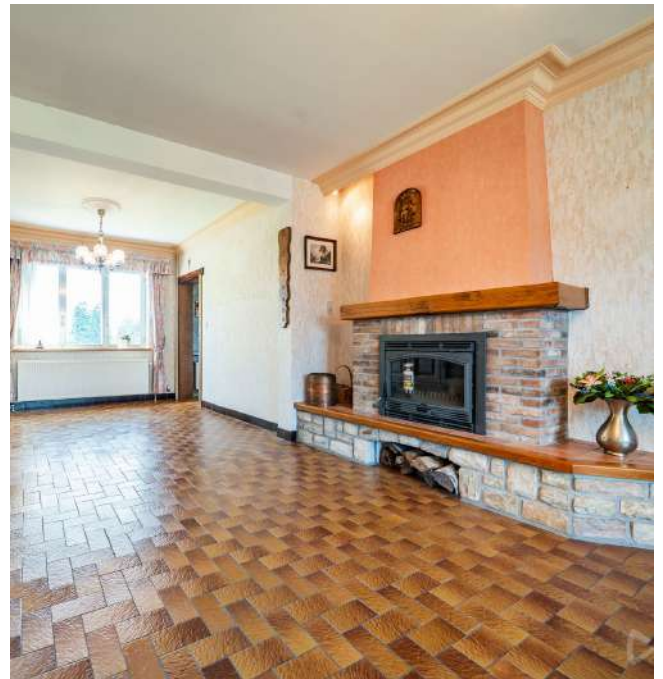
+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>192 m²</b>
Surface chauffée	<b>192 m²</b>
Surface totale	<b>212 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>14</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé haies**

**Sud**

Parking

**Place(s) 1**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 1**

Terrasse (terrain arrière)

**18 m²**

**Toiles solaire ouverture manuelle éclairage**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol klinkers**

**Orientation sud**



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **108 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine 1, garage, wc,  
escalier, débarras**

1er étage **53 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,  
salle de bains**

Sous-sol **51 m²**

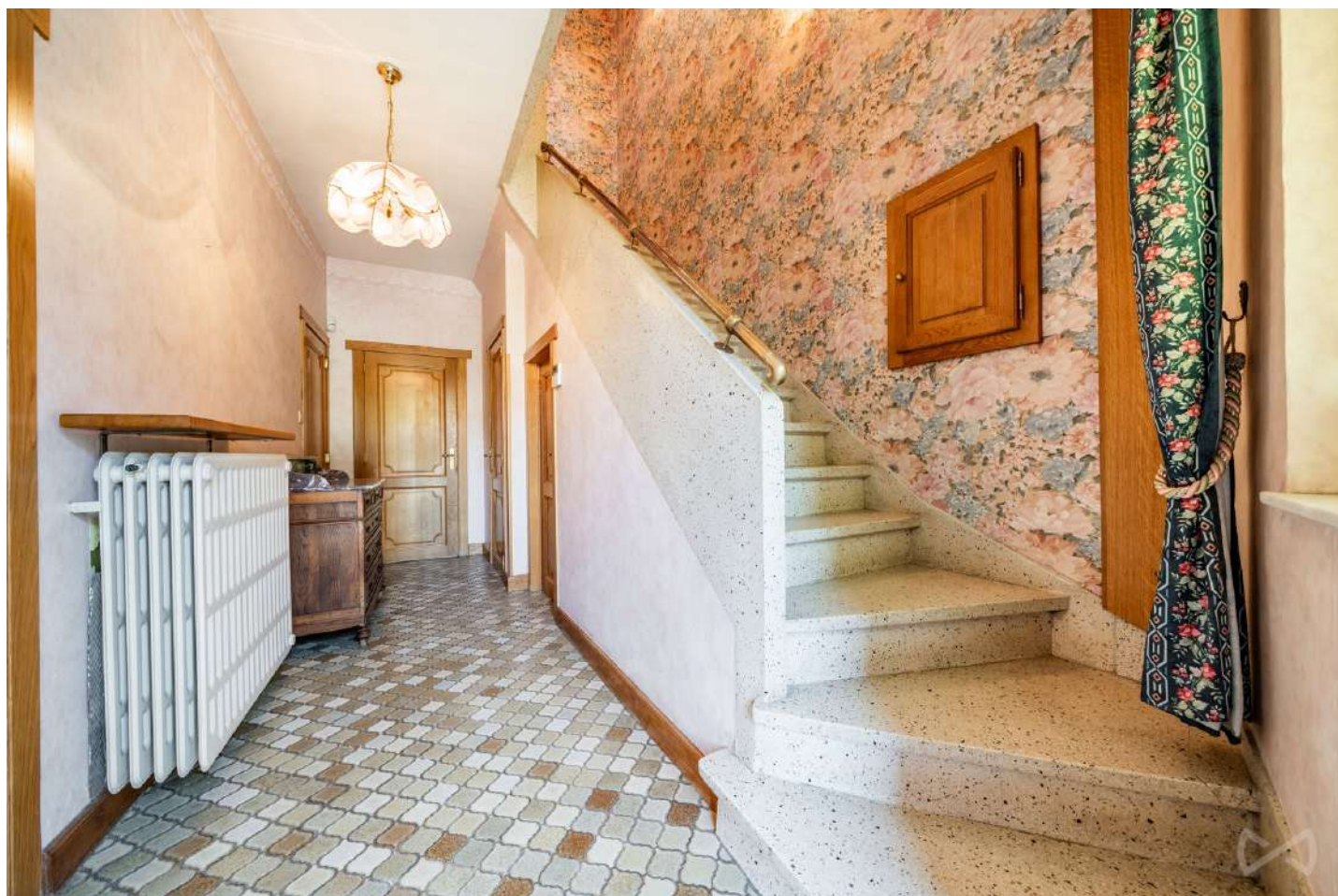
**Cuisine 2, hall de cave, buanderie, chaufferie**



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 9.68 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.73 m** - Largeur : **2.36 m**

Porte

**Battante**
**Bois**
**Simple**
**Anti-effraction**

Hauteur sous-plafond

**2,85 m**

Éclairage

**Au plafond**

Escalier

**1**

**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 32.65 m²**

 Longueur : **9.67 m** - Largeur : **3.97 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,70 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Cassette à bois</b>

Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine 1 - 5.62 m²**

 Longueur : **3.04 m** - Largeur : **1.86 m**

Évier	<b>Simple</b>
Plaque de cuisson	
	<b>Type gaz</b>
	<b>De la marque Philips</b>
Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation à recyclage</b>
	<b>De la marque Philips</b>

Four	
	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Philips</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Sol	
	<b>Carrelage</b>
Éclairage	
	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	
	<b>Radiateur(s)</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Garage - 57.50 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **11.97 m** - Largeur : **5.30 m**

Accès	<b>Parking place(s) 1</b>
Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	
	<b>Sectionnelle</b>
	<b>Aluminium</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 8.36 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.00 m** - Largeur : **2.97 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</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>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 14.77 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **3.94 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</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>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 18.53 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.45 m** - Largeur : **3.93 m**

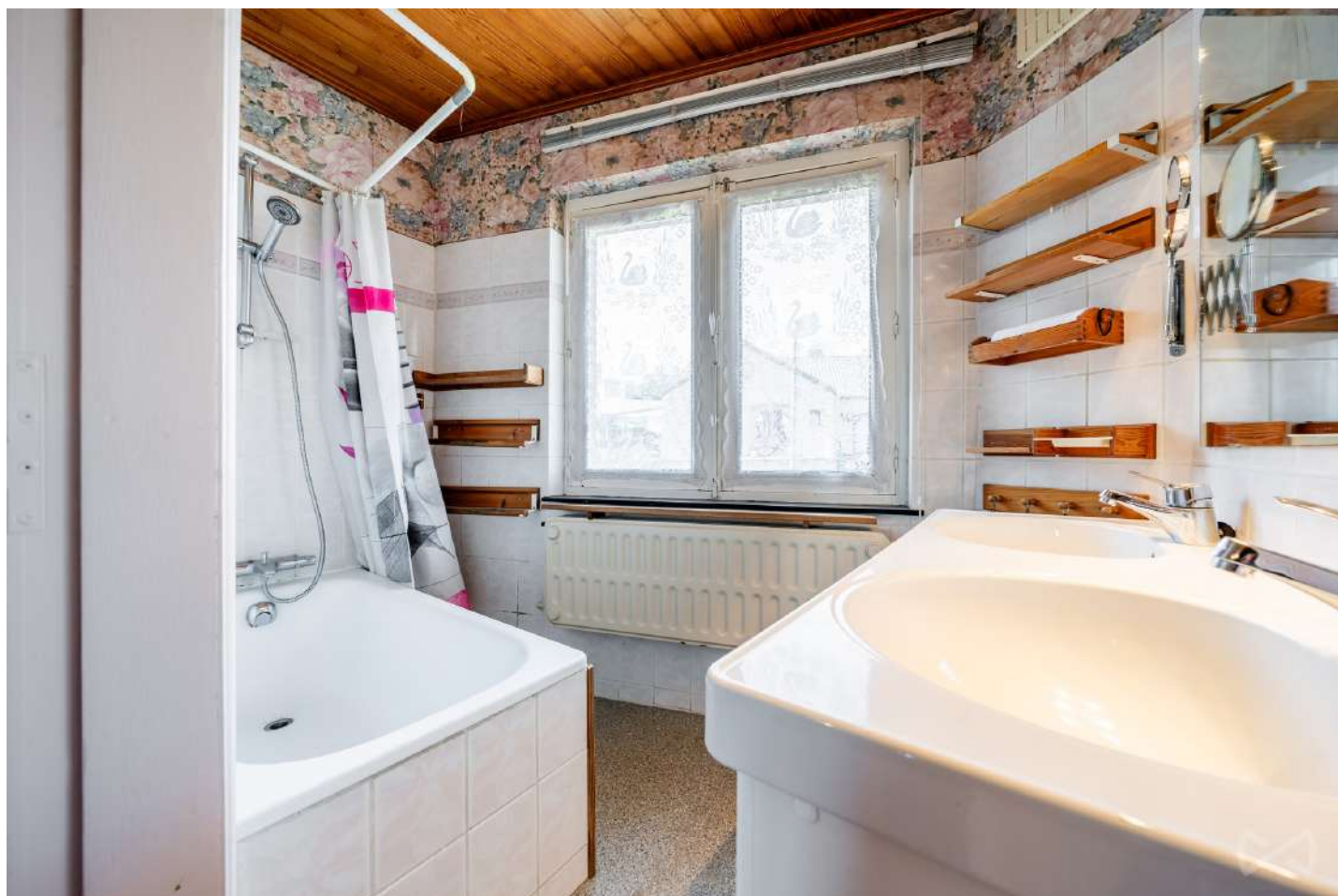
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>22,60 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>

Prise(s) électrique(s)	<b>13</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>
Prise réseau	<b>1</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 3.40 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.45 m** - Largeur : **1.76 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Baignoire	<b>Ovale</b>
Lavabo	<b>Double</b>
Murs	<b>Carrelés au 3/4</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Vinyle</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be


**Sous-sol - Cuisine 2 - 9.98 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.72 m** - Largeur : **2.92 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Évier	
	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	
	<b>Type gaz</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation à recyclage</b>
	<b>De la marque Whirlpool</b>

Frigo	
	<b>Type externe combi</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	
	<b>Type gaz à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis alu double vitrage</b>
	<b>type battants</b>
Sol	
	<b>Carrelage</b>
Éclairage	
	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	
	<b>Radiateur(s)</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be





**Sous-sol - Hall de cave - 14.07 m<sup>2</sup>**

Longueur : **6.35 m** - Largeur : **2.34 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebute@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.33 m²**

 Longueur : **1.40 m** - Largeur : **0.94 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,85 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 0.70 m²**

 Longueur : **1.04 m** - Largeur : **0.67 m**
**Rez-de-chaussée - Débarras - 0.49 m²**

 Longueur : **0.98 m** - Largeur : **0.49 m**
**1er étage - Hall de nuit - 8.06 m²**

 Longueur : **3.30 m** - Largeur : **2.44 m**

Escalier	<b>1</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>


**Nicolas**

 +32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be



**Sous-sol - Buanderie - 5.09 m²**

 Longueur : **2.84 m** - Largeur : **1.79 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Évier

1

Porte

Type battante

Matière aluminium vitrée

Vitrage double

Anti-effraction

Fenêtre

Châssis alu double vitrage type battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

4

**Sous-sol - Chaufferie - 21.60 m²**

 Longueur : **6.33 m** - Largeur : **3.73 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

2 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2


*Nicolas*

+32 472 65 58 57

nicolas.frebutte@weinvest.be

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

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	5.73 m	2.36 m	9.68 m²
Séjour	9.67 m	3.97 m	32.65 m²
Cuisine 1	3.04 m	1.86 m	5.62 m²
Garage	11.97 m	5.30 m	57.50 m²
Wc	1.40 m	0.94 m	1.33 m²
Escalier	1.04 m	0.67 m	0.70 m²
Débarras	0.98 m	0.49 m	0.49 m²

### 1er étage

Hall de nuit	3.30 m	2.44 m	8.06 m²
Chambre 1	3.00 m	2.97 m	8.36 m²
Chambre 2	4.18 m	3.94 m	14.77 m²
Chambre 3	5.45 m	3.93 m	18.53 m²
Salle de bains	2.45 m	1.76 m	3.40 m²

### Sous-sol

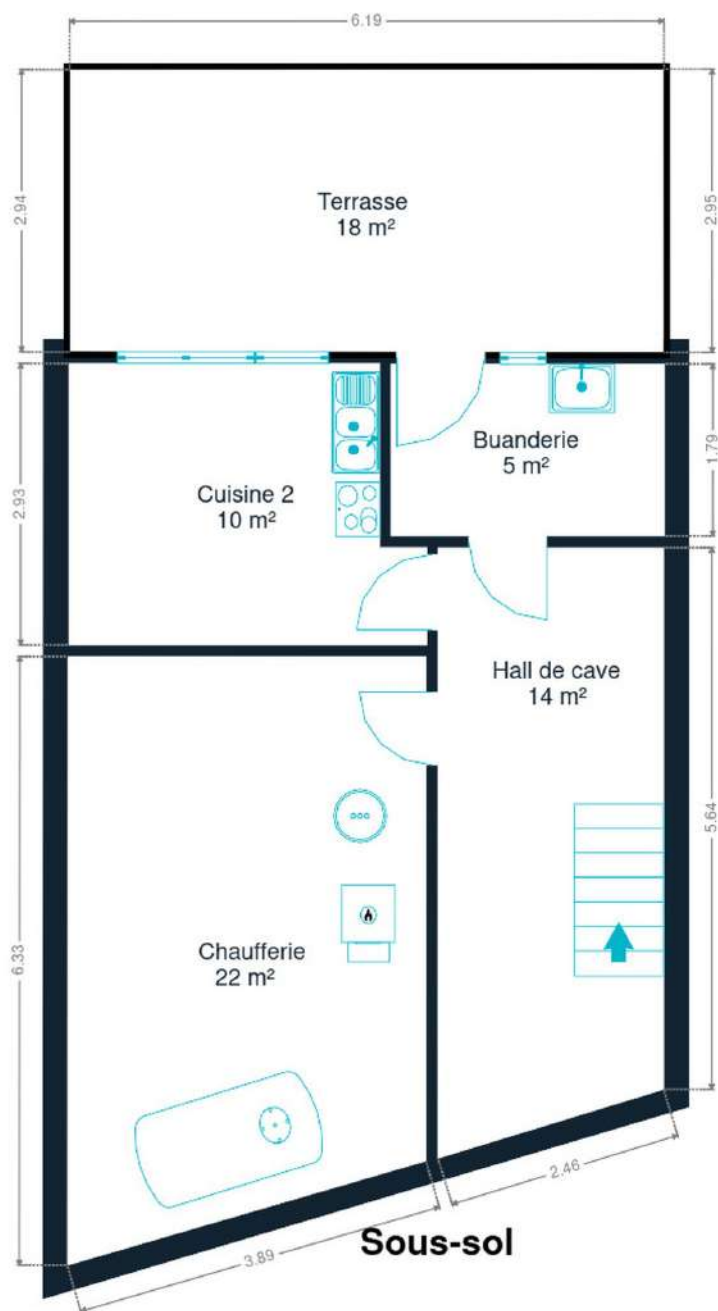
Cuisine 2	3.72 m	2.92 m	9.98 m²
Hall de cave	6.35 m	2.34 m	14.07 m²
Buanderie	2.84 m	1.79 m	5.09 m²
Chaufferie	6.33 m	3.73 m	21.60 m²



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebute@weinvest.be



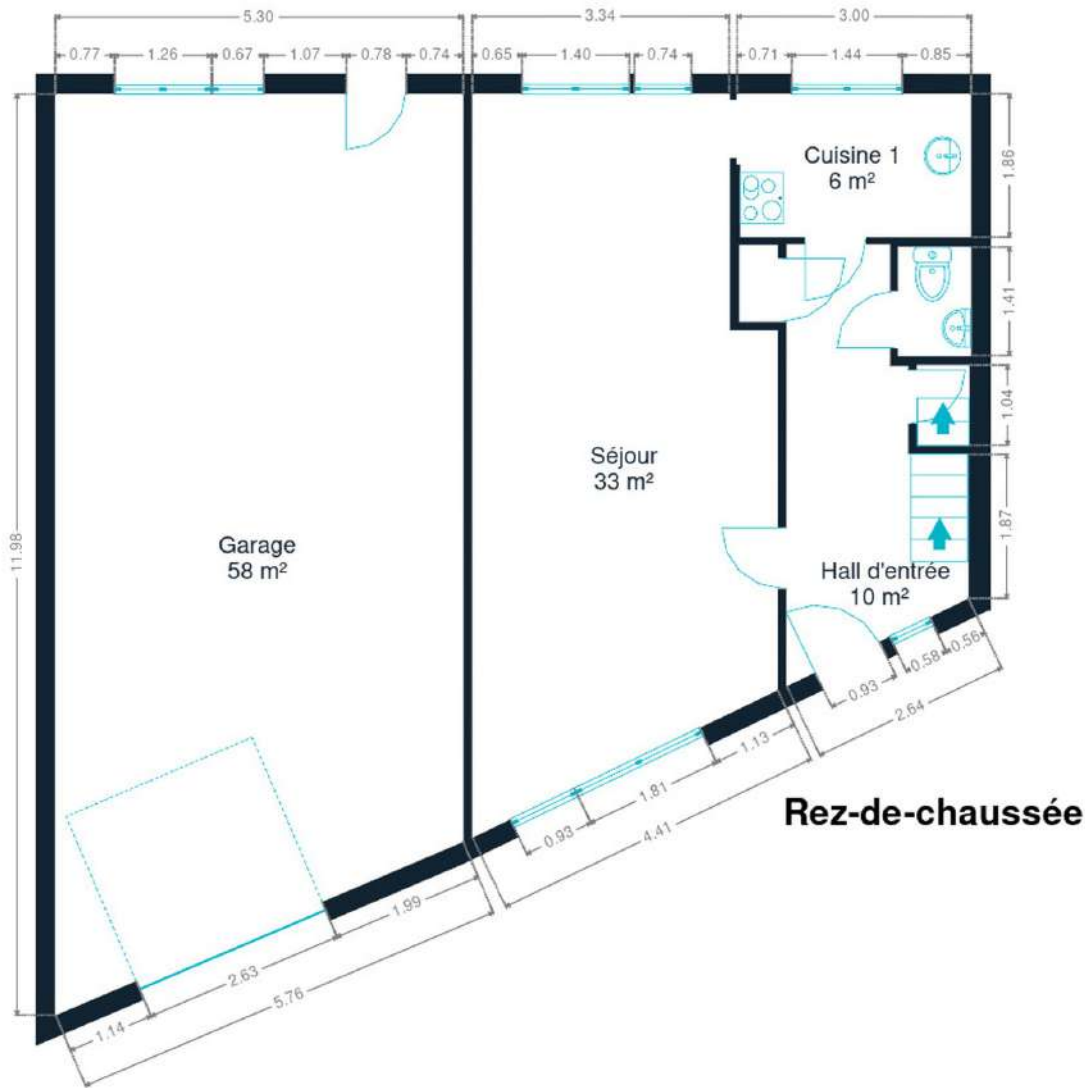


Sous-sol



**Nicolas**

+32 472 65 58 57  
nicolas.frebutte@weinvest.be



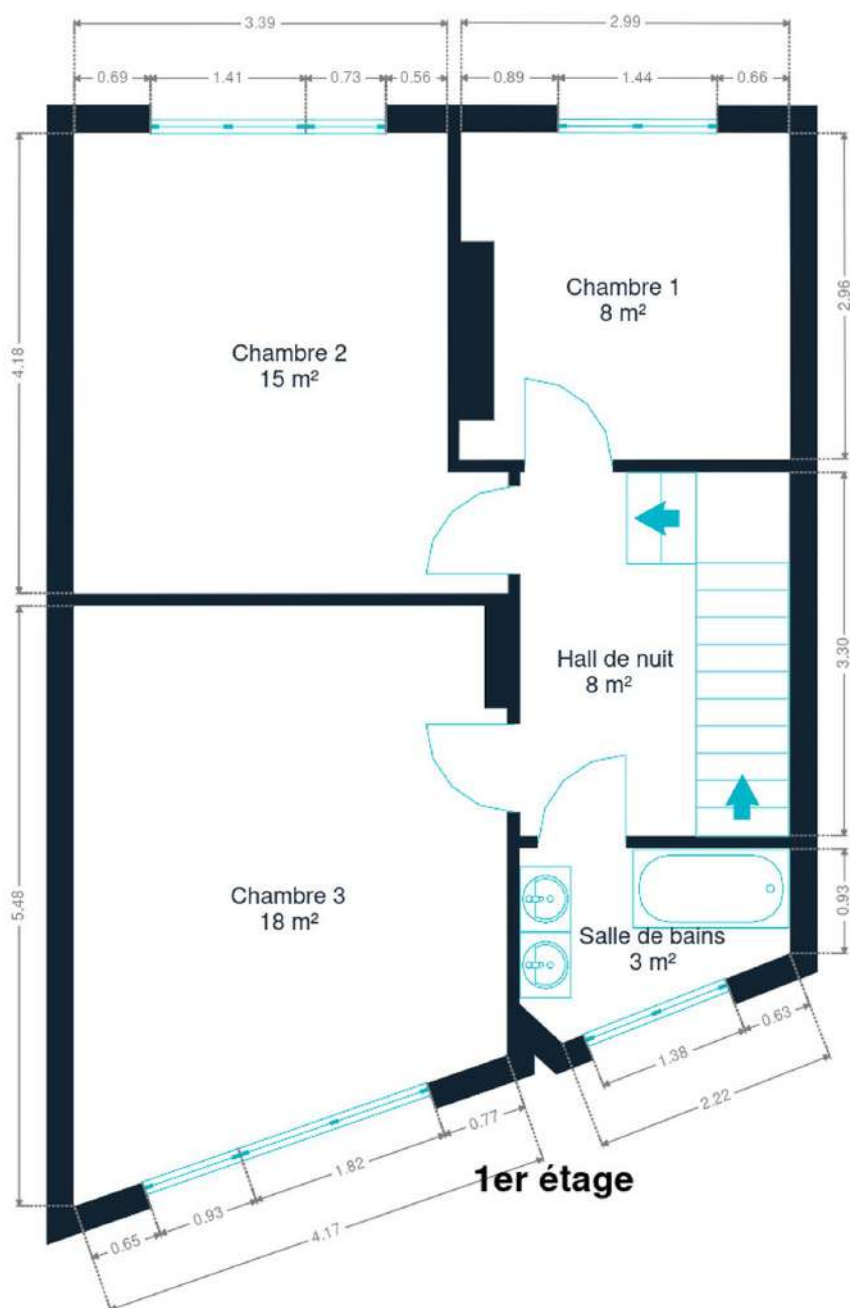
Rez-de-chaussée



**Nicolas**

+32 472 65 58 57  
nicolas.frebutte@weinvest.be





1er étage



**Nicolas**

+32 472 65 58 57  
nicolas.frebutte@weinvest.be

## Technique



### PEB

Emission co2	78
Conso. théorique	60809
Conso. spécifique	316
Code unique	20250513046644
Classe énergétique	D

### Année

Année de construction	1958
-----------------------	------

### Toiture

Zingueries	Zinc
État	Bon
Couverture	Plateforme roofing

### Façade

Matériaux façade	Brique rouge
Etat	Bon

### Châssis

Châssis	Blanc
	Matière bois
	Matière alu
	Double
	Type manuel



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be



## Installation

Chauffe-eau  
 Compteur électrique  
 Chauffage

**Nombre de litres 100**  
**Bi-horaire**

**Central**

**Mazout**

**Radiateur(s)**

**Basse température**

**Ideal standard**

**Année 1993**

**Nombre 1**

Compt. d'eau  
 Citerne mazout

**Apparente**

**Capacité 2600 L**

Banne solaire  
 Citerne eau de pluie  
 Système alarme

**Oui**

**Oui**

**Oui**

## Frais et finances

Revenu cadastral

**1184 €**



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	1400 m
Accès autoroutier	1400 m

## Écoles

Ecole Sinibaldo Basile	240 m
Ecole Fondamentale Communale De Mabotte	1077 m
Ecole fondamentale communale des Botresses	1443 m
Institut d' Enseignement Secondaire Sainte Marie Providence	1721 m
Université de Liège (XX Août)	6000 m



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@weinvest.be



## Points d'intérêts

Localité	Liège	<b>4633 m</b>
Santé	Maison Médicale	<b>450 m</b>
Santé	Santis Pharma Berleur	<b>450 m</b>
Boulangerie	Boulangerie Bemida	<b>300 m</b>
Boucherie	La Boucherie du Berleur	<b>450 m</b>
Epicerie	Food Planet	<b>400 m</b>
Supermarché	Colruyt	<b>2700 m</b>
Supermarché	Lidl	<b>2700 m</b>
Supermarché	Delhaize	<b>2700 m</b>
Sport	Basic-Fit	<b>2900 m</b>
Bibliothèque	Bibliothèque Grâce-Hollogne	<b>1601 m</b>



*Nicolas*

+32 472 65 58 57  
 nicolas.frebutte@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.**