



## À VENDRE - HAMEAU 33

RUE hameau de crenwick 33 4257 - Rosoux-crenwick

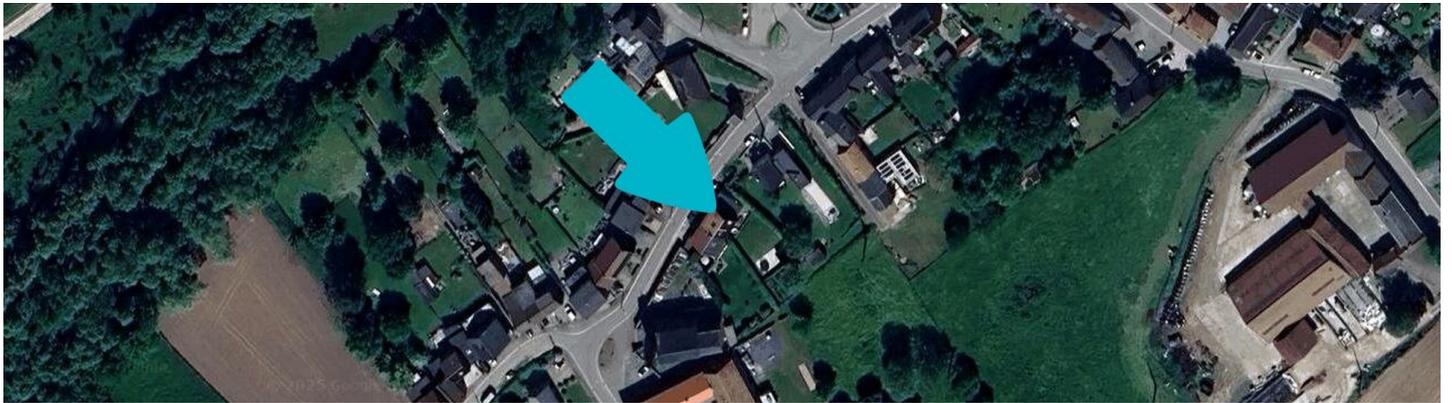
**365 000 €**



Barry  
We Invest

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



## Adresse du bien

RUE hameau de crenwick 33  
4257 Rosoux-crenwick

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>11.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>33 m</b>
Surface de la parcelle	<b>429.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>14.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-est</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



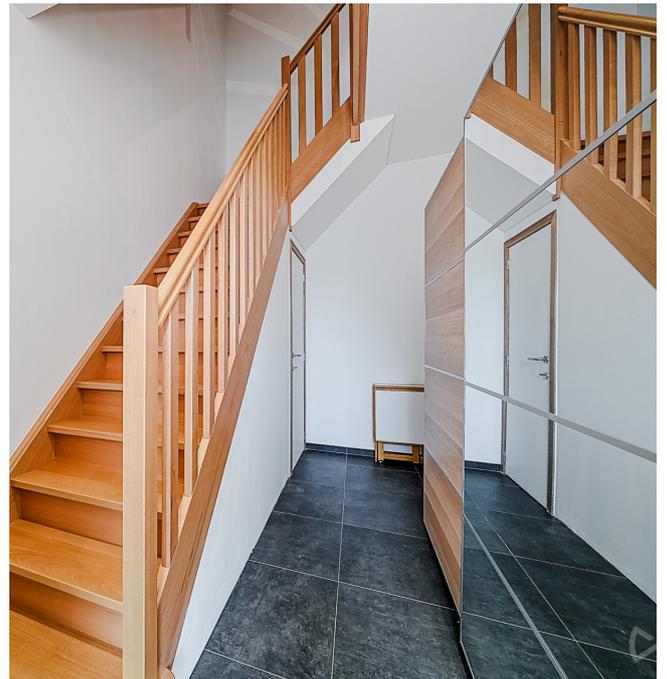
**Barry**

+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Excellent</b>
Surface habitable	<b>163 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>212 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>15</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

1



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **81 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau, wc**

1er étage **51 m<sup>2</sup>**

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

2ème étage **31 m<sup>2</sup>**

**Chambre 4**

Sous-sol **49 m<sup>2</sup>**

**Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4**



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 11.62 m<sup>2</sup>**

Longueur : **5.24 m** - Largeur : **2.49 m**

Porte

**Battante**

**Pvc**

**Double vitrage**

Hauteur sous-plafond

**2,7 m**

Éclairage

**Spots encastrés**

**Au plafond**

Escalier

**Bois**

**1/4 tournant**



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 32.08 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.67 m** - Largeur : **3.70 m**

Accès	<b>Terrasse / jardin</b>
Ouvert sur	<b>Cuisine</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double vitrage</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,4 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Poêle à bois / radiateur</b>
Air conditionné	<b>Chaud-froid</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>13</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>



**Barry**  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 22.14 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.87 m** - Largeur : **4.13 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,3 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>Simple avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Gaz</b>
Hotte	<b>En îlot</b>
	<b>À recyclage</b>
	<b>Siemens</b>
Frigo	<b>Encastré</b>
	<b>Siemens</b>

Lave-vaisselle	<b>Full-intégré</b>
	<b>Siemens</b>
Four	<b>Électrique</b>
	<b>Siemens</b>
Îlot central	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Spots encastrés</b>


**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Bureau - 14.40 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.41 m** - Largeur : **3.26 m**

Porte	<b>Battante</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
	<b>Pvc vitrée</b>	Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Double vitrage</b>		<b>Points lumineux au plafond</b>
Fenêtre	<b>Type de fenêtre sans ouverture</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Châssis matière pvc</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
	<b>Double vitrage</b>	Escalier	<b>Matériaux bois</b>
Sol	<b>Carrelage</b>		<b>Droit</b>



*Barry*  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 15.40 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **3.75 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,7 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>



*Barry*  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 15.43 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.13 m** - Largeur : **3.73 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Vinyle</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,7 m</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		


**Barry**

 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 7.33 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.91 m** - Largeur : **2.52 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>



**Barry**  
 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**1er étage - Salle de douche - 5.68 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.44 m** - Largeur : **2.32 m**

Douche	<b>Italienne</b>	Sol	<b>Carrelage</b>
WC	<b>Suspendu</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2,3 m</b>
Lavabo	<b>Simple</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Évier	<b>Simple</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>	Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Barry**

 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 4 - 30.90 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.25 m** - Largeur : **4.98 m**

Arrivée d'eau	<b>Oui</b>
Fenêtre	
<b>Type de fenêtre fenêtre de toit</b>	
<b>Châssis matière pvc</b>	
<b>Double vitrage</b>	
<b>Fenêtre 2 type de fenêtre fenêtre de toit double vitrage châssis matière pvc</b>	
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,5 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>1</b>
Air conditionné	<b>Chaud-froid</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>9</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>1/4 tournant</b>


**Barry**

 +32 499 88 54 58  
 barry.morue@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.04 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.12 m** - Largeur : **0.92 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**1er étage - Hall de nuit - 7.32 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.93 m** - Largeur : **2.49 m**

Escalier	<b>Bois</b>
	<b>1/4 tournant</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,6 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
	<b>Au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 13.00 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.48 m** - Largeur : **2.37 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Arrivée d'eau	<b>Oui</b>
Escalier	<b>Matériaux béton</b>
	<b>1/4 tournant</b>


**Barry**

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

**Sous-sol - Cave 2 - 6.57 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.79 m** - Largeur : **2.35 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 3 - 14.53 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.02 m** - Largeur : **3.61 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 4 - 14.46 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.02 m** - Largeur : **3.59 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Barry**

+32 499 88 54 58

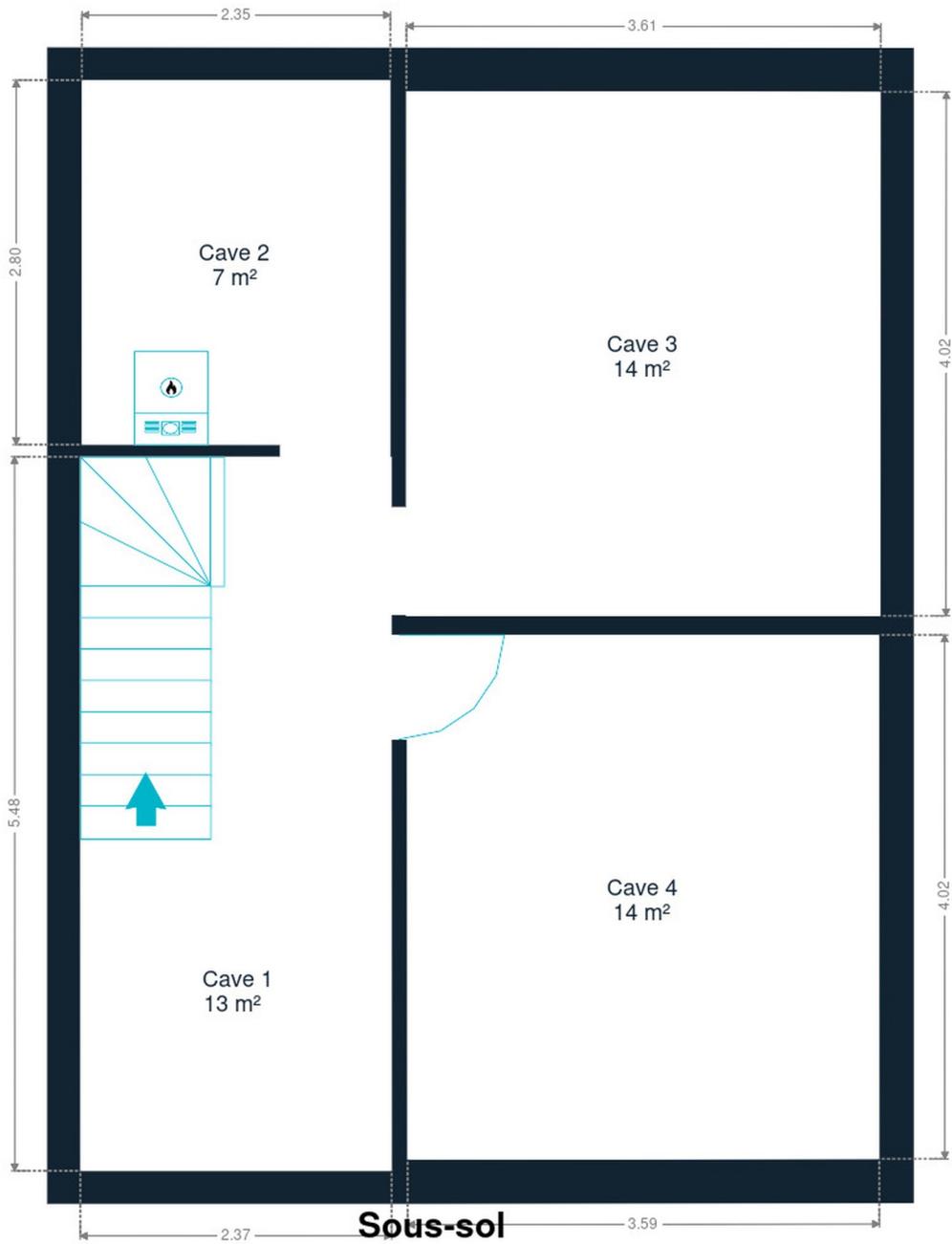
barry.morue@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Hall d'entrée	5.24 m	2.49 m	11.62 m <sup>2</sup>
Séjour	8.67 m	3.70 m	32.08 m <sup>2</sup>
Cuisine	5.87 m	4.13 m	22.14 m <sup>2</sup>
Bureau	4.41 m	3.26 m	14.40 m <sup>2</sup>
Wc	1.12 m	0.92 m	1.04 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>			
Hall de nuit	2.93 m	2.49 m	7.32 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.09 m	3.75 m	15.40 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.13 m	3.73 m	15.43 m <sup>2</sup>
Chambre 3	2.91 m	2.52 m	7.33 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.44 m	2.32 m	5.68 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Chambre 4	6.25 m	4.98 m	30.90 m <sup>2</sup>
<b>Sous-sol</b>			
Cave 1	5.48 m	2.37 m	13.00 m <sup>2</sup>
Cave 2	2.79 m	2.35 m	6.57 m <sup>2</sup>
Cave 3	4.02 m	3.61 m	14.53 m <sup>2</sup>
Cave 4	4.02 m	3.59 m	14.46 m <sup>2</sup>

**Barry**

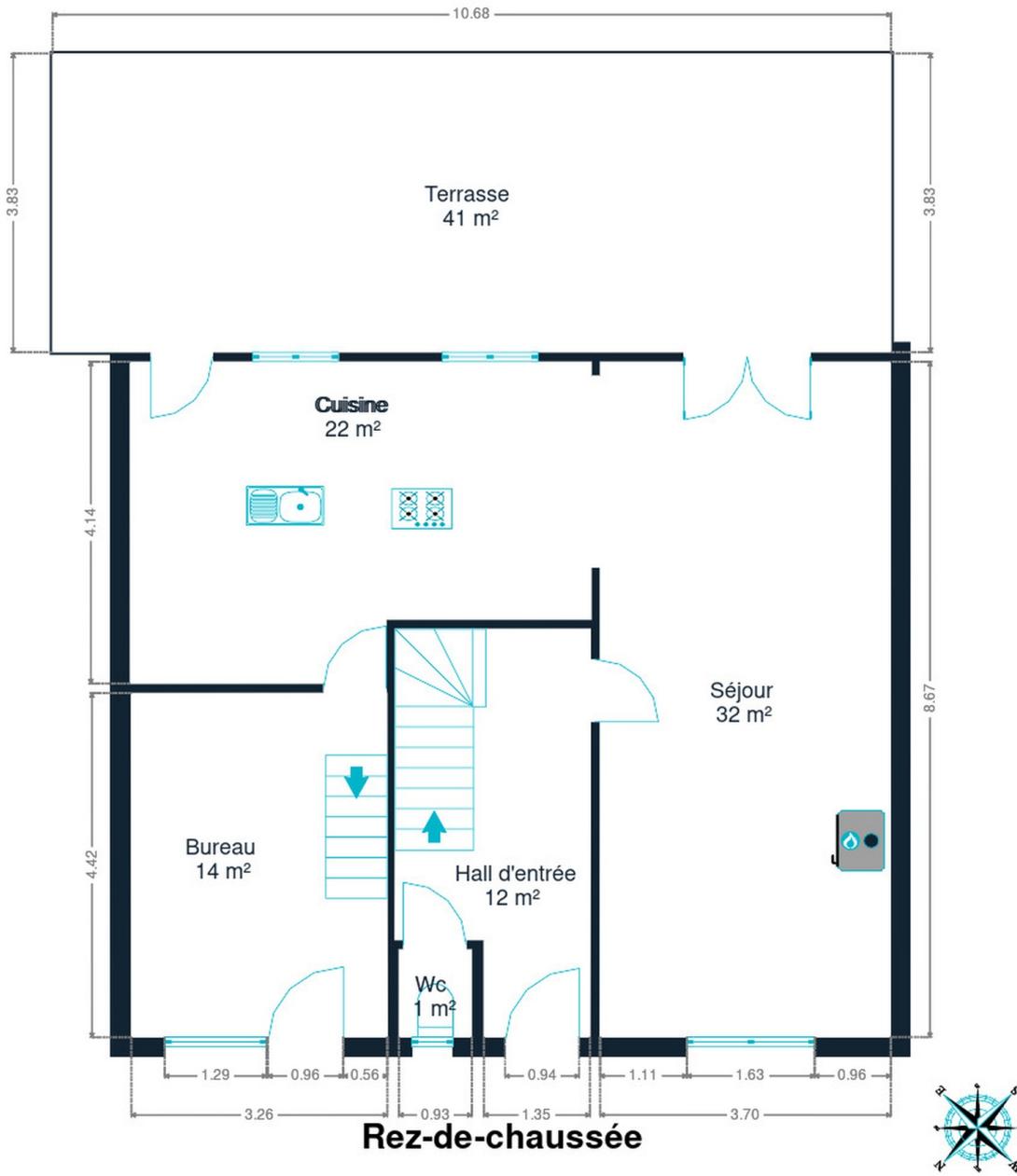
+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



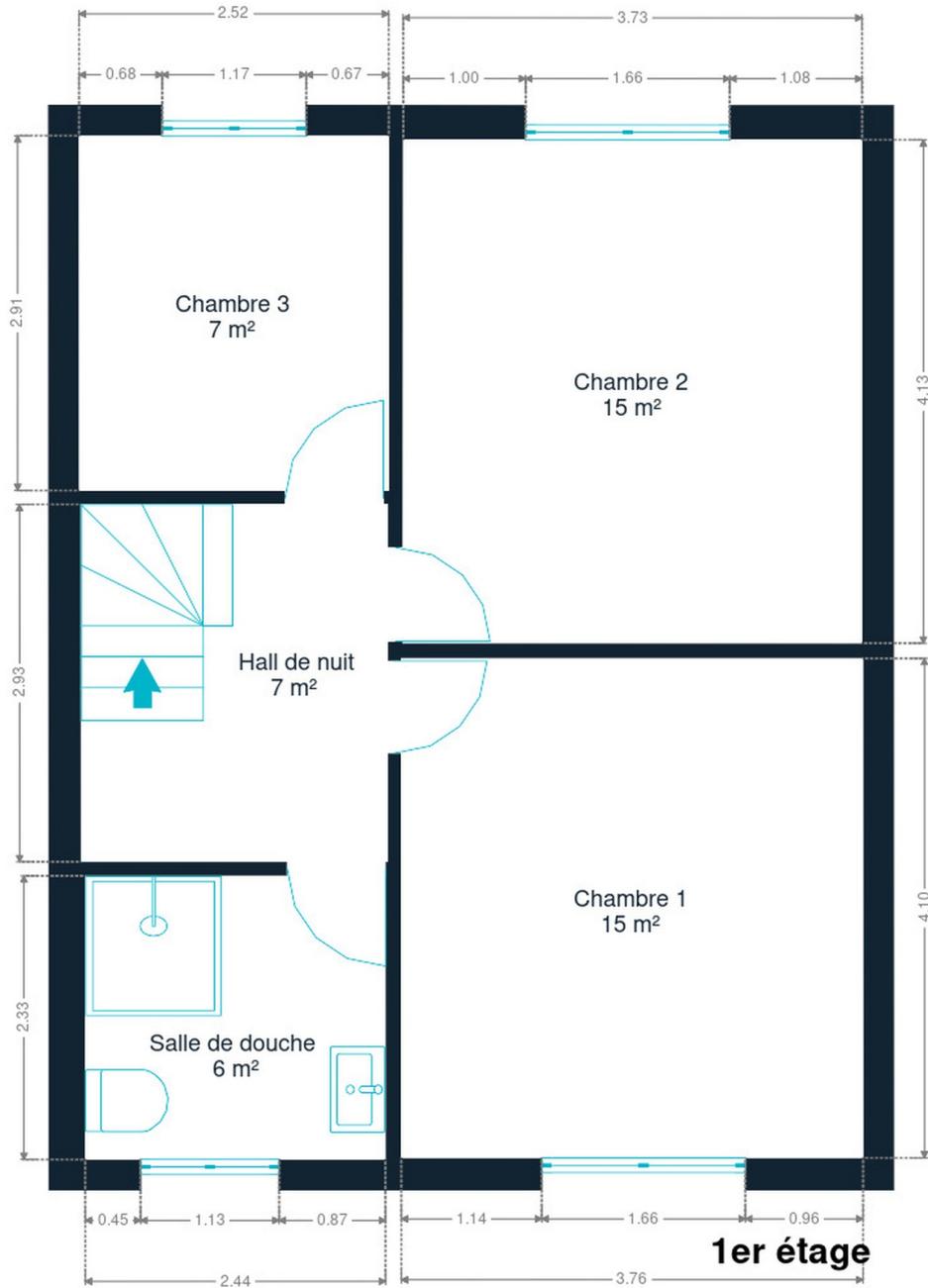
Sous-sol





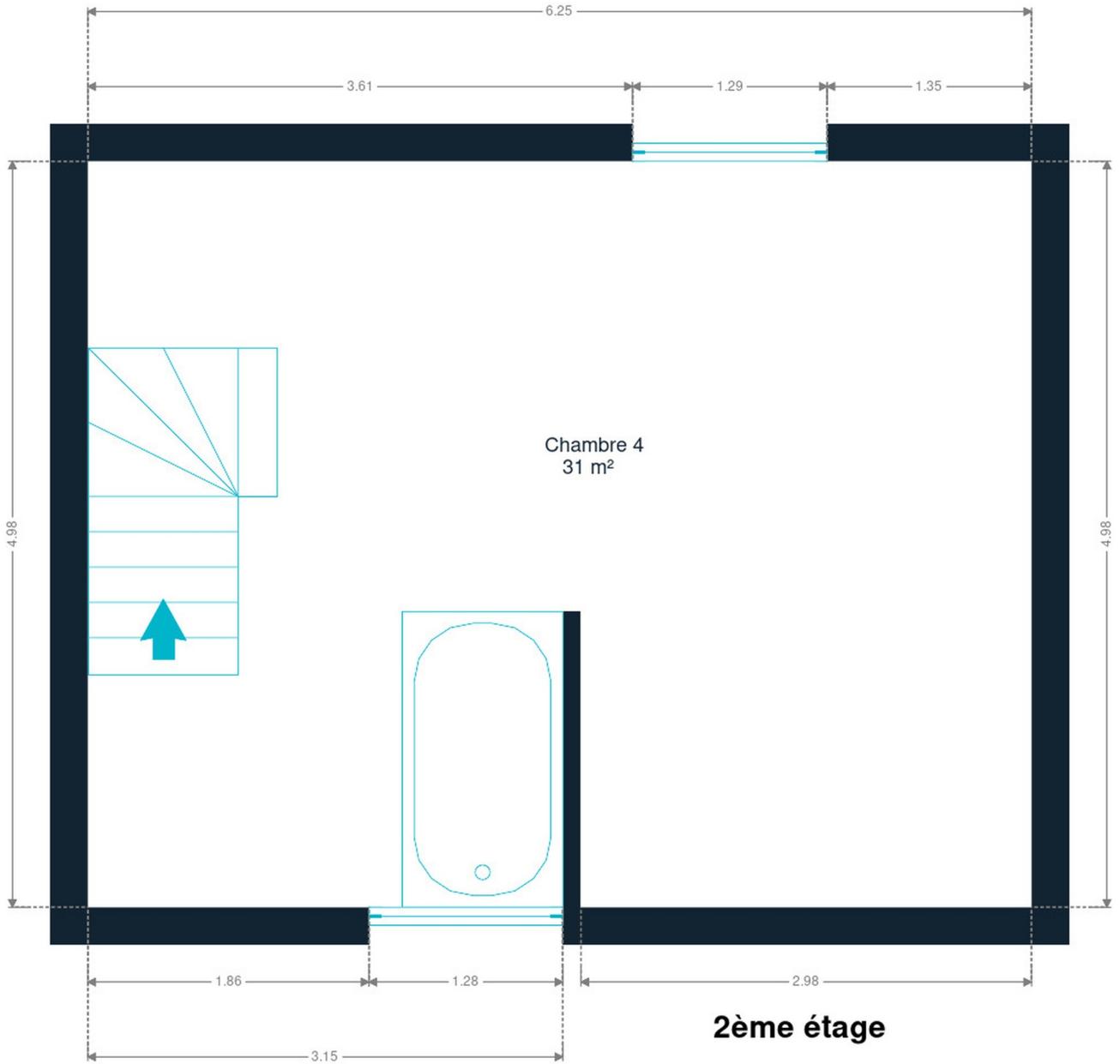
Rez-de-chaussée





1er étage





2ème étage



*Barry*  
+32 499 88 54 58  
barry.morue@weinvest.be

## Technique

### Isolation

Isolation

**Toiture panneaux isolants**

### Toiture

Zingueries

**Matériaux zinc**

**État bon**

État

**Bon**

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique rouge**

Etat

**Très bon**

### Châssis

Châssis

**Couleur gris anthracite**

**Matière pvc**

**Double vitrage**



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

## Installation

Climatisation	<b>Oui</b>
Adoucisseur d'eau	<b>Oui</b>
Compteur gaz	<b>Oui</b>
Panneaux solaires	

### Type de panneaux photovoltaïque

**Nombre de panneaux 20**

Parlophone **Non**

Vidéophone **Non**

Compteur électrique **Bi-horaire**

Chauffage

**Type central**

**Nature gaz**

**Radiateur(s)**

**À condensation**

**Bulex**

**Nombre 1**

**Thermostat d'ambiance Oui**

Compt. d'eau **Nombre 1**

Ascenseur **Non**

TV **Prise tv**

Téléphone **Oui**

Internet **Adsl**

Citerne gaz **Enterrée**



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	<b>50 m</b>
Accès ferroviaire	<b>5700 m</b>
Accès autoroutier	<b>1200 m</b>



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@weinvest.be

## Points d'intérêts

Agence d'assurance	Alfa Consult NV	<b>754 m</b>
Hébergement	Hoeve Jadoul	<b>854 m</b>
Magasin	Flyprint Sprlu	<b>1223 m</b>
Point d'intérêt	Coverdesign sprl	<b>1337 m</b>
Parc	Bcs Garden	<b>1375 m</b>
Point d'intérêt	Pi Air Services, Ecole de pilotage	<b>1547 m</b>
Entrepreneur général	Degrange Benoît	<b>1593 m</b>
Couvreur	Abri Toit	<b>1695 m</b>
Santé	Optitech Europe	<b>1779 m</b>
Restaurant	Van Colen	<b>2748 m</b>



*Barry*

+32 499 88 54 58

barry.morue@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

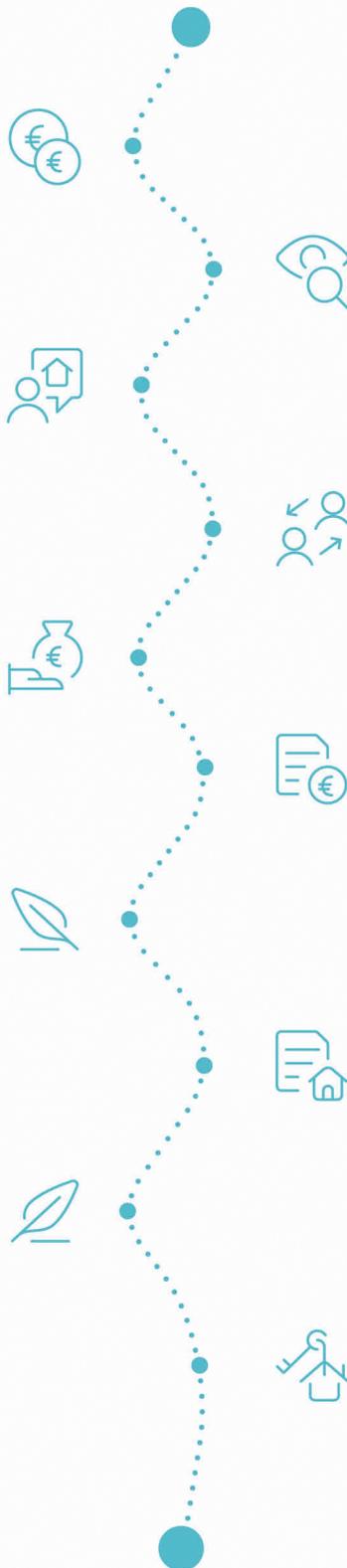
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)