À VENDRE - EDMOND LAFFINEUR

Rue Edmond Laffineur 11 1300 - Limal

Faire offre à partir de 375.000€

113 m² | 4 chambres | PEB E

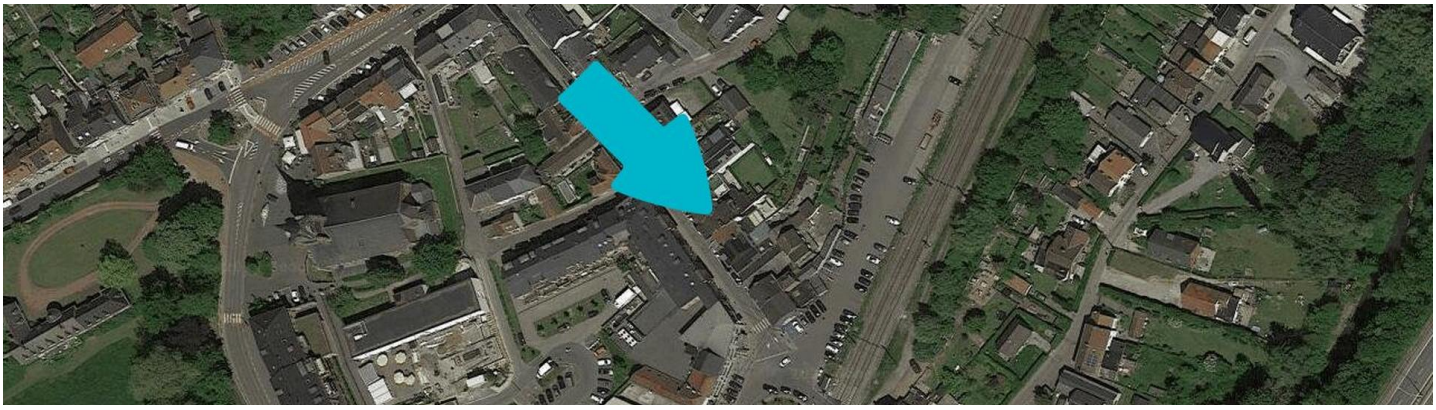
Marc

We Invest

IPI : 513530
+32 476 32 37 79
marc.vp@weinvest.be

EDMOND LAFFINEUR

Faire offre à partir de 375.000€



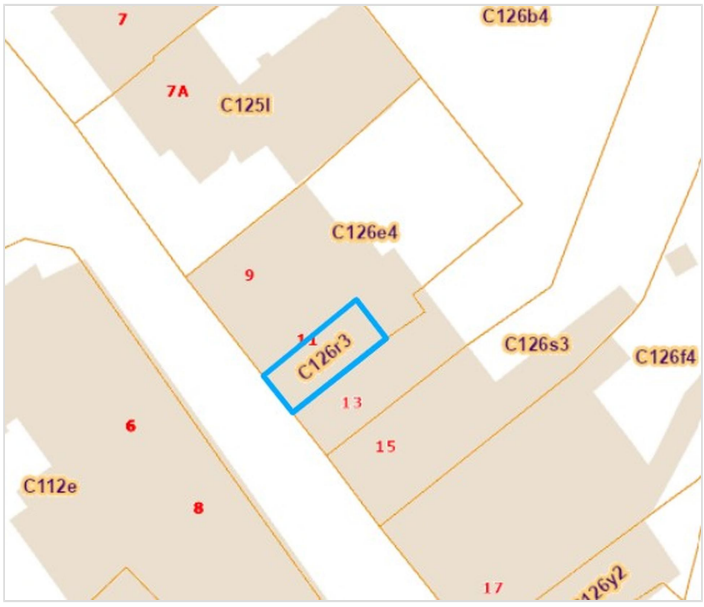
Adresse du bien

Rue Edmond Laffineur 11
1300 Limal

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	**5.00 m**
Profondeur de la parcelle	**12 m**
Surface de la parcelle	**67.00 m²**
Largeur de la parcelle	**5.00 m**
Orientation	**Sud-ouest**

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



*Informations provenant du site du cadastre

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Composition du bien

Etat général	**Bon**
Surface habitable	**113 m²**
Surface totale	**152 m²**
Nombre d'étages	**3**
Nombre de pièces	**16**
Nombre de chambre(s)	**4**
Nombre de salle de bains	**2**
	Immeuble de rapport
Garage	**2 place(s)**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Extérieur

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Intérieur

Rez-de-chaussée	**38 m²**
	Garage, escalier
1er étage	**57 m²**
	Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc, hall
2ème étage	**57 m²**
	Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc, hall

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

1er étage - Séjour - **21.91 m²**

Longueur : **5.16 m** - Largeur : **4.64 m**

Ouvert sur	**Cuisine**
Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**
Sol	**Flottant**
Hauteur sous-plafond	**2.53 m**

Éclairage	**Au plafond**
Prise(s) électrique(s)	**4**
Prise télédistribution	**Oui**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

1er étage - Cuisine - **4.42 m²**

Longueur : **2.24 m** - Largeur : **2.13 m**

Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Prise(s) électrique(s)	**3**
Ouvert sur	**Séjour**
Évier	
	Simple
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	**Type gaz**

Hotte	
	Type hotte sous-encastrée
	Évacuation à recyclage
	De la marque Frigibel
Sol	**Parquet flottant**
Éclairage	**Point lumineux mural**
Chauffage	**Radiateur(s)**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

1er étage - Chambre 1 - **14.36 m²**

Longueur : **3.96 m** - Largeur : **3.83 m**

Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre**
Sol	**Parquet flottant**
Hauteur sous-plafond	**2.53 m**
Éclairage	**Point lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**2**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

1er étage - Chambre 2 - **7.20 m²**

Longueur : **3.33 m** - Largeur : **2.15 m**

Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**
Sol	**Parquet flottant**
Hauteur sous-plafond	**2.53 m**

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

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

1er étage - Salle de bains - **2.85 m²**

Longueur : **1.90 m** - Largeur : **1.59 m**

Hauteur sous-plafond	**2.56 m**
Prise(s) électrique(s)	**1**
Baignoire	**1**
Lavabo	**Simple**
Murs	**Carrelés à mi-hauteur**

Éclairage	**Point lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Sol	**Carrelage**
Mobiliers	**Oui**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

2ème étage - Séjour - **21.96 m²**

Longueur : **5.17 m** - Largeur : **4.64 m**

Ouvert sur	**Cuisine**
Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**

Éclairage	**Point lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**8**
Prise télédistribution	**Oui**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

2ème étage - Cuisine - **4.47 m²**

Longueur : **2.24 m** - Largeur : **2.15 m**

Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Prise(s) électrique(s)	**4**
Ouvert sur	**Séjour**
Évier	
	Simple
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	**Type gaz**

Hotte	
	Type hotte sous-encastrée
	Évacuation à recyclage
	De la marque Frigibel
Sol	**Carrelage**
Éclairage	**Point lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

2ème étage - Chambre 1 - **14.48 m²**

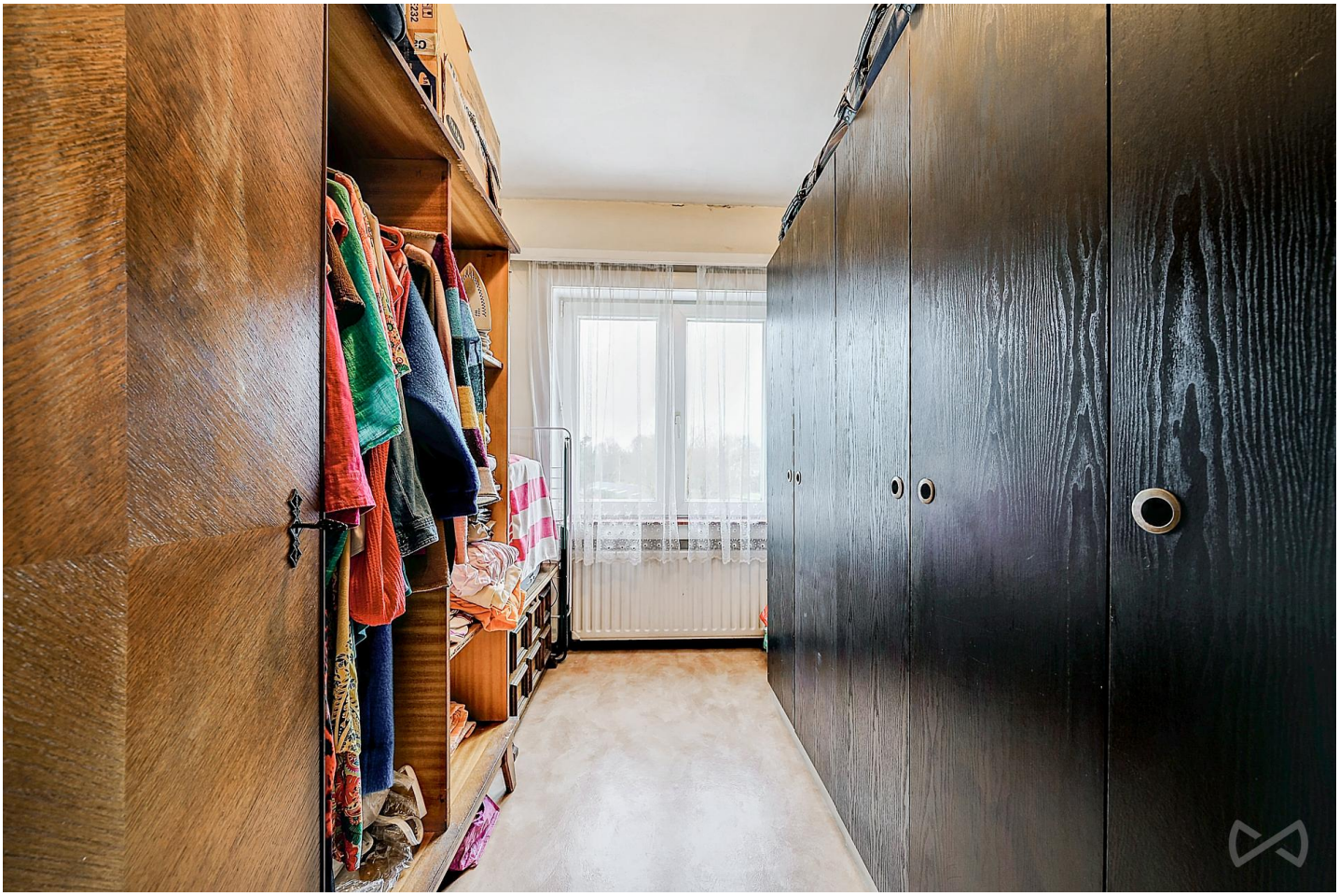
Longueur : **4.00 m** - Largeur : **3.83 m**

Accès	**Balcon**
Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre**
Sol	**Vinyle**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**

Éclairage	**Point lumineux au plafond**
Chauffage	**Radiateur(s)**
Prise(s) électrique(s)	**3**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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



2ème étage - Chambre 2 - **7.20 m²**

Longueur : **3.33 m** - Largeur : **2.16 m**

Fenêtre	**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**
Sol	**Vinyle**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**

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

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

2ème étage - Salle de bains - **2.85 m²**

Longueur : **1.90 m** - Largeur : **1.59 m**

Hauteur sous-plafond	**2.55 m**	Éclairage	**Point lumineux mural**
Prise(s) électrique(s)	**1**	Chauffage	**Radiateur(s)**
Baignoire	**1**	Sol	**Carrelage**
Lavabo	**Simple**		

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

1er étage - Wc - **0.88 m²**

Longueur : **1.07 m** - Largeur : **0.82 m**

WC	**Classique**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.53 m**
Éclairage	**Point lumineux mural**

1er étage - Hall - **4.99 m²**

Longueur : **4.02 m** - Largeur : **2.01 m**

Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Éclairage	**Point lumineux au plafond**
Porte	
	Type battante
	Matière bois
Sol	**Parquet flottant**
Parlophone	**Oui**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

2ème étage - Wc - **0.88 m²**

Longueur : **1.07 m** - Largeur : **0.82 m**

WC	**Classique**
Sol	**Carrelage**
Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Éclairage	**Point lumineux mural**

2ème étage - Hall - **4.97 m²**

Longueur : **4.03 m** - Largeur : **1.99 m**

Hauteur sous-plafond	**2.55 m**
Éclairage	**Au plafond**
Porte	
	Battante
	Bois
Parlophone	**Oui**
Prise téléphone	**Oui**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Rez-de-chaussée - Garage - **37.53 m²**

Longueur : **9.85 m** - Largeur : **4.26 m**

Nombre de voitures	**2**
Porte	**Type roulant**
Sol	**Pavés**
Hauteur sous-plafond	**3.20 m**
Éclairage	**Au plafond**
Prise(s) électrique(s)	**1**

Rez-de-chaussée - Escalier - **4.76 m²**

Longueur : **2.77 m** - Largeur : **1.73 m**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Récapitulatif des métrés	Longueur	Largeur	Superficie

App 1

1er étage

Séjour	**5.16 m**	**4.64 m**	**21.91 m²**
Cuisine	**2.24 m**	**2.13 m**	**4.42 m²**
Chambre 1	**3.96 m**	**3.83 m**	**14.36 m²**
Chambre 2	**3.33 m**	**2.15 m**	**7.20 m²**
Salle de bains	**1.90 m**	**1.59 m**	**2.85 m²**
Wc	**1.07 m**	**0.82 m**	**0.88 m²**
Hall	**4.02 m**	**2.01 m**	**4.99 m²**

App 2

2ème étage

Séjour	**5.17 m**	**4.64 m**	**21.96 m²**
Cuisine	**2.24 m**	**2.15 m**	**4.47 m²**
Chambre 1	**4.00 m**	**3.83 m**	**14.48 m²**
Chambre 2	**3.33 m**	**2.16 m**	**7.20 m²**
Salle de bains	**1.90 m**	**1.59 m**	**2.85 m²**
Wc	**1.07 m**	**0.82 m**	**0.88 m²**
Hall	**4.03 m**	**1.99 m**	**4.97 m²**

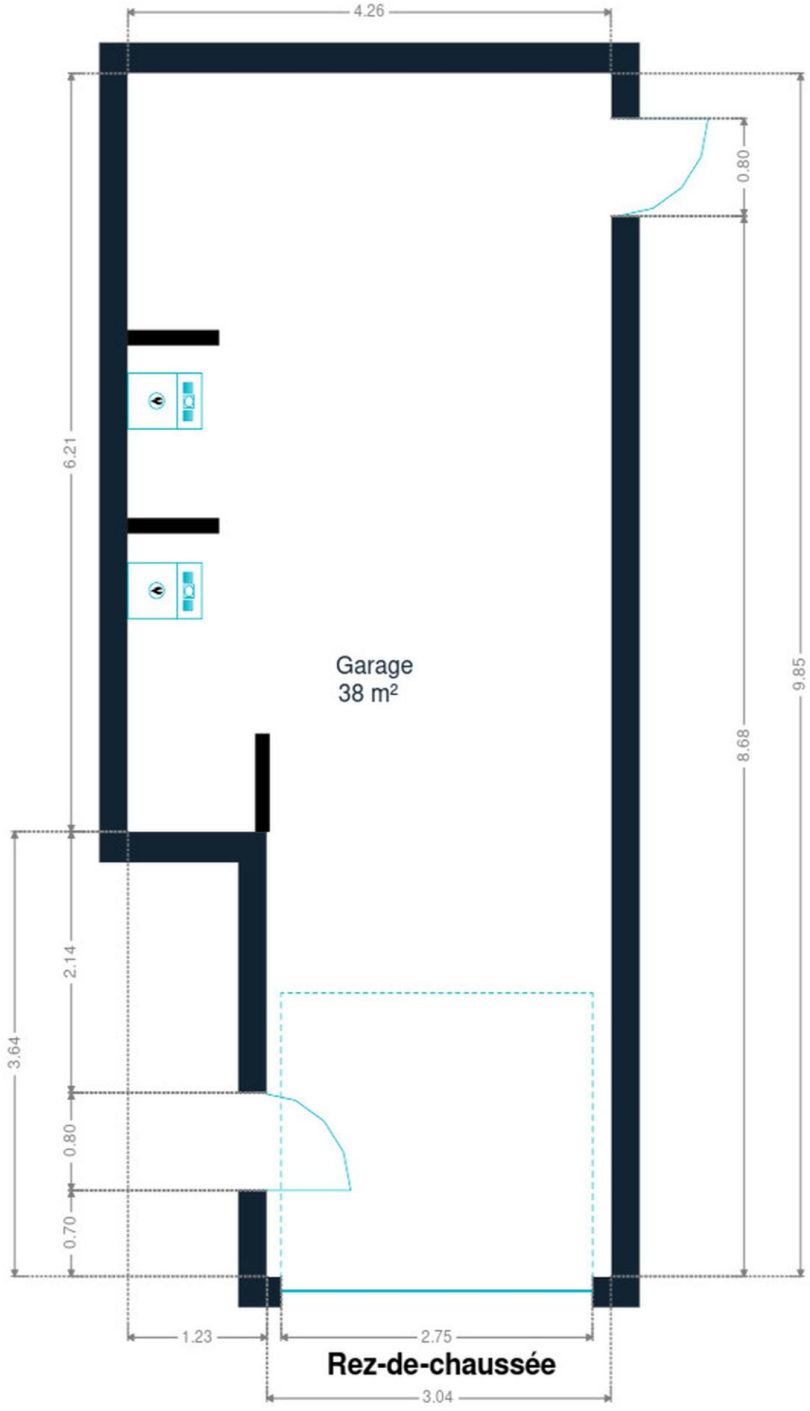
Intérieur

Rez-de-chaussée

Garage	**9.85 m**	**4.26 m**	**37.53 m²**
Escalier	**2.77 m**	**1.73 m**	**4.76 m²**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

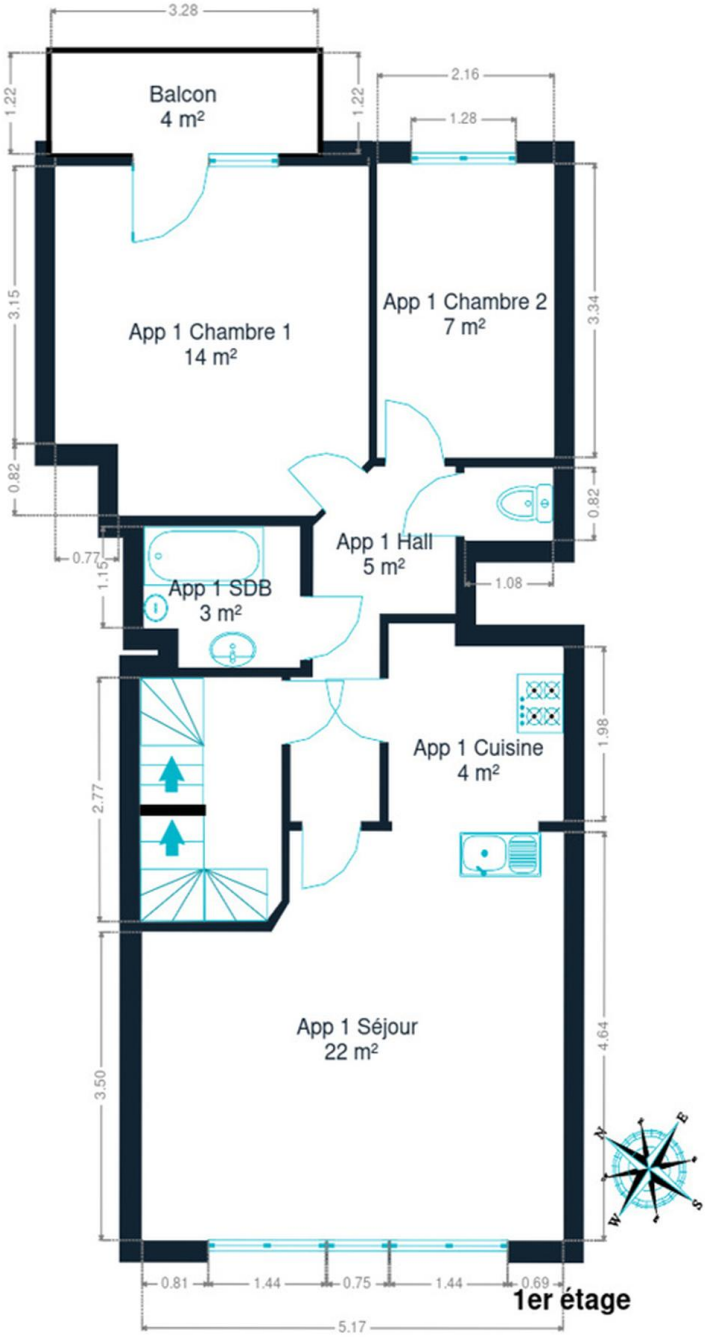
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



Rez-de-chaussée

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

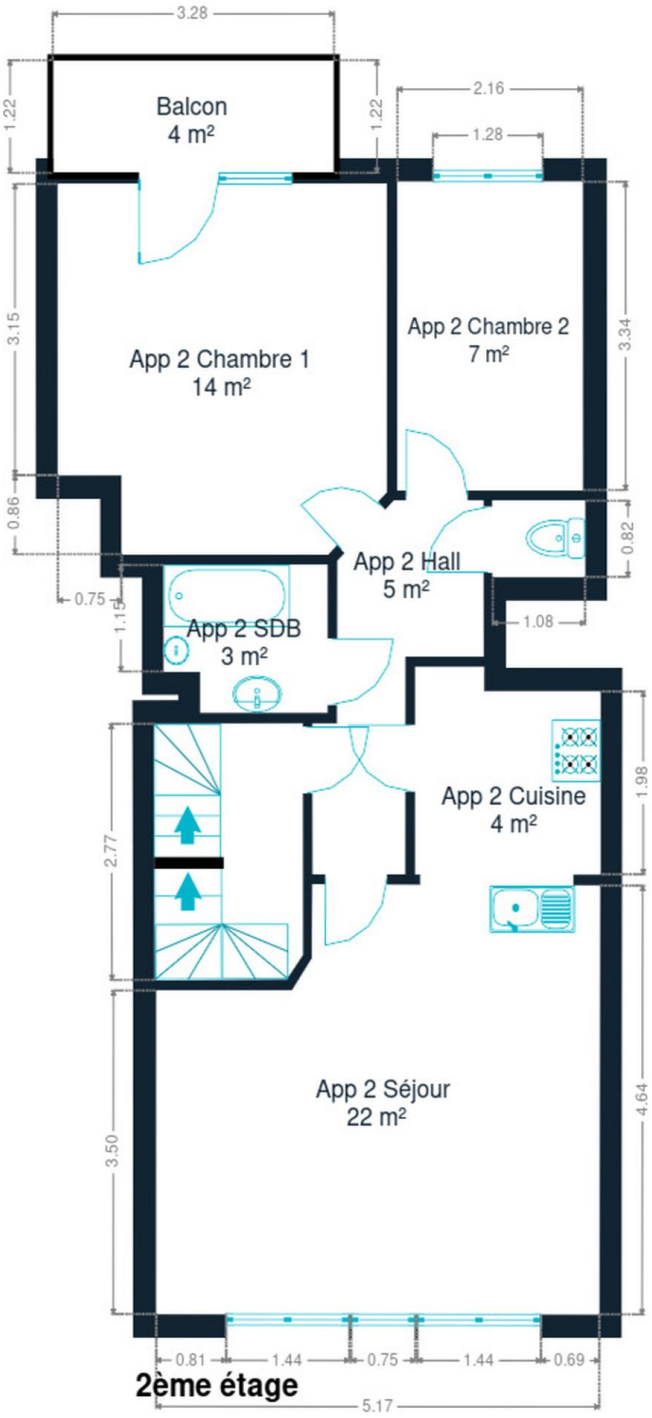
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.



1er étage

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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



2ème étage

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Technique

PEB E

PEB

Emission co2	**78 kg CO2/m².an**
Conso. théorique	**27236 kWh/an**
Conso. spécifique	**407 kWh/m².an**
Code unique	**20230513007051**
Classe énergétique	**E**

Toiture

Couverture	
	Plateforme roofing
	Tuiles
Zingueries	**Zinc**

Façade

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

Châssis

Châssis	
	Double vitrage
	Pvc
	Blanc

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Installation

Compteur gaz	**Nombre 2**
Chauffe-eau	
	Nombre 2
	Nombre de litres 150
Parlophone	**Oui**
Compteur électrique	
	Mono-horaire
	Nombre 2
Chauffage	
	Central
	Gaz
	Radiateur(s)
	À condensation
	Vaillant
	Nombre 2
	Type à condensation
Compt. d'eau	**Individuel**
TV	**Prise tv**
Téléphone	**Oui**
Internet	**Câble**

Frais et finances

Revenu locatif estimé	**1700€**
Revenu locatif total actuel	**1400€**
Revenu locatif total estimé	**1700€**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Transports

Arrêt de bus	**100 m**
Accès ferroviaire	**150 m**
Accès autoroutier	**2700 m**

Écoles

Ecole de l'amitié	**257 m**
École libre de Profondsart	**1818 m**
Ecole Saint-Pie X	**2551 m**
Athénée Royal Paul Delvaux - Enseignement maternel et primaire	**2660 m**
UCL	**6500 m**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@weinvest.be

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

Points d'intérêts

Boucherie	Boucherie Berger		**10 m**
Pharmacie	Pharmacie		**20 m**
Supermarché	AD Delhaize		**30 m**
Boulangerie	Boulangerie De Bakker		**50 m**
Boulangerie	Boulangerie Mohimont		**70 m**
Centre sportif	Centre sportif de Limal		**1000 m**
Supermarché	Intermarché		**1500 m**
Parc d'attraction	Walibi Belgium		**1625 m**
Gare	Ottignies	**7 minutes**	**2225 m**
Magasin de bricolage	Brico		**3500 m**
Hypermarché	Carrefour		**3800 m**
Centre sportif	Centre sportif du Blocry (LLN)		**5700 m**
Cinéma	Cinescope		**6200 m**
Galerie commerciale	L'esplanade		**6500 m**

Marc
+32 476 323 779
marc.vp@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**