



À VENDRE - D'AVROY 23

Boulevard d'Avroy 23 4000 - Liège

229 000 €



IPI : 516326

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be



Adresse du bien

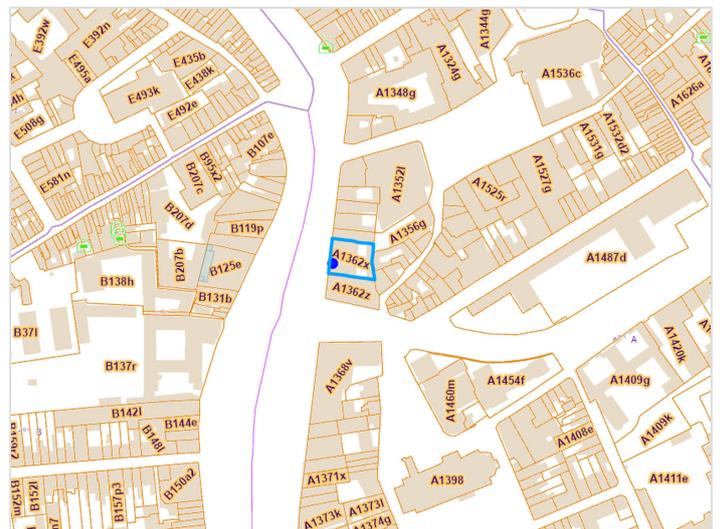
Boulevard d'Avroy 23
4000 Liège

Dimensions parcelle

Largeur de la façade **5.50 m**

Orientation **Ouest**

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



*Informations provenant du site du cadastre



Julie
+32 495 49 65 92
julie.auquier@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	82 m²
Surface totale	85 m²
Nombre de façades	2
Etage	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	12
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be



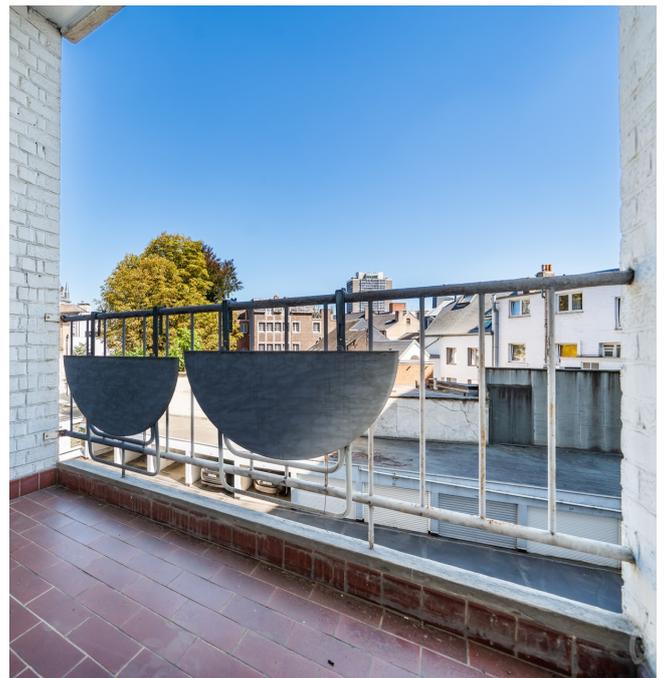
Extérieur

Balcon (terrain arrière) **3.3 m²**

Orientation est

Balcon (terrain avant) **3 m²**

Orientation ouest



Julie
+32 495 49 65 92
julie.auquier@weinvest.be



Intérieur

3ème étage

82 m²

Hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc, buanderie, hall, remise

Sous-sol

3 m²

Cave



Julie

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be


3ème étage - Hall d'entrée - 7.60 m²

 Longueur : **2.87 m** - Largeur : **2.64 m**

Porte		Hauteur sous-plafond	2,60 m
	Battante	Éclairage	Au plafond
	Blindée	Vidéophone	1
	Métallique	Prise(s) électrique(s)	1
	Anti-effraction		



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be


3ème étage - Séjour - 25.35 m²

 Longueur : **6.48 m** - Largeur : **3.96 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,60 m

Éclairage	Au plafond
Chauffage	Avec calorimètre



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be


3ème étage - Cuisine - 9.91 m²

 Longueur : **4.27 m** - Largeur : **2.34 m**

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Prise(s) électrique(s)	11
Accès	Balcon
Évier	Double
Porte	Battante
	Pvc vitrée
	Double vitrage

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be


3ème étage - Chambre 1 - 15.06 m²

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.78 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Prise(s) électrique(s)	2
Prise téléphone	1



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be


3ème étage - Chambre 2 - 11.31 m²

 Longueur : **3.97 m** - Largeur : **2.84 m**

Porte	Battante	Sol	Parquet
	Pvc vitrée	Hauteur sous-plafond	2,60 m
	Double vitrage	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture	Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
		Prise(s) électrique(s)	3



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be


3ème étage - Salle de bains - 5.22 m²

 Longueur : **2.61 m** - Largeur : **2.11 m**

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Prise(s) électrique(s)	1
Baignoire	Ovale
Lavabo	Simple

Murs	Carrelés à mi-hauteur
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Sol	Carrelage



Julie
 +32 495 49 65 92
 julie.auquier@weinvest.be

3ème étage - Hall de nuit - 3.49 m²Longueur : **3.57 m** - Largeur : **0.98 m**

Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

3ème étage - Wc - 1.24 m²Longueur : **1.17 m** - Largeur : **1.09 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,10 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

3ème étage - Buanderie - 0.91 m²Longueur : **0.99 m** - Largeur : **0.91 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	2
Arrivée d'eau	Oui
Evacuation d'eau	1

3ème étage - Hall - 1.12 m²Longueur : **1.12 m** - Largeur : **1.00 m***Julie*

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be

3ème étage - Remise - 0.65 m²Longueur : **0.84 m** - Largeur : **0.76 m**

Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Points lumineux mural

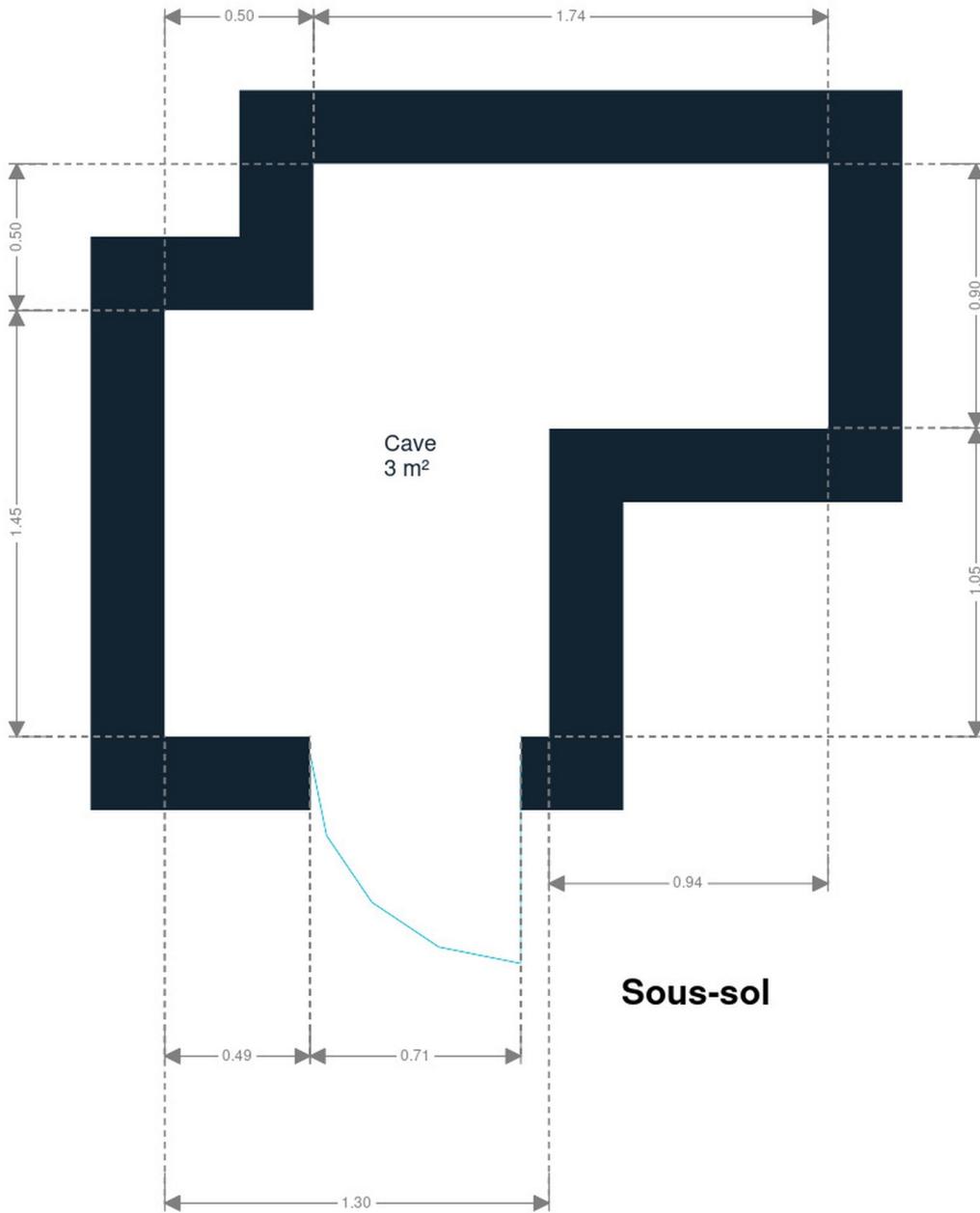
Sous-sol - Cave - 3.12 m²Longueur : **2.23 m** - Largeur : **1.94 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,70 m
Éclairage	Points lumineux mural

*Julie*

+32 495 49 65 92

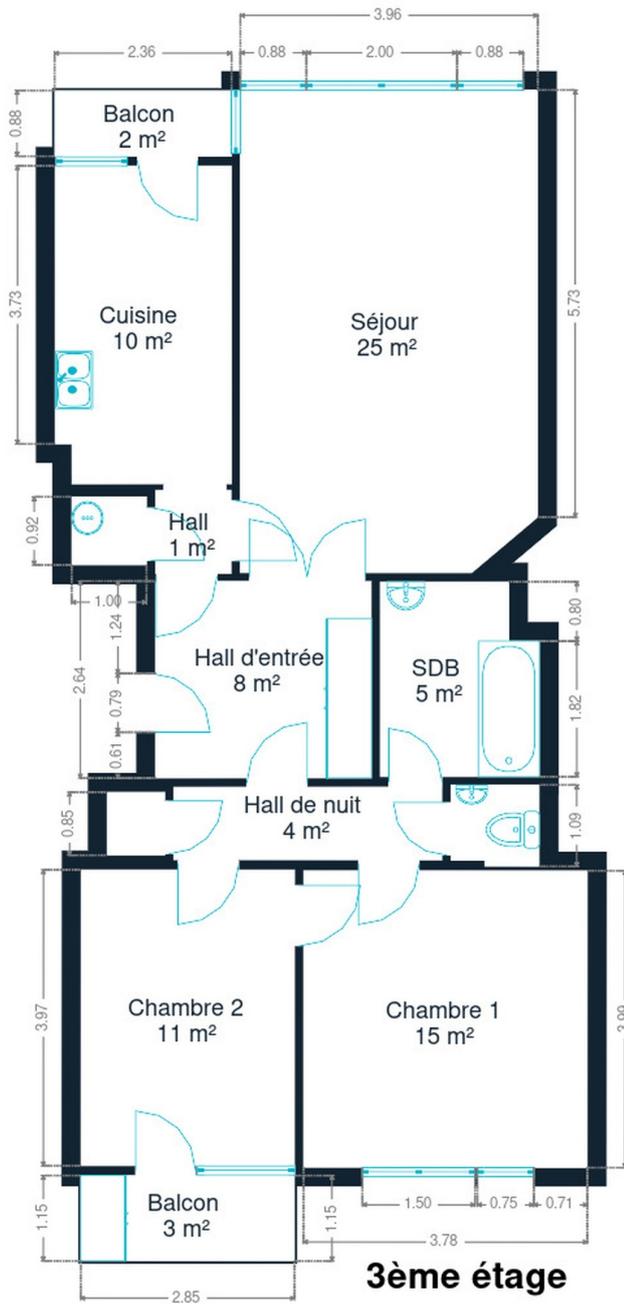
julie.auquier@weinvest.be



Sous-sol



Julie
+32 495 49 65 92
julie.auquier@weinvest.be



3ème étage



Julie
+32 495 49 65 92
julie.auquier@weinvest.be

Technique



PEB

Emission co2	32
Conso. théorique	15796
Conso. spécifique	159
Code unique	20250815008439
Classe énergétique	B

Année

Année de construction	1956
-----------------------	-------------

Façade

Matériaux façade	Béton
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Double vitrage
	Pvc
	Année 2008
	Blanc

Installation

Chauffe-eau	Nombre de litres 150
	Atlantic
Vidéophone	Oui
Chauffage	Avec calorimètre



Julie

+32 495 49 65 92

julie.auquier@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	600 m
Accès ferroviaire	500 m
Accès autoroutier	2500 m



Points d'intérêts

Université	Maison Diocésaine de l'Education et de l'Enseigne...	33 m
Université	Province de Liège	63 m
Université	HEL - Haute École de la Ville de Liège	135 m
Localité	Liège	161 m
Hébergement	Hôtel Les Acteurs	330 m
Hébergement	Le Cygne d'Argent: Hôtel Restaurant	470 m
Gare	Alinea Concept Store	477 m
Station de transit	Liège-Carré	523 m
Hébergement	Pentahotel Liège	534 m
Hébergement	Hotel ibis	540 m
Spa	Van Der Valk Sélys Liège	705 m
Hébergement	Eurotel	751 m
Station de bus	Liège Place Saint-Lambert	768 m
Restaurant	Friterie du Perron	860 m
Hébergement	Hotel Neuvise	892 m



Julie

+32 495 49 65 92

julie.auquier@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.](#)