



## À VENDRE - DU POLICHÈNE 88

Rue du Polichène 88 7140 - Morlanwelz

**90 000 €**



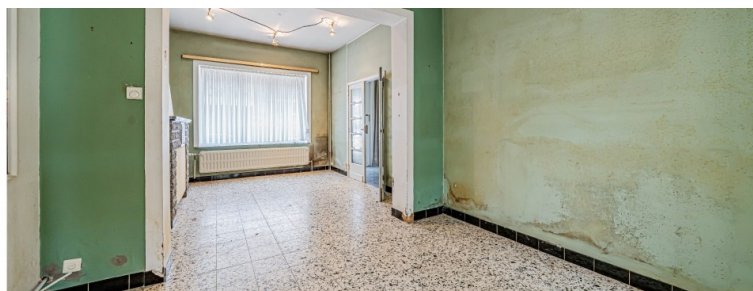
103 m²



2 chambres



PEB /

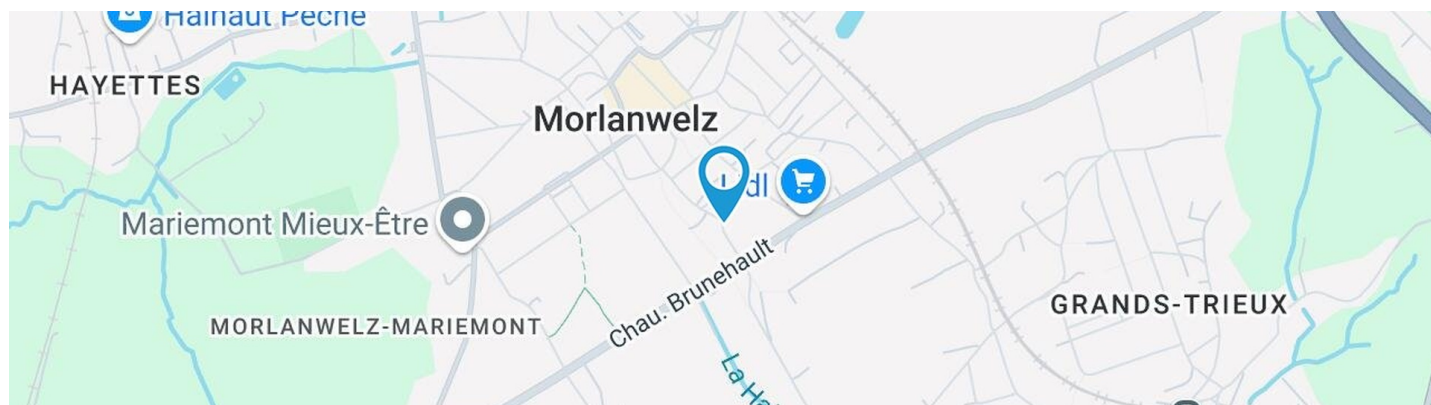


Nicolas  
 We Invest

IPI : 504426

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be

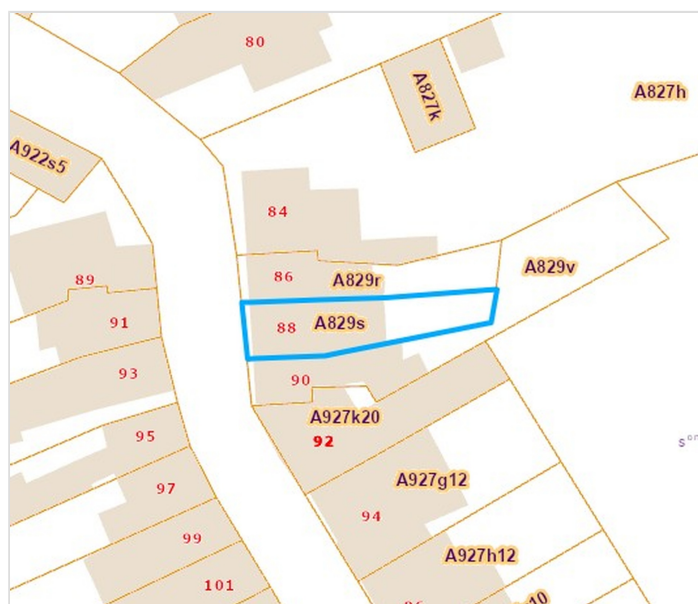


## Adresse du bien

Rue du Polichène 88  
 7140 Morlanwelz

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>6.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>27 m</b>
Surface de la parcelle	<b>130.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>6.00 m</b>
Orientation	<b>Ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Nicolas**

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





## Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	103 m²
Surface totale	167 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
<b>Maison</b>	



*Nicolas*

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





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé**

**Aménagé pelouse**

**Est**

**Plat**

Terrasse (terrain arrière)

**7.7 m²**

**Éclairage**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol pierre**

**Orientation est**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weininvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **64 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains,  
escalier 1, remise**

1er étage **40 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, bureau,  
escalier 2**

2ème étage **41 m²**

**Grenier**

Sous-sol **22 m²**

**Cave**



*Nicolas*

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




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 14.02 m²**

 Longueur : **7.01 m** - Largeur : **2.31 m**

Porte

**Type battante double**
**Matière pvc bois vitrée**
**Vitrage simple double**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,70 m**

Éclairage

Chauffage

Escalier

**Points lumineux au plafond**
**Radiateur(s)**
**Matériaux bois**
**Type droit**

**Nicolas**

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 24.87 m²**

 Longueur : **7.06 m** - Largeur : **3.53 m**

Porte	<b>Type battante double</b>
	<b>Matière bois vitrée</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b> <b>type sans ouverture volets</b> <b>type roulant manuel</b> <b>matière pvc</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,95 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>
Prise réseau	<b>1</b>


**Nicolas**

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




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 14.31 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.69 m** - Largeur : **3.45 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Type	<b>Semi-équipée</b>
Cuisinière	<b>Électrique</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc bois vitrée</b>
	<b>Vitrage simple double</b>
	<b>Volets type manuel roulant matière pvc</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel roulant matière pvc</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Nicolas**

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




**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 6.60 m²**

 Longueur : **3.47 m** - Largeur : **2.03 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Type	<b>Douche dans le bain</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>
Bidet	<b>Oui</b>
Lavabo	<b>Simple</b>

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants sans ouverture</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Nicolas**

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




**1er étage - Chambre 1 - 13.79 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.73 m** - Largeur : **3.69 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Nicolas**

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




**1er étage - Chambre 2 - 11.46 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.66 m** - Largeur : **3.12 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type roulant manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Vinyle</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Nicolas**

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


**1er étage - Bureau - 7.89 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.70 m** - Largeur : **2.13 m**

Porte	
	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type roulant manuel matière pvc</b>

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Nicolas**

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



**Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.93 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.36 m** - Largeur : **0.82 m**
**Rez-de-chaussée - Remise - 1.95 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.76 m** - Largeur : **1.10 m**

Porte

**Type battante**
**Matière pvc**

Fenêtre

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

Sol

**Béton**

Hauteur sous-plafond

**2,60 m**

Éclairage

**Points lumineux mural**
**1er étage - Hall de nuit - 5.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.12 m** - Largeur : **2.14 m**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type droit**

Porte

**Type battante**
**Matière bois**

Fenêtre

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

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2,65 m**

Éclairage

**Points lumineux mural**
**1er étage - Escalier 2 - 1.02 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.36 m** - Largeur : **0.75 m**

*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weininvest.be



**2ème étage - Grenier - 41.31 m²**

 Longueur : **7.07 m** - Largeur : **5.84 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type fenêtre de toit matière métallique</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,25 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>

**Sous-sol - Cave - 22.35 m²**

 Longueur : **5.77 m** - Largeur : **5.52 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,75 m</b>
Type de plafond	<b>Voussettes</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Escalier	
	<b>Matériaux béton</b>
	<b>Type droit</b>


**Nicolas**

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



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

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	7.01 m	2.31 m	14.02 m²
Séjour	7.06 m	3.53 m	24.87 m²
Cuisine	5.69 m	3.45 m	14.31 m²
Salle de bains	3.47 m	2.03 m	6.60 m²
Escalier 1	2.36 m	0.82 m	1.93 m²
Remise	1.76 m	1.10 m	1.95 m²

### 1er étage

Hall de nuit	3.12 m	2.14 m	5.39 m²
Chambre 1	3.73 m	3.69 m	13.79 m²
Chambre 2	3.66 m	3.12 m	11.46 m²
Bureau	3.70 m	2.13 m	7.89 m²
Escalier 2	1.36 m	0.75 m	1.02 m²

### 2ème étage

Grenier	7.07 m	5.84 m	41.31 m²
---------	--------	--------	----------

### Sous-sol

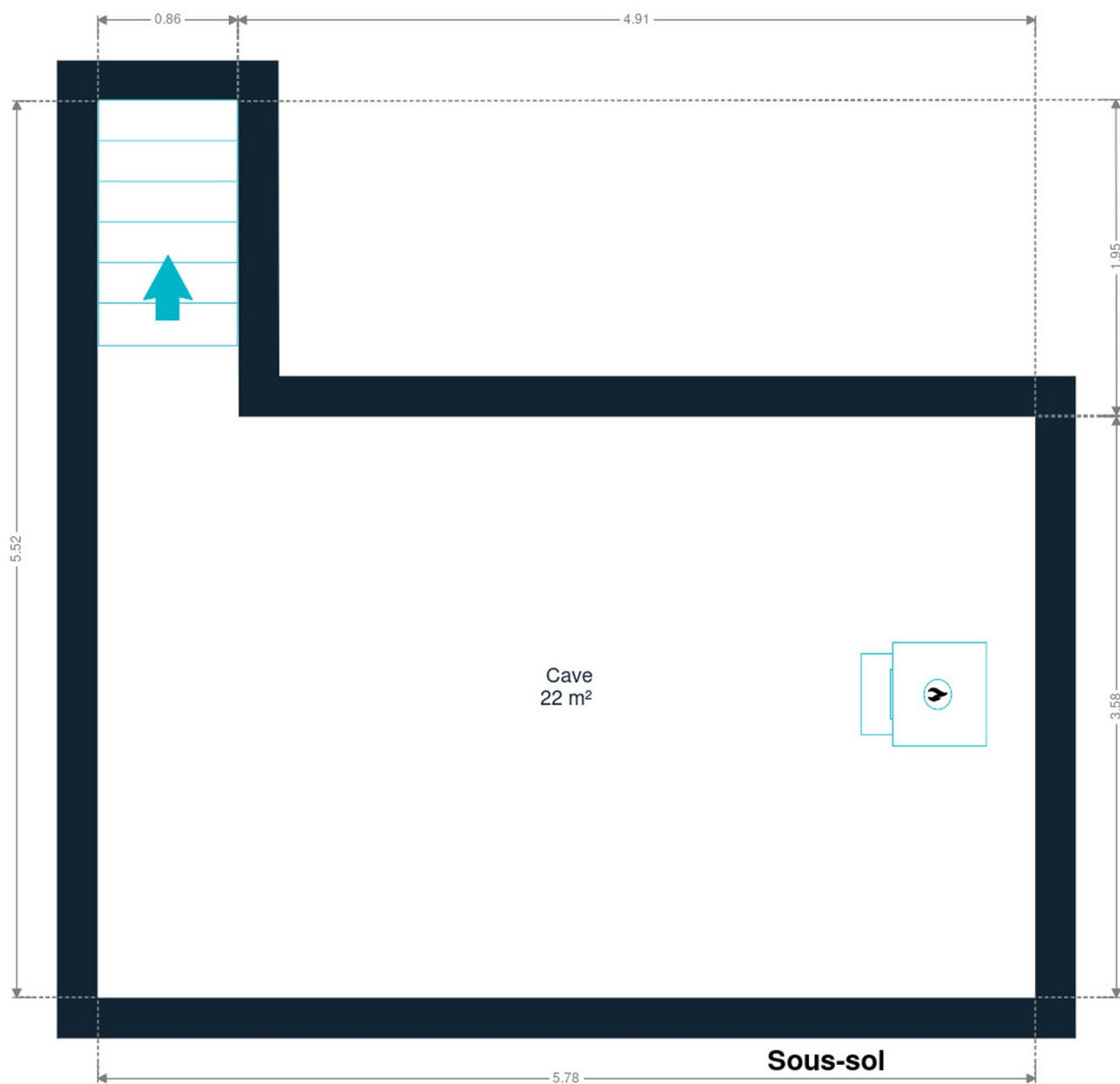
Cave	5.77 m	5.52 m	22.35 m²
------	--------	--------	----------



*Nicolas*

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



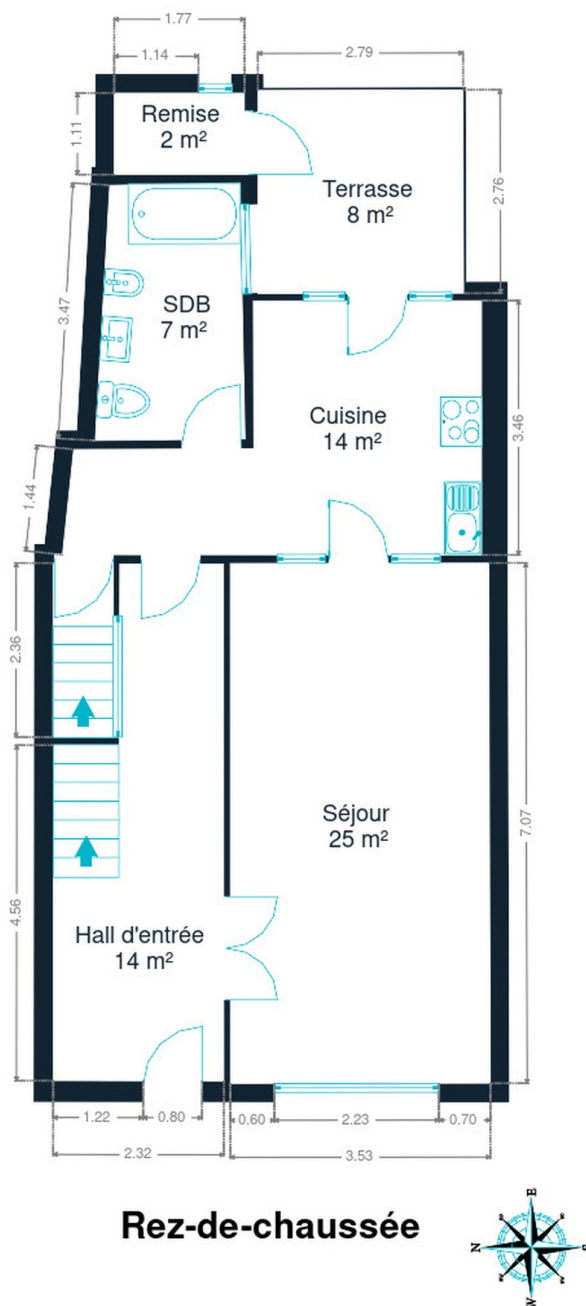


Sous-sol



*Nicolas*

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



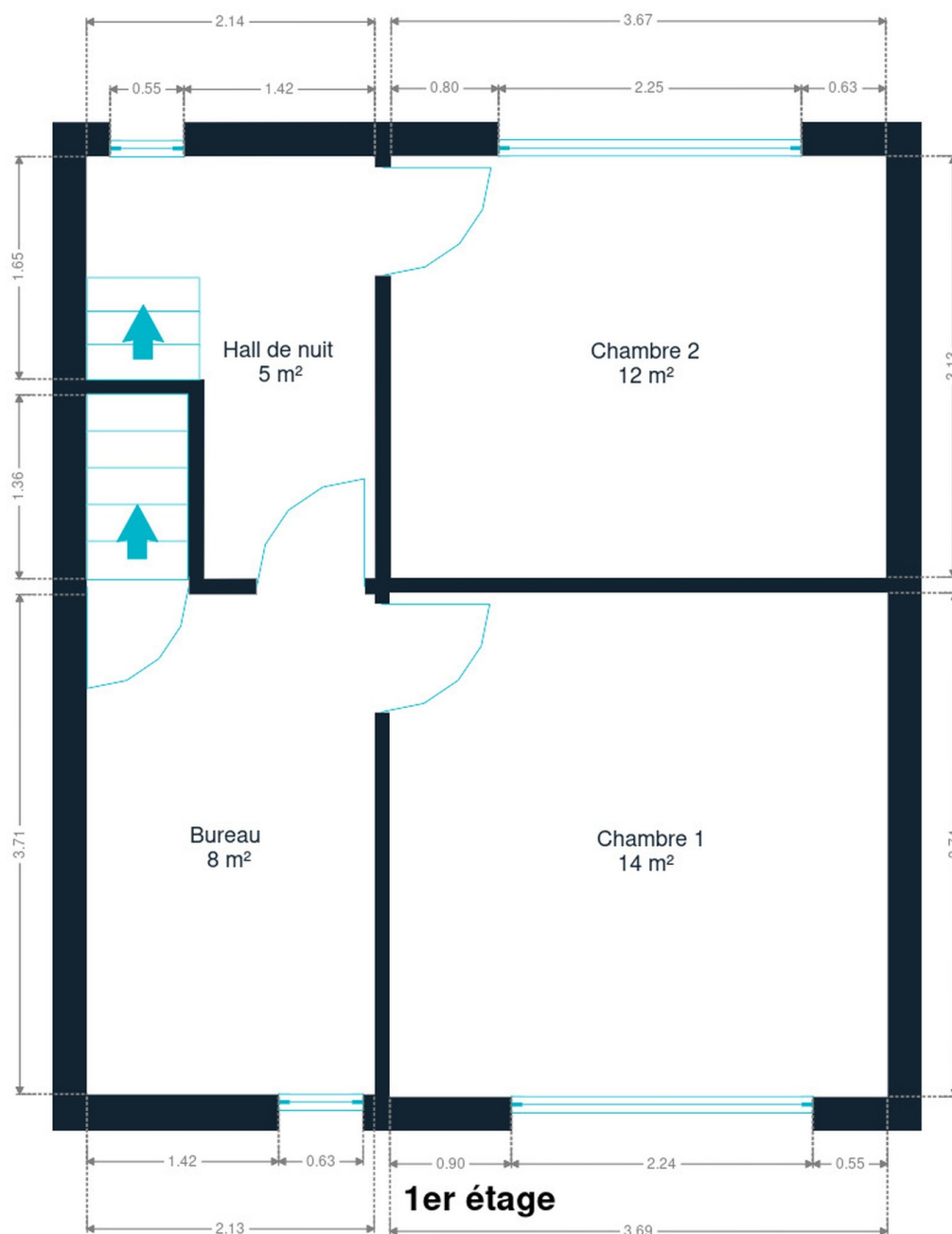
Rez-de-chaussée



*Nicolas*

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





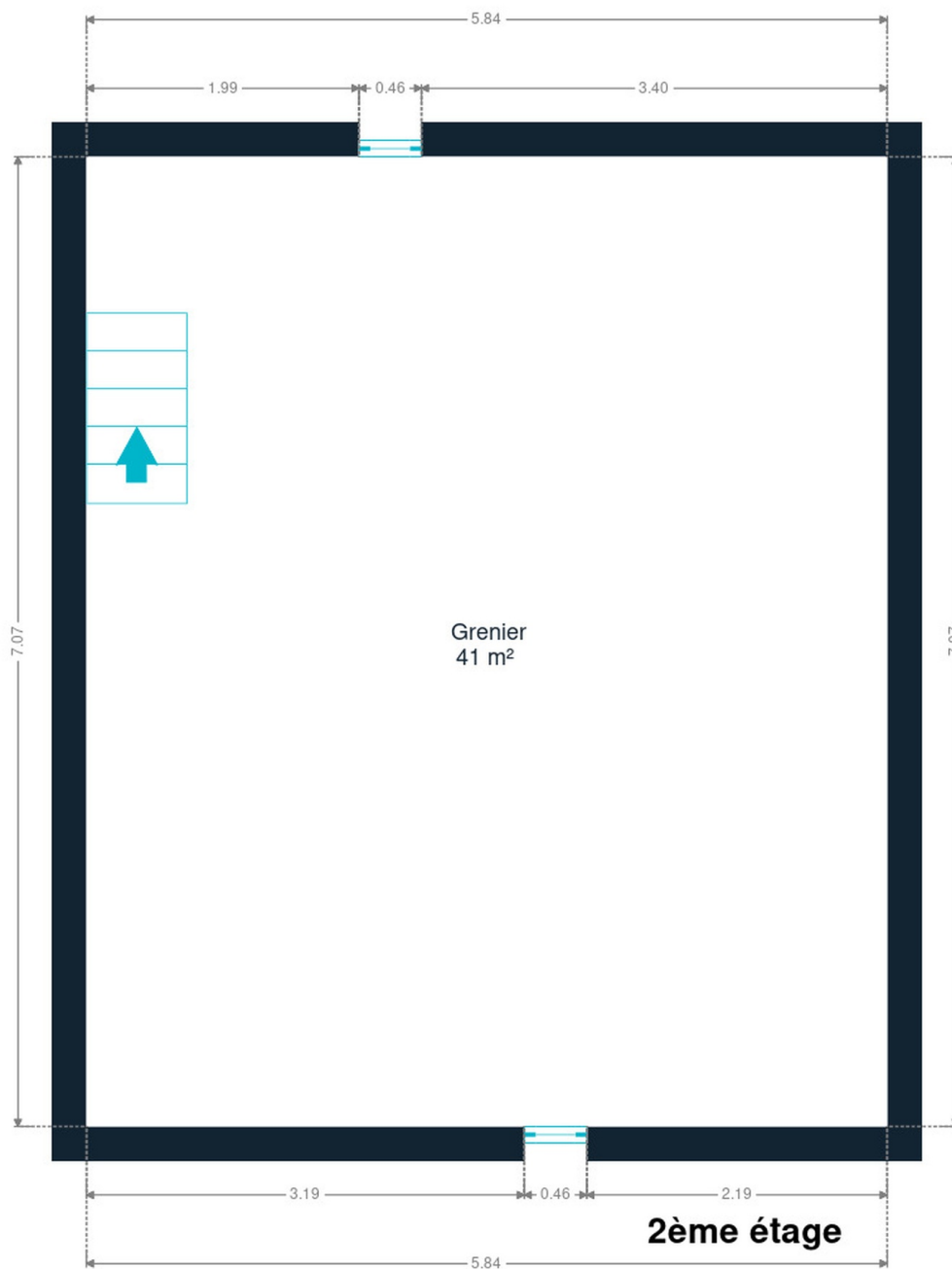
1er étage



**Nicolas**

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



2ème étage



*Nicolas*

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



## Technique

### Toiture

Zingueries

**État bon**

**Matériaux zinc**

État

**Bon**

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Volets type roulant manuel**

**Vitrage double**

**Matière pvc**

**Couleur blanc**

### Installation

Compteur gaz

**Individuel**

Compteur électrique

**Mono-horaire**

Chauffage

**Type central**

**Nature gaz**

**Radiateur(s)**

**Type à condensation**

**Buderus**

Compt. d'eau

**Individuel**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Adsl**



*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	160 m
Accès ferroviaire	650 m
Accès autoroutier	1900 m

## Écoles

École de l'Enfant-Jésus	268 m
Institut Technique de Morlanwelz	525 m
C.e.f.a.	552 m



*Nicolas*

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



## Points d'intérêts

Location de films	Videoscope-Ho Bic Club scl		<b>296 m</b>
Bureau local du gouvernement	Maison de l'Emploi (Forem)		<b>335 m</b>
Livraison de repas	Le Dragon Royal		<b>338 m</b>
Pharmacie	Multipharma		<b>492 m</b>
Agence d'assurance	Assur Centre et Senne SPRL		<b>493 m</b>
Banque	Banque CPH		<b>536 m</b>
Station de transit	Morlanwelz		<b>661 m</b>
Réparation de voiture	Cosimano Antonio Electricité automobile	<b>4 minutes</b>	<b>772 m</b>
Soins vétérinaires	Cabinet vétérinaire Sandy Bougard		<b>1115 m</b>
Cafe	Chalet des Epines		<b>1166 m</b>
Gare	Carnières		<b>1356 m</b>
Médecin	Strebelle / Pierre		<b>1511 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.**