



À VENDRE - EMILE HERMAN 259

Avenue Emile Herman 259 7170 - Manage

245 000 €



111 m²



2 chambres



PEB /

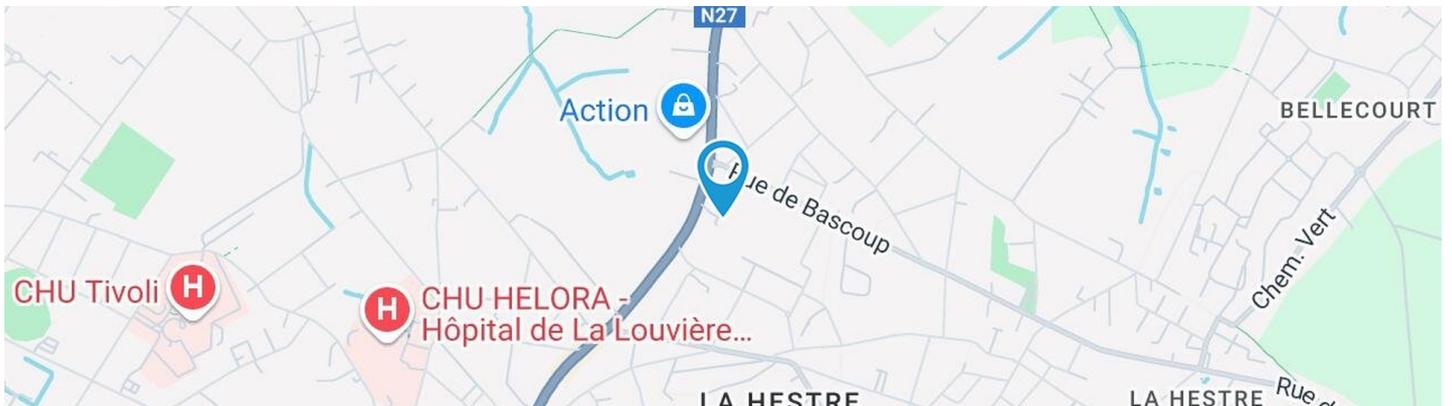


Nicolas
 We Invest

IPI : 504426

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



Adresse du bien

Avenue Emile Herman 259
7170 Manage

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



*Informations provenant du site du cadastre



Nicolas

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



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	111 m²
Surface totale	130 m²
Nombre de façades	2
Etage	1
Nombre de pièces	9
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1
	Appartement



Nicolas

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



Extérieur

Terrasse (terrain arrière)

1 m²

Sol carrelage



Nicolas

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weininvest.be



Intérieur

1er étage **111 m²**

**Living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de
bains, wc, buanderie, hall**

Sous-sol **19 m²**

Garage



Nicolas

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


1er étage - Living - 56.65 m²

 Longueur : **10.79 m** - Largeur : **5.24 m**

Accès	Terrasse
Avec coin cuisine	Oui
Fenêtre	Châssis alu double vitrage type porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.78 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol
Prise(s) électrique(s)	1
Prise télédistribution	1
Prise téléphone	1


Nicolas

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


1er étage - Cuisine - 0.00 m²

Longueur : / m - Largeur : / m

Hauteur sous-plafond	2.78 m
Prise(s) électrique(s)	3
Accès	Terrasse
Ouvert sur	Living
Plaque de cuisson	Type induction
	De la marque Smeg
Hotte	Type hotte intégrée
	Évacuation extérieure
	De la marque Novy
Frigo	Type encastré

Frigo	De la marque LG
Lave-vaisselle	Type intégré
	De la marque 1
Four	Type multifonction
	De la marque Whirlpool
Îlot central	Oui
Fenêtre	Châssis alu double vitrage
	type porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol


Nicolas

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


1er étage - Chambre 1 - 18.62 m²

 Longueur : **5.28 m** - Largeur : **5.24 m**

Avec coin douche

Douche carrelage + porte

Hauteur sous-plafond

2.8 m

Éclairage

Points lumineux au plafond
Évier simple

Chauffage

Par le sol

Fenêtre

**Châssis alu double vitrage
type oscillo-battants
porte-fenêtre**

Prise(s) électrique(s)

4

Sol

Carrelage

Nicolas

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


1er étage - Chambre 2 - 19.74 m²

 Longueur : **6.63 m** - Largeur : **3.41 m**

Fenêtre	Châssis alu double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.8 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol
Prise(s) électrique(s)	3


Nicolas

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


1er étage - Salle de bains - 5.33 m²

 Longueur : **3.10 m** - Largeur : **1.72 m**

Hauteur sous-plafond	2.8 m	Éclairage	1
Prise(s) électrique(s)	1	Chauffage	Par le sol
Extracteur d'air	Oui	Sol	Carrelage
Baignoire	Avec paroi de douche	Mobiliers	Oui
Lavabo	Double		


Nicolas

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

1er étage - Wc - 1.40 m²Longueur : **1.58 m** - Largeur : **0.89 m**

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.78 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol
Extracteur d'air	Oui

1er étage - Buanderie - 5.84 m²Longueur : **3.25 m** - Largeur : **1.79 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.78 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol
Prise(s) électrique(s)	3
Evacuation d'eau	1
Arrivée d'eau	1

1er étage - Hall - 3.18 m²Longueur : **2.81 m** - Largeur : **1.13 m**

Hauteur sous-plafond	2.8 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol
Sol	Carrelage

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

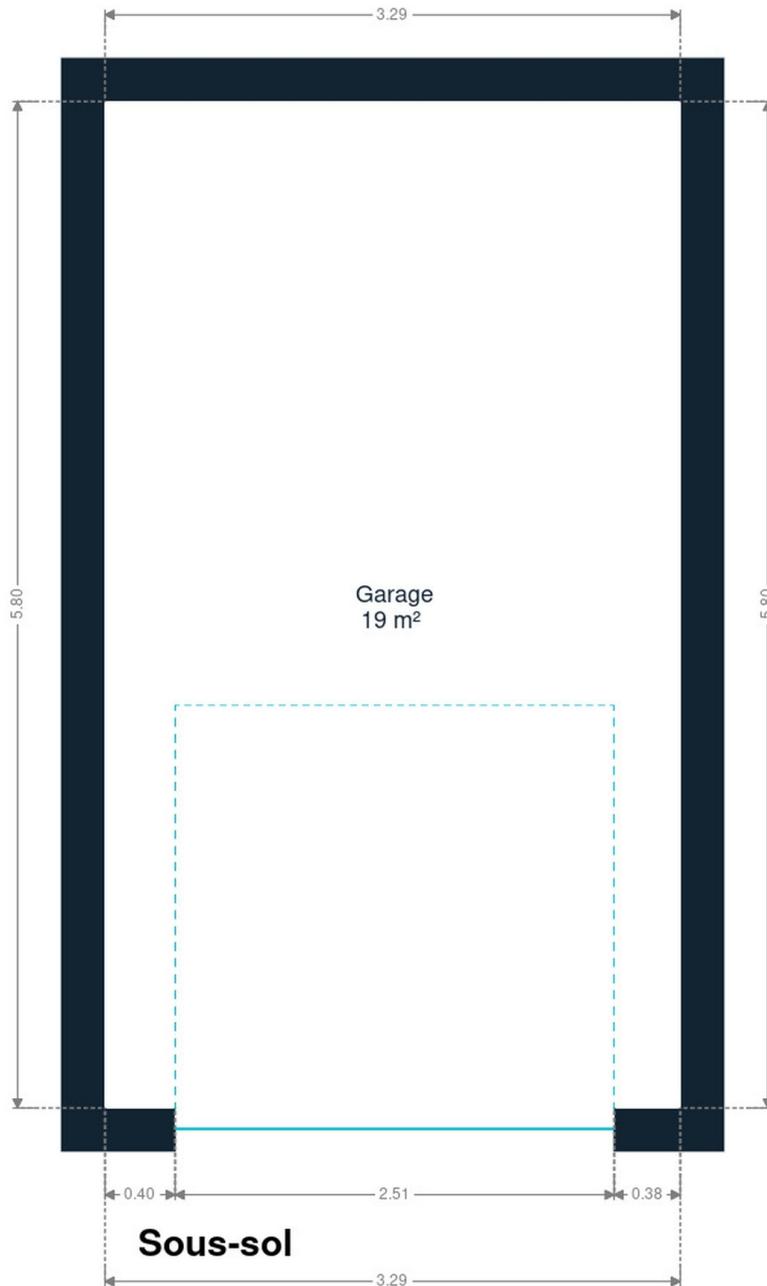
Sous-sol - Garage - 19.08 m²Longueur : **5.80 m** - Largeur : **3.29 m**

Nombre de voitures	1
Porte	
	Type à ouverture électrique
	Matière métallique
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

*Nicolas*

+32 499 35 88 44

nicolas.bayot@weinvest.be



Sous-sol



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



1er étage



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

Technique

Façade

Matériaux façade	Béton
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Vitrage double Matière aluminium
---------	---

Installation

Ventilation	Par extraction
Chauffe-eau	Nombre 100
Parlophone	Oui
Compteur électrique	Individuel
Chauffage	Type central Nature électrique Par le sol Type basse température à condensation Vaillant Thermostat d'ambiance Oui
Compt. d'eau	Individuel
Ascenseur	Oui
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble



Nicolas

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



Transports

Arrêt de bus	120 m
Accès ferroviaire	2800 m
Accès autoroutier	120 m

Écoles

Ecole Libre	750 m
École communale Pascal Hoyaux	1024 m
École Libre	1131 m



Nicolas

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

Points d'intérêts

Hébergement	B&B Comme chez soi	642 m
Bar	Le Val-Fayt	1045 m
Station de bus	JOLIMONT Saint-Alexandre	1287 m
Hôpital	CHU Tivoli	1460 m
Magasin de vêtements	Etam Lingerie	1507 m
Magasin de meubles	Brico Plan-it	1652 m
Salon de beauté	Yves Rocher	1810 m
Santé	ALAIN AFFLELOU La Louviere	1828 m
Articles pour la maison	Leen Bakker	1843 m
Réparation de voiture	Centrale Piron SA	1884 m
Réparation de voiture	Covalux La Louvière	1928 m
Magasin	King Jouet La Louvière	2020 m
Gare	La Louvière - Industrielle	2245 m
Réparation de voiture	Meca Normal	2567 m
Concessionnaire	Fast Car Suzuki, Isuzu et Kgm à La Louvière	2615 m



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.](#)