À VENDRE - DE LA DOUANE 12

Rue De La Douane 12 6001 - Marcinelle

267 000 €

298 m² | 5 chambres | PEB /

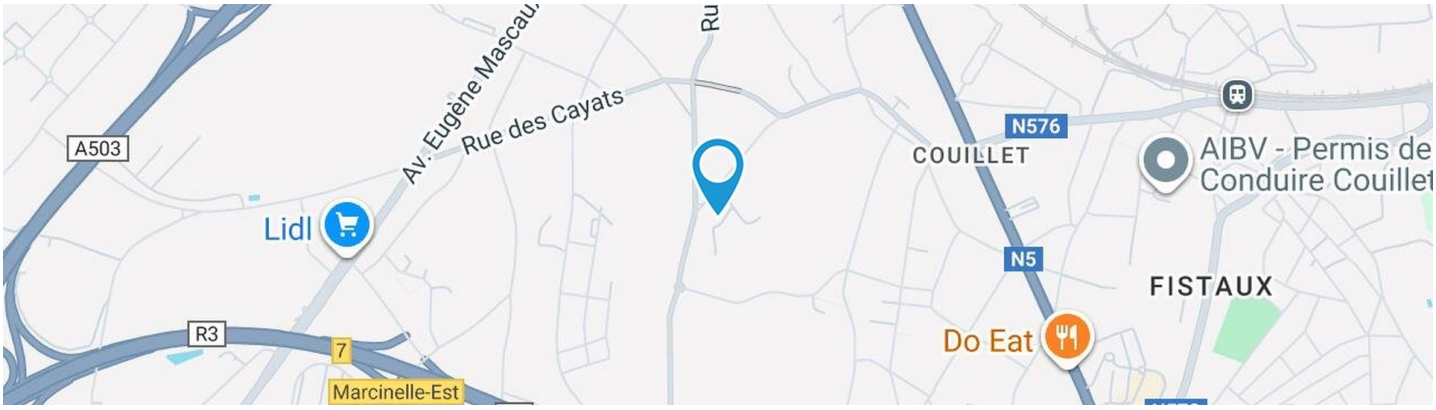
Laurent

We Invest

+32 490 26 57 82

laurent.petaccia@weinvest.be

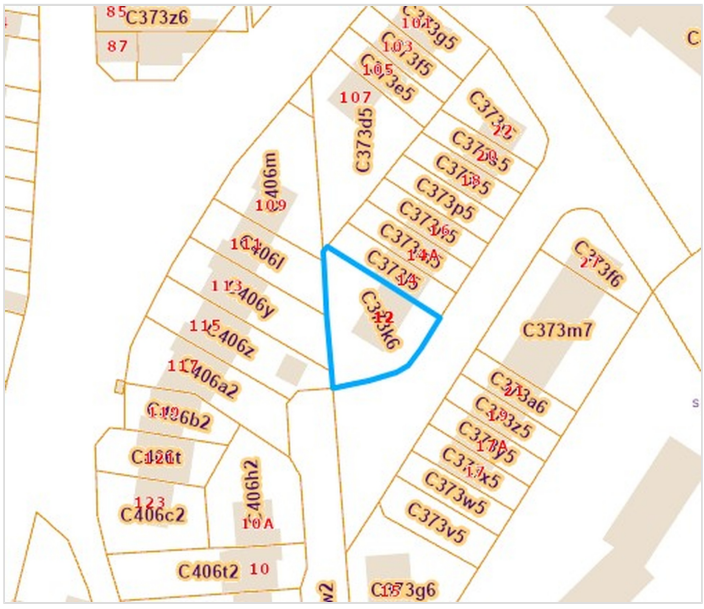
DE LA DOUANE 12
267 000 €



Adresse du bien

Rue De La Douane 12
6001 Marcinelle

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



*Informations provenant du site du cadastre

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Composition du bien

Etat général	**À rafraîchir**
Surface habitable	**298 m²**
Surface totale	**299 m²**
Nombre de façades	**3**
Nombre de pièces	**25**
Nombre de chambre(s)	**5**
	Appartement

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Extérieur

Jardin (terrain arrière)	**Aménagé pelouse**
Jardin (terrain gauche)	**Aménagé pelouse**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Intérieur

Rez-de-chaussée	**64 m²**
	Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, chambre, SDD 11, SDD 2
1er étage	**81 m²**
	Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, SDB
2ème étage	**81 m²**
	Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, SDB
Sous-sol	**73 m²**
	Cave 1, cave 2, cave 3, hall de cave, chaufferie

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Salon - **12.69 m²**

Longueur : **3.67 m** - Largeur : **3.46 m**

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Hauteur sous-plafond	**2.30 m**
Éclairage	**Au plafond**

Prise(s) électrique(s)	**3**
Prise télédistribution	**1**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Salle à manger - **18.85 m²**

Longueur : **6.26 m** - Largeur : **3.47 m**

Hauteur sous-plafond	**2.30 m**
Prise(s) électrique(s)	**4**
Prise télédistribution	**1**
Accès	**Jardin**
Porte	
	Métallique
	Double vitrage

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Éclairage	**Au plafond**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Cuisine - **2.87 m²**

Longueur : **1.69 m** - Largeur : **1.69 m**

Hauteur sous-plafond	**2.30 m**
Prise(s) électrique(s)	**2**
Évier	
	Simple
	Avec égouttoir

Plaque de cuisson	**Électrique**
Hotte	**Hotte murale**
Sol	**Carrelage**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Chambre - **8.10 m²**

Longueur : **3.73 m** - Largeur : **2.16 m**

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.30 m**

Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**2**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Salle de douche 1 - **3.56 m²**

Longueur : **2.10 m** - Largeur : **1.69 m**

Douche	**Italienne**
WC	**Classique**
Lavabo	**Simple**
Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Sol	**Carrelage**
Éclairage	**Points lumineux mural**
Chauffage	**Radiateur(s)**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Salle de douche 2 - **4.36 m²**

Longueur : **3.73 m** - Largeur : **1.16 m**

Douche	**Cabine**	Sol	**Carrelage**
WC	**Classique**	Hauteur sous-plafond	**2.30 m**
Lavabo	**Simple**	Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

1er étage - Séjour - **22.24 m²**

Longueur : **6.05 m** - Largeur : **3.67 m**

Accès	**Balcon**
Porte	
	Métallique
	Double vitrage
Fenêtre	**Châssis alu double vitrage sans ouverture**
Sol	**Carrelage**

Hauteur sous-plafond	**2.35 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**4**
Prise télédistribution	**1**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

1er étage - Cuisine - **18.29 m²**

Longueur : **5.24 m** - Largeur : **3.49 m**

Hauteur sous-plafond	**2.35 m**
Prise(s) électrique(s)	**5**
Évier	
	Double
	Avec égouttoir

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Sol	**Carrelage**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

1er étage - Chambre 1 - **13.57 m²**

Longueur : **3.77 m** - Largeur : **3.60 m**

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.35 m**

Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**2**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

1er étage - Chambre 2 - **12.26 m²**

Longueur : **3.60 m** - Largeur : **3.40 m**

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.35 m**

Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**2**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

1er étage - Salle de bains - **3.94 m²**

Longueur : **2.35 m** - Largeur : **1.66 m**

Hauteur sous-plafond	**2.35 m**
Baignoire	**1**
WC	**Classique**
Lavabo	**Simple**

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage à soufflet**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Sol	**Carrelage**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

1er étage - Hall - **6.96 m²**

Longueur : **3.28 m** - Largeur : **2.44 m**

Hauteur sous-plafond	**2.35 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Sol	**Carrelage**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

2ème étage - Séjour - 22.24 m² Longueur : **6.05 m** - Largeur : **3.67 m**

2ème étage - Cuisine - 18.29 m² Longueur : **5.24 m** - Largeur : **3.49 m**

2ème étage - Chambre 1 - 13.57 m² Longueur : **3.77 m** - Largeur : **3.60 m**

2ème étage - Chambre 2 - 12.26 m² Longueur : **3.60 m** - Largeur : **3.40 m**

2ème étage - Salle de bains - 3.94 m² Longueur : **2.35 m** - Largeur : **1.66 m**

2ème étage - Hall - 6.96 m² Longueur : **3.28 m** - Largeur : **2.44 m**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - **13.42 m²**

Longueur : **7.52 m** - Largeur : **2.60 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.30 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Escalier	**Matériaux carrelages**

1er étage - Hall 1 - **3.46 m²**

Longueur : **2.45 m** - Largeur : **1.42 m**

Hauteur sous-plafond	**2.35 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Escalier	
	Matériaux carrelages
	2/4 tournant
Sol	**Carrelage**

2ème étage - Hall 2 - **3.46 m²**

Longueur : **2.45 m** - Largeur : **1.42 m**

Hauteur sous-plafond	**2.35 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Escalier	
	Matériaux carrelages
	2/4 tournant
Sol	**Carrelage**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Sous-sol - Cave 1 - **12.11 m²**

Longueur : **3.48 m** - Largeur : **3.48 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.00 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Sous-sol - Cave 2 - **12.84 m²**

Longueur : **3.70 m** - Largeur : **3.47 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.00 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Sous-sol - Cave 3 - **22.09 m²**

Longueur : **7.58 m** - Largeur : **3.69 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.00 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Sous-sol - Hall de cave - **8.24 m²**

Longueur : **3.48 m** - Largeur : **2.37 m**

Fenêtre	**Châssis alu double vitrage battants**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.30 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**
Escalier	
	Matériaux bois
	2/4 tournant

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Sous-sol - Chaufferie - **17.74 m²**

Longueur : **5.10 m** - Largeur : **3.47 m**

Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.00 m**
Éclairage	**Points lumineux au plafond**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Récapitulatif des métrés	Longueur	Largeur	Superficie

Appartement 1

Rez-de-chaussée

Salon	**3.67 m**	**3.46 m**	**12.69 m²**
Salle à manger	**6.26 m**	**3.47 m**	**18.85 m²**
Cuisine	**1.69 m**	**1.69 m**	**2.87 m²**
Chambre	**3.73 m**	**2.16 m**	**8.10 m²**
Salle de douche 1	**2.10 m**	**1.69 m**	**3.56 m²**
Salle de douche 2	**3.73 m**	**1.16 m**	**4.36 m²**

Appartement 2

1er étage

Séjour	**6.05 m**	**3.67 m**	**22.24 m²**
Cuisine	**5.24 m**	**3.49 m**	**18.29 m²**
Chambre 1	**3.77 m**	**3.60 m**	**13.57 m²**
Chambre 2	**3.60 m**	**3.40 m**	**12.26 m²**
Salle de bains	**2.35 m**	**1.66 m**	**3.94 m²**
Hall	**3.28 m**	**2.44 m**	**6.96 m²**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Appartement 3

2ème étage

Séjour	**6.05 m**	**3.67 m**	**22.24 m²**
Cuisine	**5.24 m**	**3.49 m**	**18.29 m²**
Chambre 1	**3.77 m**	**3.60 m**	**13.57 m²**
Chambre 2	**3.60 m**	**3.40 m**	**12.26 m²**
Salle de bains	**2.35 m**	**1.66 m**	**3.94 m²**
Hall	**3.28 m**	**2.44 m**	**6.96 m²**

Commun

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	**7.52 m**	**2.60 m**	**13.42 m²**

1er étage

Hall 1	**2.45 m**	**1.42 m**	**3.46 m²**

2ème étage

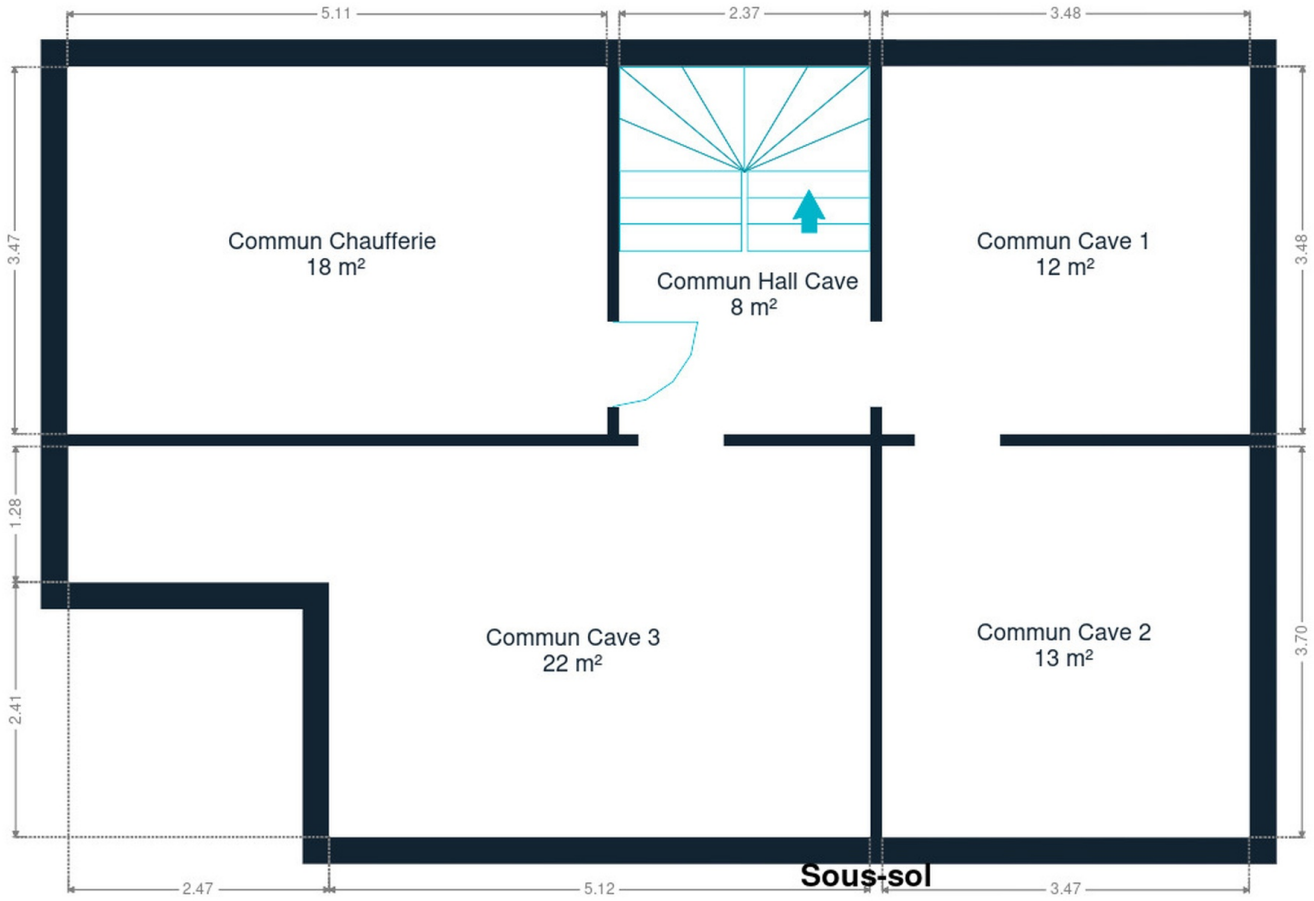
Hall 2	**2.45 m**	**1.42 m**	**3.46 m²**

Sous-sol

Cave 1	**3.48 m**	**3.48 m**	**12.11 m²**
Cave 2	**3.70 m**	**3.47 m**	**12.84 m²**
Cave 3	**7.58 m**	**3.69 m**	**22.09 m²**
Hall de cave	**3.48 m**	**2.37 m**	**8.24 m²**
Chaufferie	**5.10 m**	**3.47 m**	**17.74 m²**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

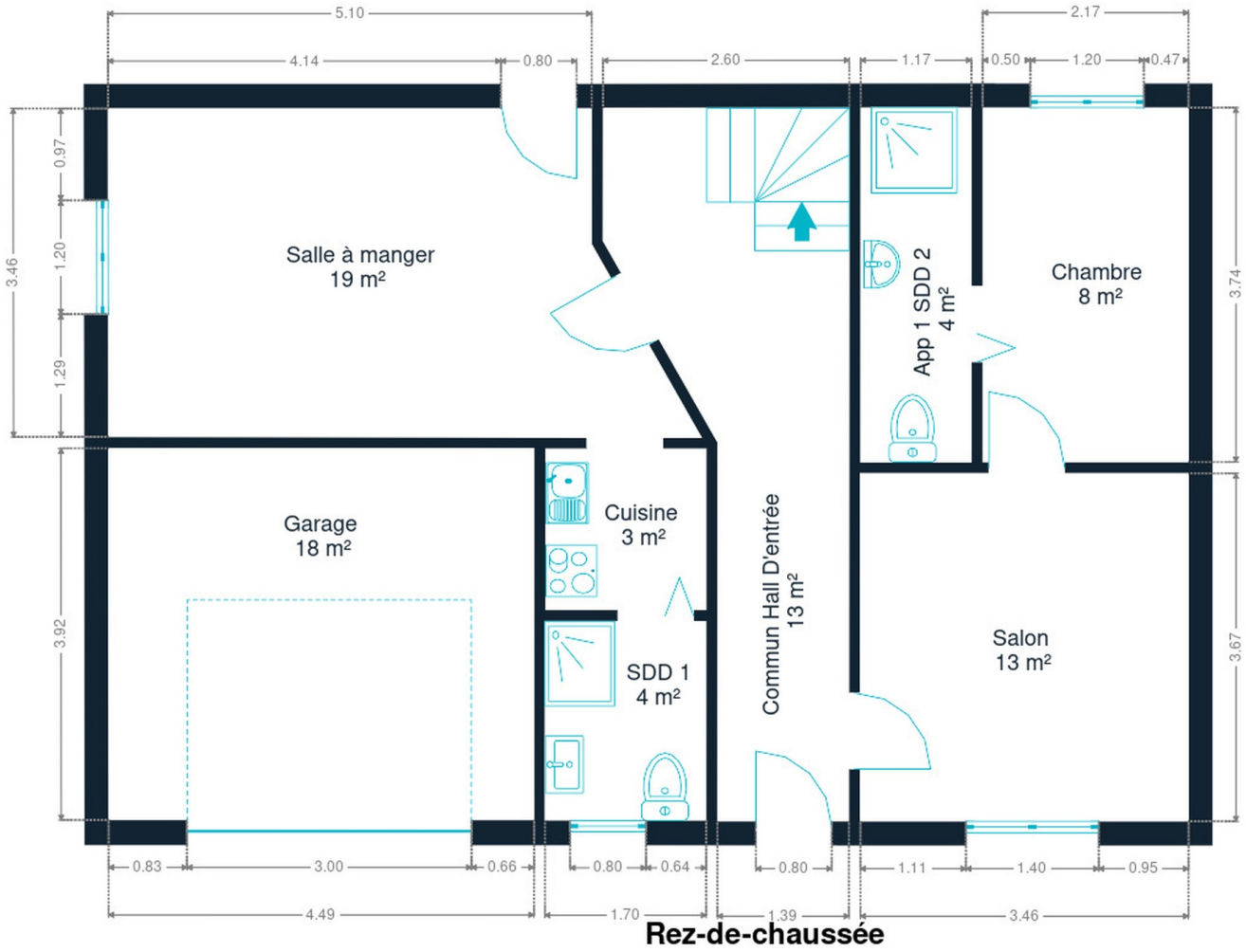
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



Sous-sol

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

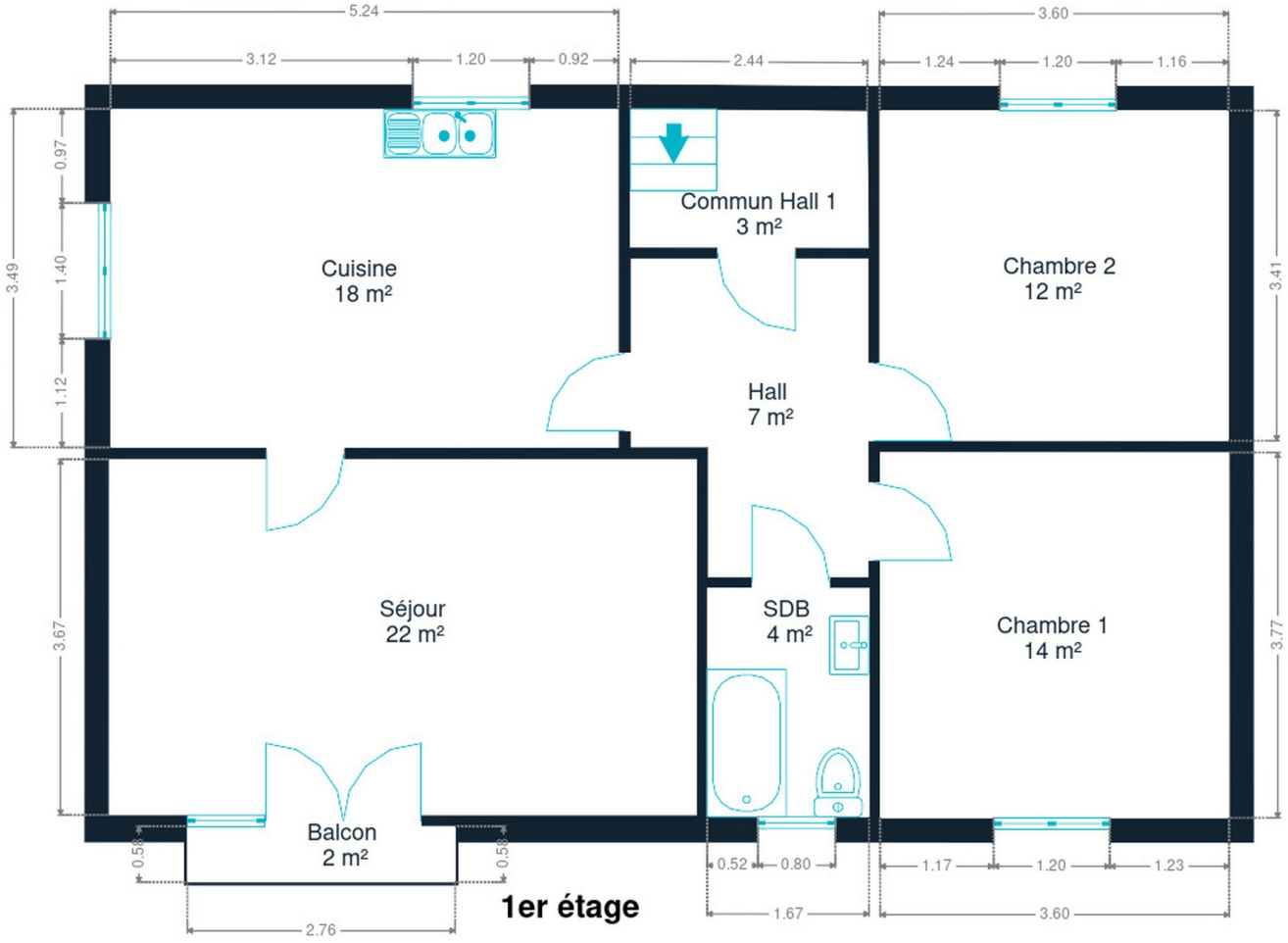
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



Rez-de-chaussée

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

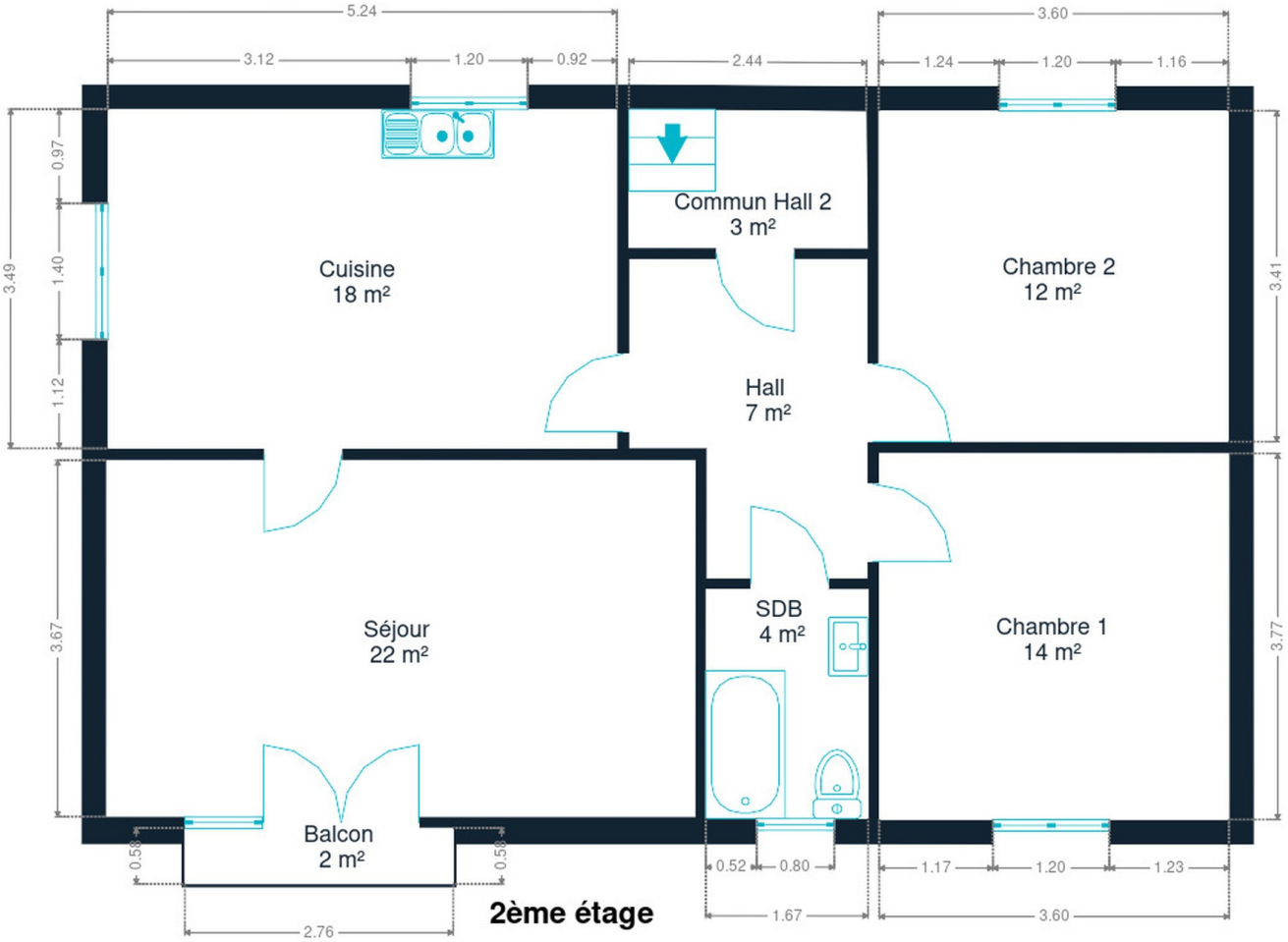
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



1er étage

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



2ème étage

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Technique

Façade

Matériaux façade	**Brique**
Etat	**Bon**

Châssis

Châssis	
	Double vitrage
	Matière métallique

Installation

Compteur gaz	**Non**
Compteur électrique	**Mono-horaire**
Chauffage	
	Type collectif
	Nature mazout
Compt. d'eau	**Commun**
Citerne mazout	**Apparente**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Transports

Arrêt de bus	**3550 m**
Accès ferroviaire	**1400 m**
Accès autoroutier	**1300 m**

Écoles

École Les Perles	**205 m**
CECS Marcinelle - école hôtelière	**455 m**
Ecole Libre Notre Dame	**649 m**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Points d'intérêts

Magasin	Éditions Dupuis	**838 m**
Santé	Physimed	**1095 m**
Réparation de voiture	Garage Bouckaert et Fils sprl	**1451 m**
Gare	Couillet	**1457 m**
Hébergement	Old Post Office Couillet	**1530 m**
Restaurant	Athena	**1801 m**
Station de métro	CHARLEROI Sambre (M)	**1817 m**
Station de métro	CHARLEROI Tirou	**1826 m**
Salle de cinéma	Le Vecteur	**1946 m**
Hébergement	Ibis Charleroi Centre Gare	**2010 m**
Salle de cinéma	Côté Parc (Quai10)	**2056 m**
Hébergement	Appart-hôtel Le Mayence	**2142 m**
Santé	La Cité des métiers de Charleroi	**2224 m**

Laurent
+32 490 26 57 82
laurent.petaccia@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

We Invest

We Invest

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 entrainer des frais supplémentaire dûs à la banque et au notaire. Renseignez-vous auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

**Une TVA de 21% est applicable sur les honoraires du notaire et sur les frais administratifs, mais pas sur les autres postes.*

We Invest

Repensons l'Immobilier

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.

Plus d'infos ? **weinvest.be**