



À VENDRE - herve rdc

Rue de la station 88 01 - 4650 Herve

234 000 €



100 m²



2 chambres



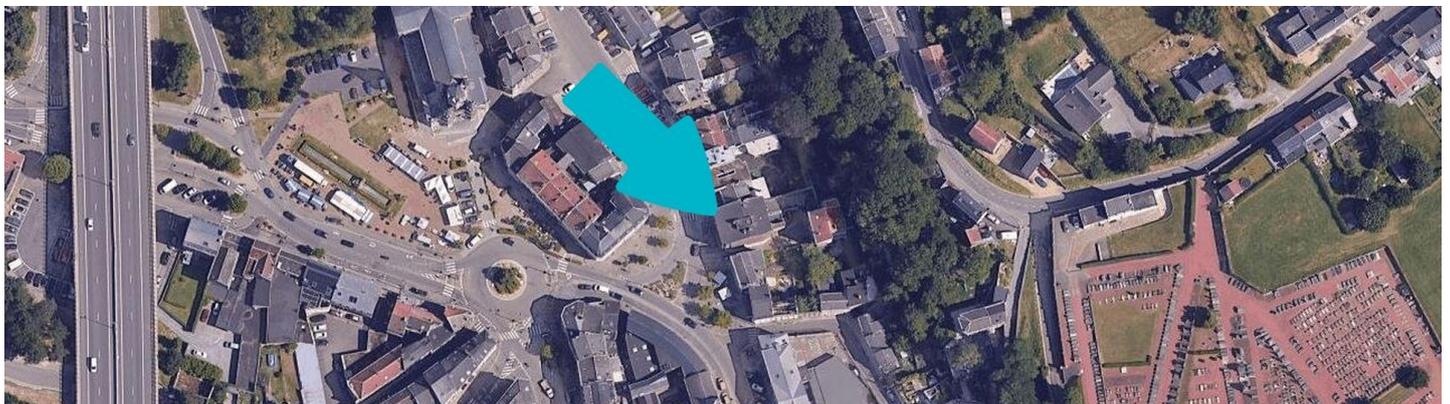
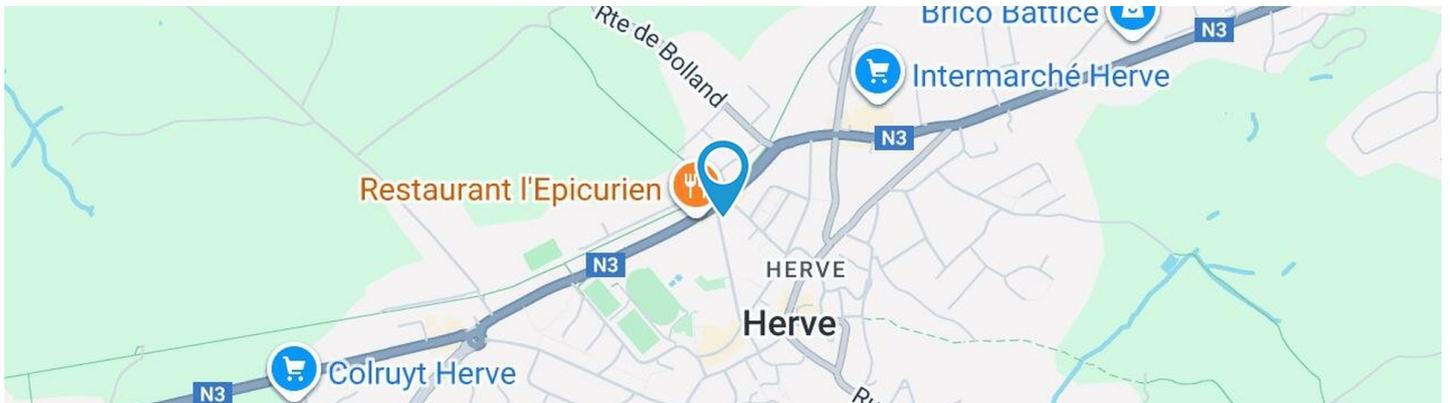
PEB /



Virginie
BY WE INVEST

+32 484 06 10 00

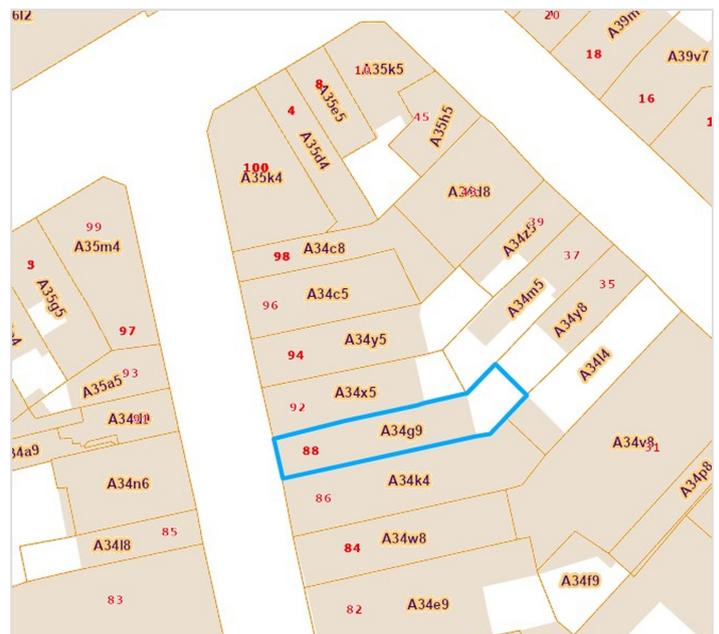
virginie.wilkin@weinvest.be



Adresse du bien

Rue de la station 88 01
4650 Herve

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



*Informations provenant du site du cadastre



Virginie
+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	100 m²
Surface totale	129 m²
Nombre de façades	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1

Appartement

Vidéo reel(url) <https://youtube.com/shor>



Virginie

+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be



Extérieur

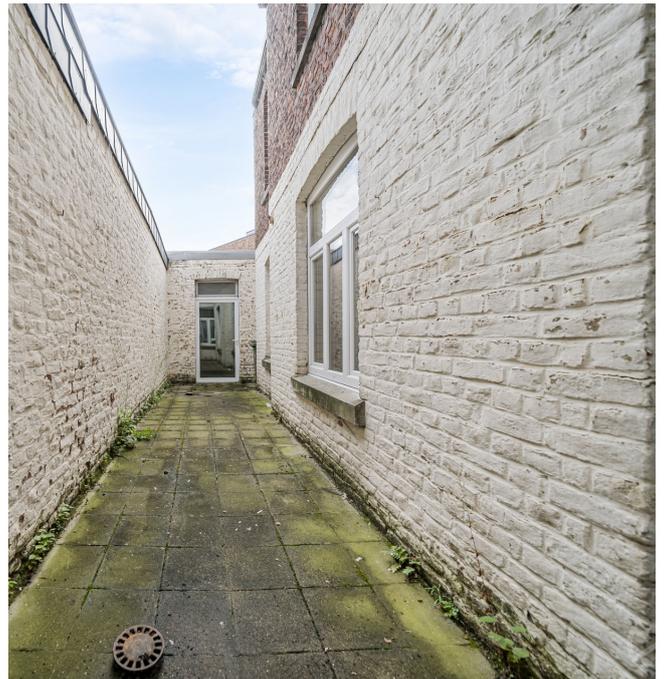
Jardin (terrain arrière)

À aménager

Fermé

Est

Plat



Virginie
+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weininvest.be



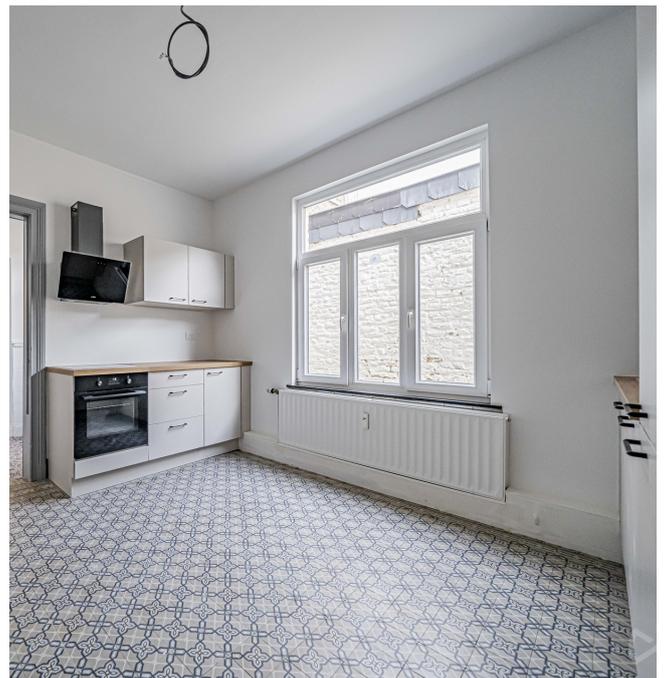
Intérieur

Rez-de-chaussée **100 m²**

**Séjour, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2,
salle de bains, wc, escalier, hall 1, hall 2**

Sous-sol **29 m²**

Cave, chaufferie



Virginie

+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 29.67 m²

 Longueur : **8.07 m** - Largeur : **3.88 m**

Accès	Hall d'entrée commun
Porte	En bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	3,3 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Parlophone	Oui
Prise(s) électrique(s)	9
Prise télédistribution	1
Prise réseau	1



Virginie
 +32 484 06 10 00
 virginie.wilkin@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.49 m²

 Longueur : **3.66 m** - Largeur : **3.47 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	4
Équipée	Oui
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Inox
Plaque de cuisson	Vitrocéramique
	De la marque Electrolux
Hotte	Hotte murale
	Évacuation à recyclage

Hotte	De la marque Elica
Frigo	Encastré avec congélateur
	De la marque Electrolux
Lave-vaisselle	Full-intégré
	De la marque Electrolux
Four	À air pulsé
	De la marque Electrolux
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Sol	Carrelage




Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 13.47 m²

 Longueur : **4.30 m** - Largeur : **3.18 m**

Accès	Cour	Sol	Vinyle
Porte		Hauteur sous-plafond	2,9 m
	Pvc vitrée	Éclairage	Points lumineux au plafond
	Double vitrage	Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage basculante	Prise(s) électrique(s)	3


Virginie

 +32 484 06 10 00
 virginie.wilkin@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 15.53 m²

 Longueur : **4.05 m** - Largeur : **3.89 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,9 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Prise(s) électrique(s)	3




Rez-de-chaussée - Salle de bains - 4.30 m²

 Longueur : **2.43 m** - Largeur : **2.20 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Prise(s) électrique(s)	4
Douche dans le bain	Oui
Baignoire	Ovale
	Avec paroi de douche

Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Sol	Carrelage



Rez-de-chaussée - Hall de nuit - 10.11 m²Longueur : **8.31 m** - Largeur : **1.28 m**

Accès	Jardin
Porte	Pvc
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,9 m
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s) avec calorimètre
Prise(s) électrique(s)	1

Rez-de-chaussée - Wc - 1.48 m²Longueur : **1.49 m** - Largeur : **0.99 m**

WC	Classique
Fenêtre	Châssis basculante matière bois
	Simple
Sol	Vinyle
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Escalier - 0.86 m²Longueur : **1.12 m** - Largeur : **0.76 m***Virginie*

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall 1 - 8.87 m²

 Longueur : **5.77 m** - Largeur : **2.45 m**

Hauteur sous-plafond	3,1 m
Éclairage	Points lumineux mural
Accès	Cour
Porte	
	Pvc vitrée
	Double vitrage
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage sans ouverture
Placard	Portes battantes
Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée - Hall 2 - 3.51 m²

 Longueur : **2.43 m** - Largeur : **1.59 m**

Hauteur sous-plafond	2,8 m
Éclairage	Points lumineux mural
Sol	Carrelage

Sous-sol - Cave - 12.19 m²

 Longueur : **7.60 m** - Largeur : **2.00 m**

Sol	Pavés
Hauteur sous-plafond	1,9 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1
Escalier	
	Matériaux carrelages
	Droit


Virginie

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be

Sous-sol - Chaufferie - 16.59 m²Longueur : **5.19 m** - Largeur : **3.19 m**

Fenêtre

Châssis basculante matière bois**Simple**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

1,9 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

Arrivée d'eau

Oui*Virginie*

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Séjour	8.07 m	3.88 m	29.67 m ²
Cuisine	3.66 m	3.47 m	12.49 m ²
Hall de nuit	8.31 m	1.28 m	10.11 m ²
Chambre 1	4.30 m	3.18 m	13.47 m ²
Chambre 2	4.05 m	3.89 m	15.53 m ²
Salle de bains	2.43 m	2.20 m	4.30 m ²
Wc	1.49 m	0.99 m	1.48 m ²
Escalier	1.12 m	0.76 m	0.86 m ²
Hall 1	5.77 m	2.45 m	8.87 m ²
Hall 2	2.43 m	1.59 m	3.51 m ²

Sous-sol

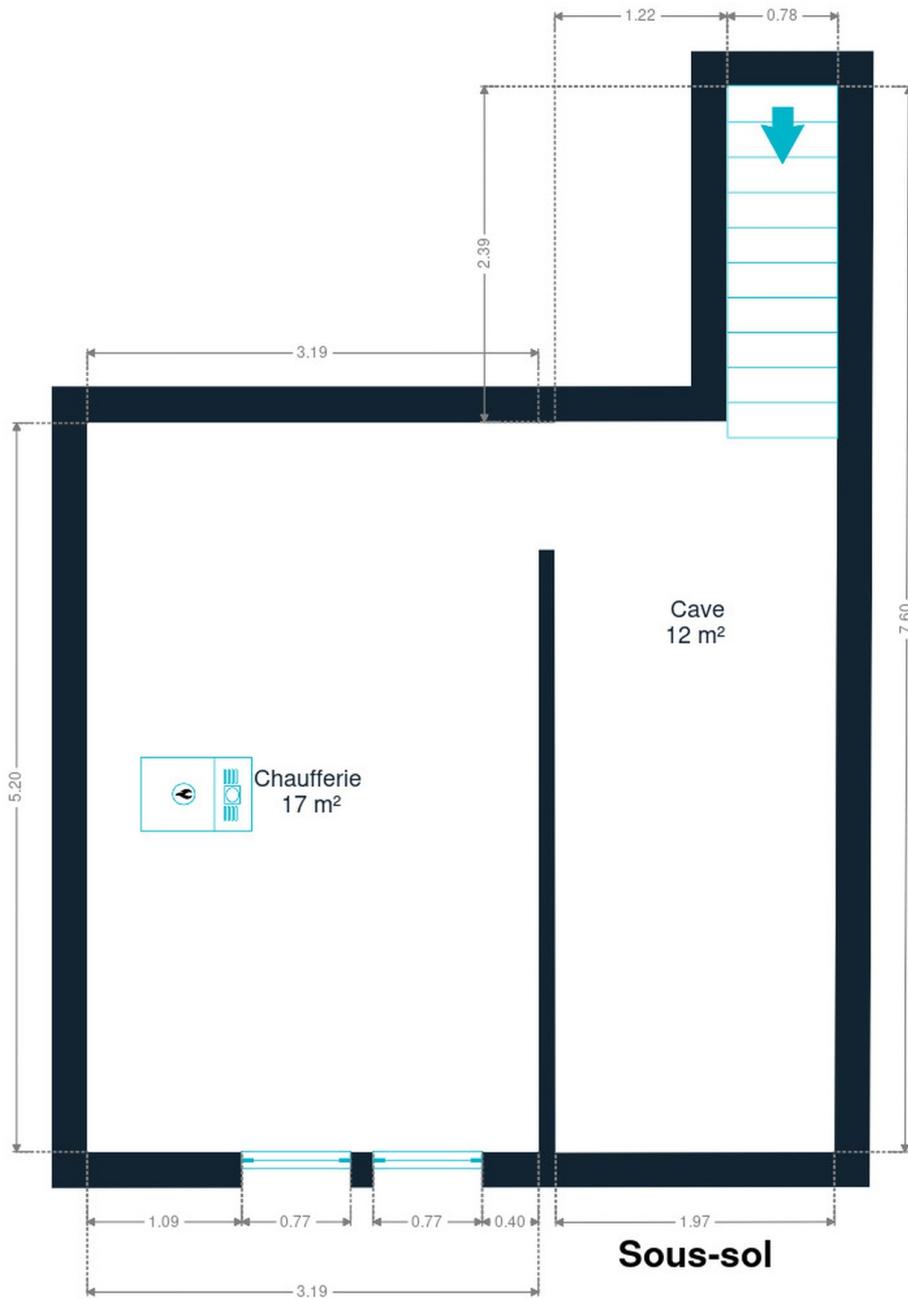
Cave	7.60 m	2.00 m	12.19 m ²
Chaufferie	5.19 m	3.19 m	16.59 m ²



Virginie

+32 484 06 10 00

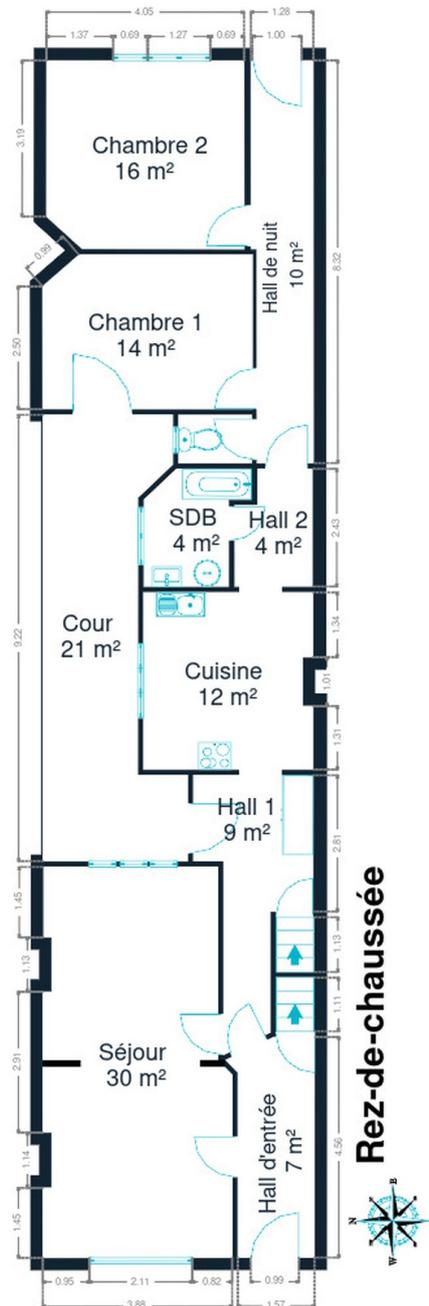
virginie.wilkin@weinvest.be



Sous-sol



Virginie
+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Virginie
+32 484 06 10 00
virginie.wilkin@weinvest.be

Technique

Année

Année de rénovation

2025

Façade

Matériaux façade

Pierre de taille**Brique rouge**

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Double vitrage**Couleur blanc****Matière pvc**

Installation

Compteur gaz

Individuel

Parlophone

Oui

Compteur électrique

Bi-horaire**Individuel**

Chauffage

Type central**Nature gaz****Radiateur(s) avec calorimètre****À condensation****Vaillant****Thermostat d'ambiance**

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Câble**Virginie**

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	20 m
Accès ferroviaire	12000 m
Accès autoroutier	3300 m

Écoles

Notre Ecole Herve Battice	154 m
École de la Communauté Française	160 m
Institut de la Providence Herve	436 m



Points d'intérêts

Banque	Crelan Herve - Linx Finance	51 m
Restaurant	Restaurant l'Epicurien	76 m
Nourriture	Meurens Natural sa	91 m
Médecin	Daron / Guy	587 m
Station de bus	HERVE Station d'épuration	778 m
Hébergement	Smart Bnb - Hotel Battice	958 m
Nourriture	Wuidard Frères	1328 m
Magasin de meubles	SA MEENS Ebenisterie	1415 m
Hébergement	B&B La Ferme de Berwausault: chambres d'hôtes PMR...	1419 m
Entrepreneur général	Piron Construction	1575 m
Station de bus	BOLLAND Sarémont	1624 m
Restaurant	Chez Giova	2318 m
Restaurant	Hôtel-Restaurant de La Tour	2566 m



Virginie

+32 484 06 10 00

virginie.wilkin@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.



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.](#)