



## À VENDRE - DELANAYE 51

Rue De Lanaye 51 4600 - Visé

**549 000 €**

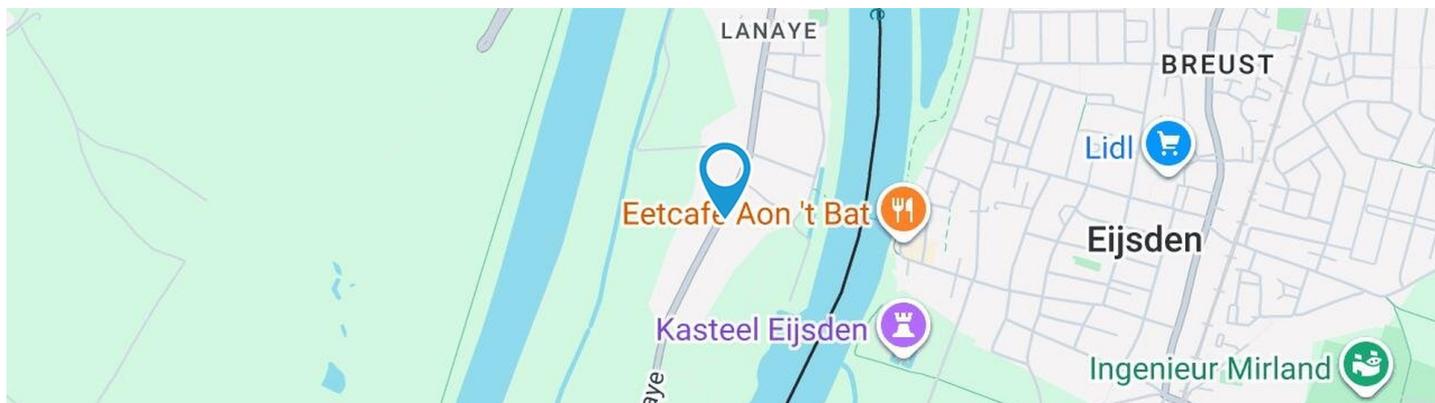


Sébastien  
 We Invest

IPI : 517856

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue De Lanaye 51  
4600 Visé

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade **9.00 m**

Profondeur de la parcelle **109 m**

Surface de la parcelle **1792.00 m<sup>2</sup>**

Largeur de la parcelle **9.00 m**

Orientation **Nord-ouest**



\*Informations provenant du site du cadastre

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



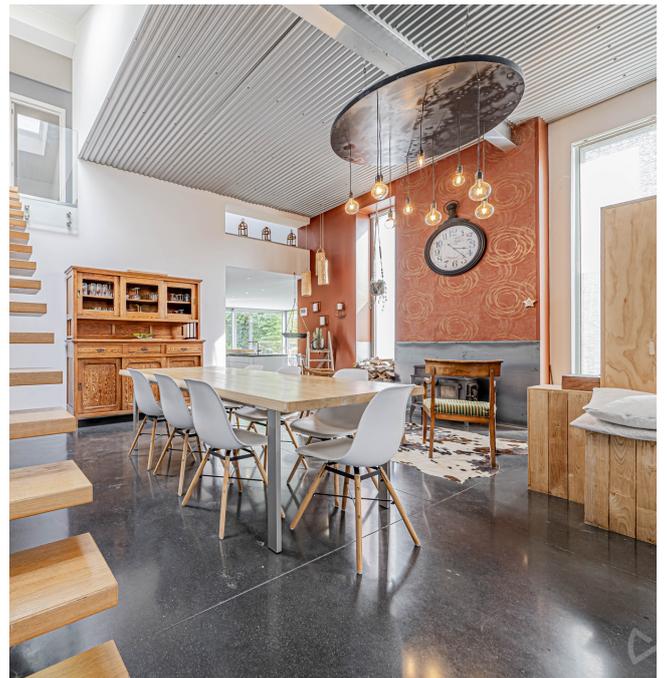
**Sebastien**

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>333 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>333 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>16</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé palissades haies clôtures**

**Sud-est**

Parking

**Place(s) 2**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 2**

Terrasse (terrain arrière)

**73 m<sup>2</sup>**

**Arrivée d'eau prise(s) électrique(s) 1**

Terrasse (terrain arrière)

**Éclairage**

**Sol pierre bleue gravier**

**Orientation sud-est**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **230 m<sup>2</sup>**

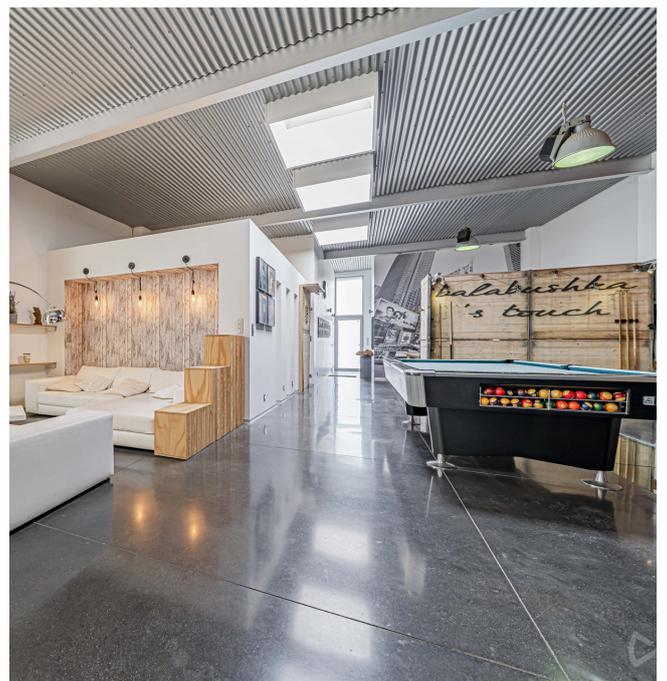
**Séjour, cuisine, chambre 1, dressing, bureau,  
garage, wc 1, wc 2, buanderie, hall, remise**

1er étage **63 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4,  
salle de bains**

Sous-sol **15 m<sup>2</sup>**

**Local technique**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 100.38 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **19.34 m** - Largeur : **8.67 m**

Ouvert sur	<b>Cuisine</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>En aluminium</b>
	<b>Double vitrage</b>
	<b>Anti-effraction</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage sans ouverture</b>
Sol	<b>Béton lissé</b>

Hauteur sous-plafond	<b>3,80 m</b>
Type de plafond	<b>Puits de lumière</b>
Chauffage	<b>Poêle à bois</b>
	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>11</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Escalier	<b>1</b>



*Sebastien*  
 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weininvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 30.77 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.31 m** - Largeur : **4.87 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,45 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Four micro ondes	<b>De la marque Siemens</b>
Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	
	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaques de cuisson	
	<b>Induction</b>
	<b>De la marque Siemens</b>

Hotte	
	<b>En îlot</b>
	<b>Évacuation à recyclage</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	
	<b>Multifonction</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Îlot central	<b>Oui</b>
Porte	
	<b>Coulissante</b>
	<b>En aluminium vitrée</b>
	<b>Double vitrage</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage sans ouverture</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 29.73 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.64 m** - Largeur : **4.48 m**

Accès	<b>Terrasse, jardin</b>
Avec coin douche	<b>Évier simple, douche italienne</b>
Arrivée d'eau	<b>Oui</b>
Porte	<b>Type coulissante, matière aluminium. vitrage double</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Dressing - 10.61 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.19 m** - Largeur : **2.53 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>

**Sebastien**+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

**1er étage - Chambre 2 - 11.06 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.68 m** - Largeur : **3.00 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>



*Sebastien*  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 11.05 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.69 m** - Largeur : **2.98 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>



*Sebastien*  
 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be


**1er étage - Chambre 4 - 11.91 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.69 m** - Largeur : **3.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>



*Sebastien*  
 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be


**1er étage - Salle de bains - 13.11 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.87 m** - Largeur : **2.94 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>	Lavabo	<b>Double</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>	Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>	Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Douche	<b>Carrelage + porte</b>	Chauffage	<b>Par le sol</b>
Baignoire	<b>Ovale</b>	Sol	<b>Béton lissé</b>
WC	<b>Suspendu</b>		


**Sebastien**

 +32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Bureau - 10.43 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.50 m** - Largeur : **3.44 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,35 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 36.65 m<sup>2</sup>**Longueur : **10.61 m** - Largeur : **3.45 m**

Accès	<b>Parking place(s) 2</b>
Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	<b>À ouverture électrique</b>
	<b>En bois</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage sans ouverture</b>
Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,80 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Arrivée d'eau	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>

*Sebastien*+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.34 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.54 m** - Largeur : **0.87 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,35 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>

**Rez-de-chaussée - Wc 2 - 1.14 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.17 m** - Largeur : **0.97 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Sol	<b>Béton lissé</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,60 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>

*Sebastien*+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 4.57 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.88 m** - Largeur : **1.58 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Évier

1

Porte

Battante

En aluminium vitrée

Double vitrage

Anti-effraction

Sol

Béton lissé

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Éclairage

Points lumineux mural

Chauffage

Par le sol

Prise(s) électrique(s)

3

Arrivée d'eau

Oui

Evacuation d'eau

1

**Rez-de-chaussée - Hall - 1.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.14 m** - Largeur : **1.08 m**
**Rez-de-chaussée - Remise - 2.96 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.86 m** - Largeur : **1.58 m**

Sol

Béton lissé

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Éclairage

Points lumineux mural

Chauffage

Par le sol

Prise(s) électrique(s)

1


*Sebastien*

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weininvest.be

**1er étage - Hall de nuit - 15.83 m<sup>2</sup>**Longueur : **10.17 m** - Largeur : **4.38 m**

Escalier	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Par le sol</b>

**Sous-sol - Local technique - 15.00 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.30 m** - Largeur : **3.11 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
	<b>Béton</b>
Escalier	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,70 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

*Sebastien*

+32 491 34 85 05

sebastien.seville@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

### Rez-de-chaussée

Séjour	19.34 m	8.67 m	100.38 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.31 m	4.87 m	30.77 m <sup>2</sup>
Chambre 1	6.64 m	4.48 m	29.73 m <sup>2</sup>
Dressing	4.19 m	2.53 m	10.61 m <sup>2</sup>
Bureau	3.50 m	3.44 m	10.43 m <sup>2</sup>
Garage	10.61 m	3.45 m	36.65 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.54 m	0.87 m	1.34 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.17 m	0.97 m	1.14 m <sup>2</sup>
Buanderie	2.88 m	1.58 m	4.57 m <sup>2</sup>
Hall	1.14 m	1.08 m	1.24 m <sup>2</sup>
Remise	1.86 m	1.58 m	2.96 m <sup>2</sup>

### 1er étage

Hall de nuit	10.17 m	4.38 m	15.83 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.68 m	3.00 m	11.06 m <sup>2</sup>
Chambre 3	3.69 m	2.98 m	11.05 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.69 m	3.22 m	11.91 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4.87 m	2.94 m	13.11 m <sup>2</sup>

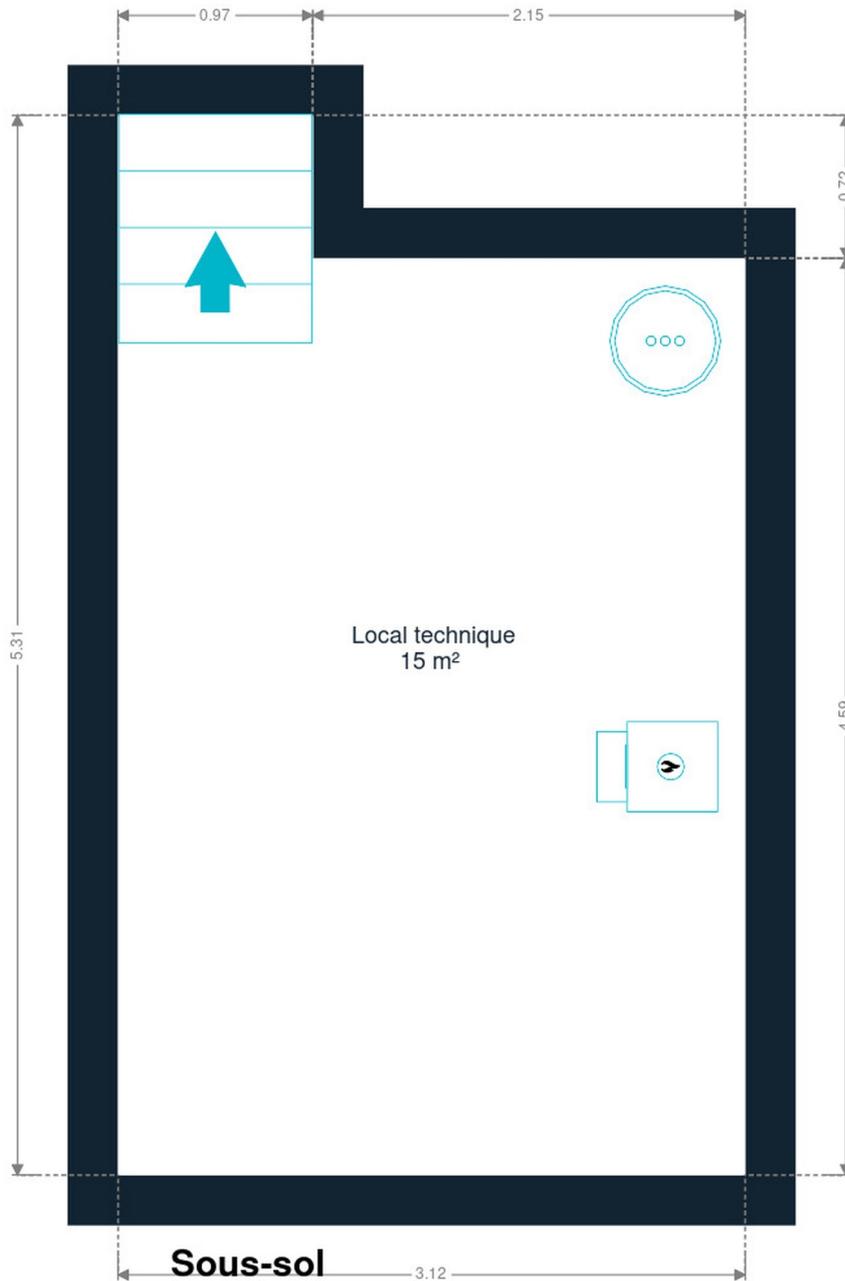
### Sous-sol

Local technique	5.30 m	3.11 m	15.00 m <sup>2</sup>
-----------------	--------	--------	----------------------



*Sebastien*

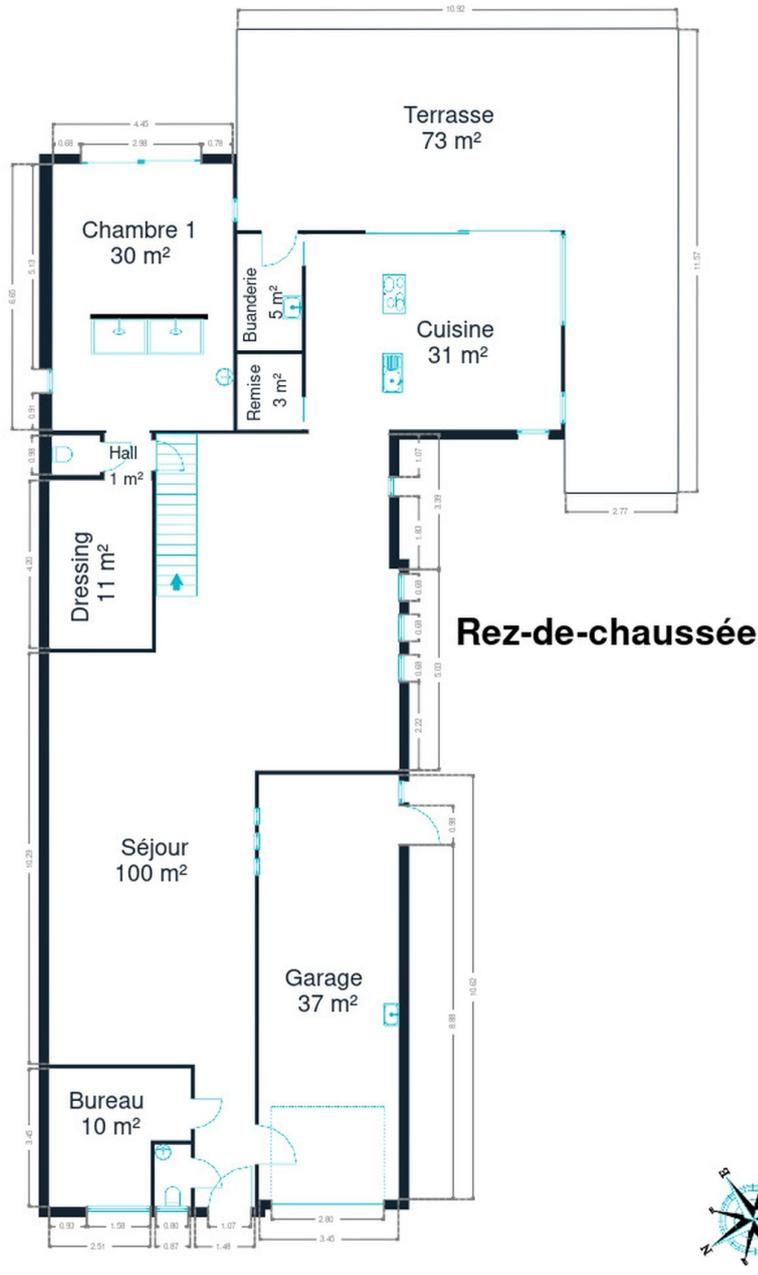
+32 491 34 85 05  
 sebastien.sebille@weinvest.be



Sous-sol



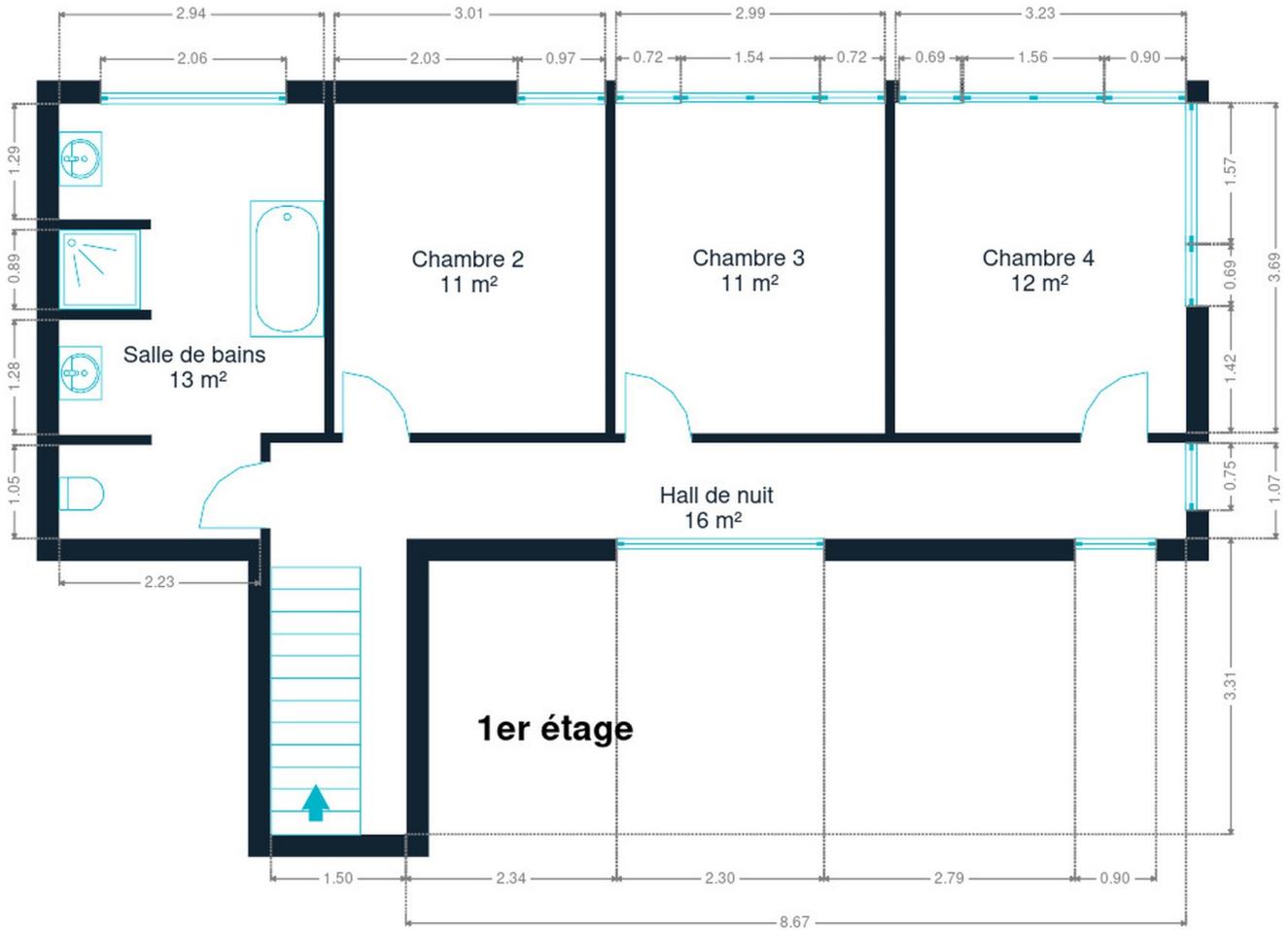
*Sebastien*  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be



Rez-de-chaussée



*Sebastien*  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be



1er étage



**Sebastien**  
+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weininvest.be

## Technique



### PEB

Emission co2	16
Conso. théorique	20822
Conso. spécifique	63
Code unique	20250908028035
Classe énergétique	A

### Toiture

Zingeries	Zinc
État	Bon
Couverture	Plateforme roofing

### Façade

Matériaux façade	Crépis
Etat	Bon

### Châssis

Châssis	Gris
	Matière aluminium
	Double vitrage



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@weinvest.be

## Installation

Certificat d'électricité

**Oui, conforme**

Chauffe-eau

**Nombre de litres 300**

Panneaux solaires

**Photovoltaïque**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

**Certificat d'électricité oui, conforme**

Chauffage

**Central**

**Électrique**

**Par le sol**

**Basse température**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

## Frais et finances

Revenu cadastral

**1425**



*Sebastien*

+32 491 34 85 05

sebastien.sebille@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	4200 m
Accès autoroutier	4600 m

## Écoles

Basisschool Tangram	1998 m
Stichting kom Leren	2489 m



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.seville@weinvest.be

## Points d'intérêts

Maraicher	Le potager de Lanaye	<b>210 m</b>
Gym	Yoga-tree	<b>691 m</b>
Hébergement	Vakantieappartement Diepstraat	<b>763 m</b>
Hébergement	Hotel Restaurant Hestia	<b>780 m</b>
Coiffeur	Studio Coiff	<b>1000 m</b>
Hébergement	Hotel Café Le Bonheur	<b>1223 m</b>
Hébergement	Breusjterhofke	<b>1230 m</b>
Gare	Eijsden	<b>1303 m</b>
Université	Limburgs Smeedcentrum	<b>1821 m</b>
Entrepreneur général	Timmerbedrijf van den Boorn	<b>2004 m</b>
Hébergement	B&B HollaCachet	<b>2293 m</b>
Hébergement	B&B Rue Haute by M&M	<b>2413 m</b>
Musée	Fort Eben-Emael	<b>2530 m</b>
Point d'intérêt	Verzorgingsplaats Patiel	<b>2590 m</b>
Hébergement	Meschermolen	<b>2648 m</b>



*Sebastien*

+32 491 34 85 05  
sebastien.sebille@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.](#)