



**À VENDRE - CdF 15**

Rue du Chemin de Fer 15 1340 - Ottignies

**375 000 €**



113 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB D



**Marc**  
We Invest

IPI : 513530

+32 476 32 37 79

[marc.vp@weinvest.be](mailto:marc.vp@weinvest.be)



## Adresse du bien

Rue du Chemin de Fer15  
 1340Ottignies

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>9.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>48 m</b>
Surface de la parcelle	<b>331.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>9.00 m</b>
Orientation	<b>Nord-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Marc**

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>113 m²</b>
Surface totale	<b>187 m²</b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>15</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
<b>Maison</b>	



**Marc**

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé clôtures haies**

**Aménagé pelouse**

**Sud-est**

**Plat**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 1**

Terrasse (terrain arrière)

**27 m²**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol carrelage**

**Orientation sud-est**



*Marc*

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **67 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,  
véranda, wc, escalier, débarras, hall**

1er étage **46 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,  
salle de bains, escalier**

2ème étage **47 m<sup>2</sup>**

**Grenier**

Sous-sol **27 m<sup>2</sup>**

**Cave 1, cave 2, hall de cave, local technique**



*Marc*

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salon - 15.62 m²**

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **4.07 m**

Ouvert sur	<b>Salle à manger</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Fenêtre		Chauffage	
	<b>Châssis type battants matière bois</b>		<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Vitrage simple</b>		<b>Cassette à bois</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>		


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 12.20 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.14 m** - Largeur : **3.71 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Ouvert sur	<b>Salon</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>

Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 6.64 m²**

 Longueur : **2.72 m** - Largeur : **2.44 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Type	<b>Équipée</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type gaz</b>
	<b>De la marque Zanussi</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>
	<b>De la marque Zanussi</b>

Frigo	<b>Type avec congélateur encastré</b>
	<b>De la marque Progress</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Zanussi</b>
Fenêtre	<b>Châssis type à soufflet matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Véranda - 16.18 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.93 m** - Largeur : **2.33 m**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

Porte

**Type coulissante**
**Matière aluminium**
**Vitrage double**

Fenêtre

**Châssis alu double vitrage  
type coulissants**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**3 m**

Éclairage

**Points lumineux mural**

Prise(s) électrique(s)

**2**

**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 11.80 m²**

 Longueur : **4.13 m** - Largeur : **3.02 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.65 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 16.07 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.12 m** - Largeur : **4.03 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.65 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be


**1er étage - Chambre 3 - 6.60 m²**

 Longueur : **2.72 m** - Largeur : **2.52 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.65 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weininvest.be




**1er étage - Salle de bains - 4.23 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.48 m** - Largeur : **1.70 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Type	<b>Douche dans le bain</b>
Baignoire	<b>1</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 2.47 m²**

 Longueur : **2.48 m** - Largeur : **1.24 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 0.96 m²**

 Longueur : **1.15 m** - Largeur : **0.83 m**

WC	<b>Classique</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 2.42 m²**

 Longueur : **2.72 m** - Largeur : **1.24 m**
**Rez-de-chaussée - Débarras - 5.69 m²**

 Longueur : **3.22 m** - Largeur : **1.76 m**

Fenêtre	<b>Châssis type sans ouverture</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.1 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weininvest.be



**Rez-de-chaussée - Hall - 4.83 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.73 m** - Largeur : **1.90 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>

**1er étage - Hall de nuit - 6.06 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.70 m** - Largeur : **2.69 m**

Escalier	<b>1</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.1 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**1er étage - Escalier - 0.89 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.67 m**
**2ème étage - Grenier - 47.10 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.00 m** - Largeur : **6.72 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Bois</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be

**Sous-sol - Cave 1 - 3.57 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.35 m** - Largeur : **1.52 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 7.77 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.26 m** - Largeur : **2.37 m**

Voutée	<b>Oui</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Sous-sol - Hall de cave - 8.16 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.10 m** - Largeur : **2.62 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Escalier	<b>Type</b>

**Sous-sol - Local technique - 7.34 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.09 m** - Largeur : **2.37 m**

Sol	<b>Béton</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Décharge machine à laver	<b>Oui</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>


**Marc**

 +32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be



Récapitulatif des métrés	Longueur	Largeur	Superficie
--------------------------	----------	---------	------------

## Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.48 m	1.24 m	2.47 m²
Salon	4.09 m	4.07 m	15.62 m²
Salle à manger	4.14 m	3.71 m	12.20 m²
Cuisine	2.72 m	2.44 m	6.64 m²
Véranda	6.93 m	2.33 m	16.18 m²
Wc	1.15 m	0.83 m	0.96 m²
Escalier	2.72 m	1.24 m	2.42 m²
Débarras	3.22 m	1.76 m	5.69 m²
Hall	2.73 m	1.90 m	4.83 m²

## 1er étage

Hall de nuit	2.70 m	2.69 m	6.06 m²
Chambre 1	4.13 m	3.02 m	11.80 m²
Chambre 2	4.12 m	4.03 m	16.07 m²
Chambre 3	2.72 m	2.52 m	6.60 m²
Salle de bains	2.48 m	1.70 m	4.23 m²
Escalier	1.33 m	0.67 m	0.89 m²

## 2ème étage

Grenier	7.00 m	6.72 m	47.10 m <sup>2</sup>
---------	--------	--------	----------------------

## Sous-sol

Cave 1	2.35 m	1.52 m	3.57 m²
Cave 2	3.26 m	2.37 m	7.77 m²
Hall de cave	3.10 m	2.62 m	8.16 m²
Local technique	3.09 m	2.37 m	7.34 m²



Marc

+32 476 32 37 79  
marc.vp@weininvest.be



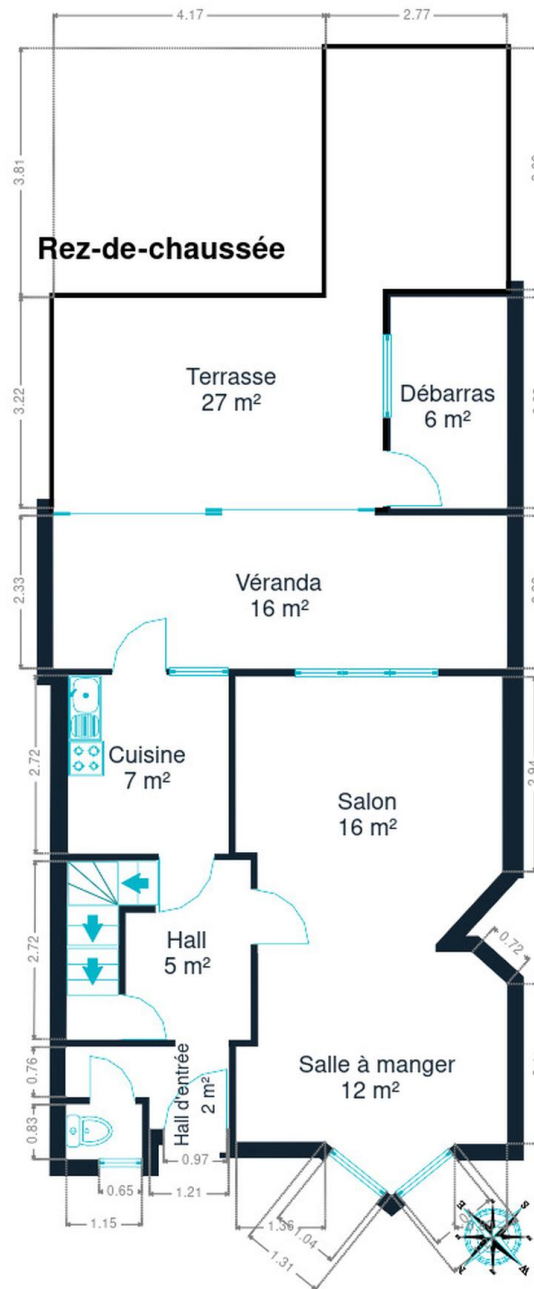
**Sous-sol**

**Sous-sol**



**Marc**  
+32 476 32 37 79  
marc.vp@weinvest.be

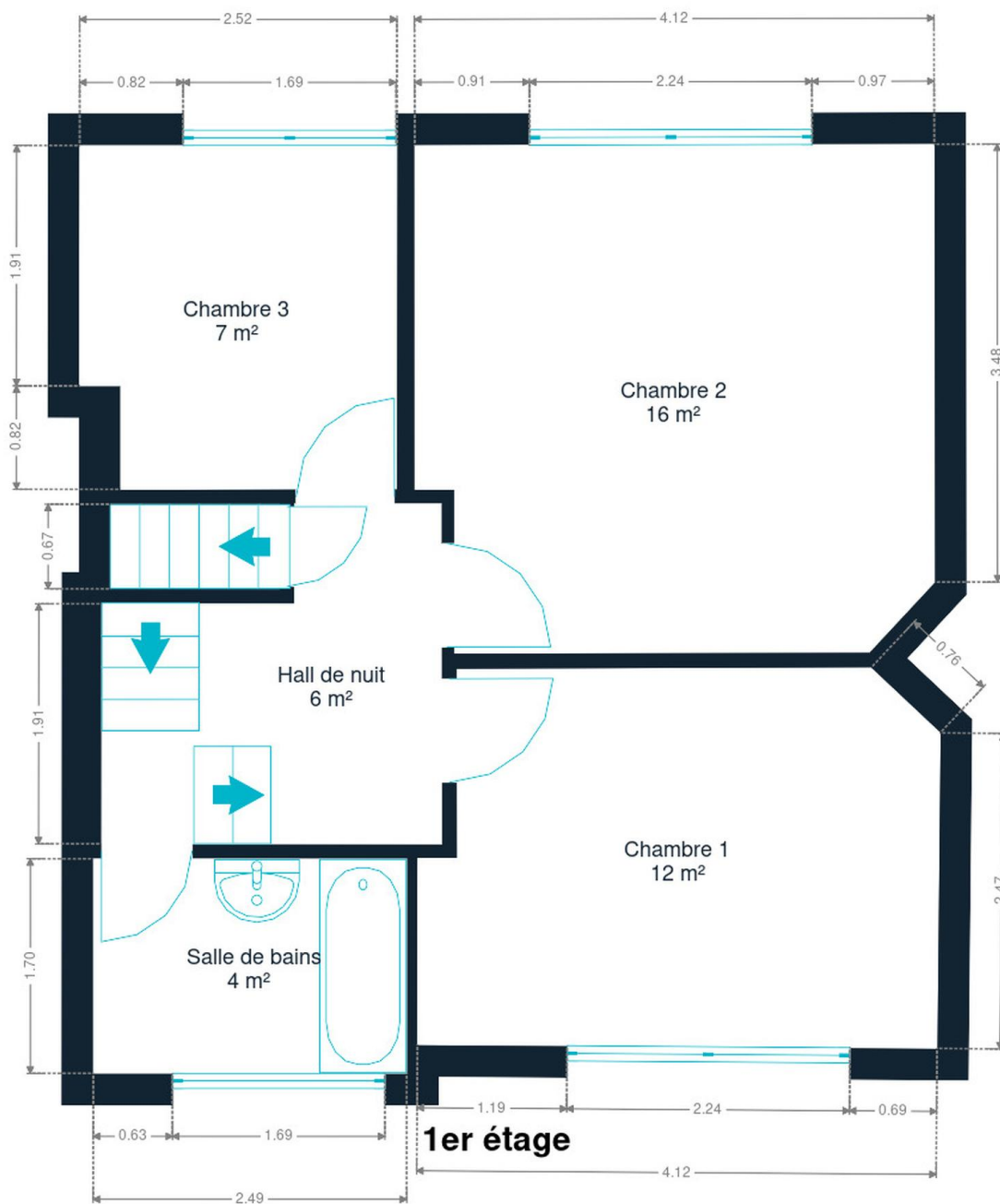




Rez-de-chaussée



**Marc**  
+32 476 32 37 79  
marc.vp@weininvest.be



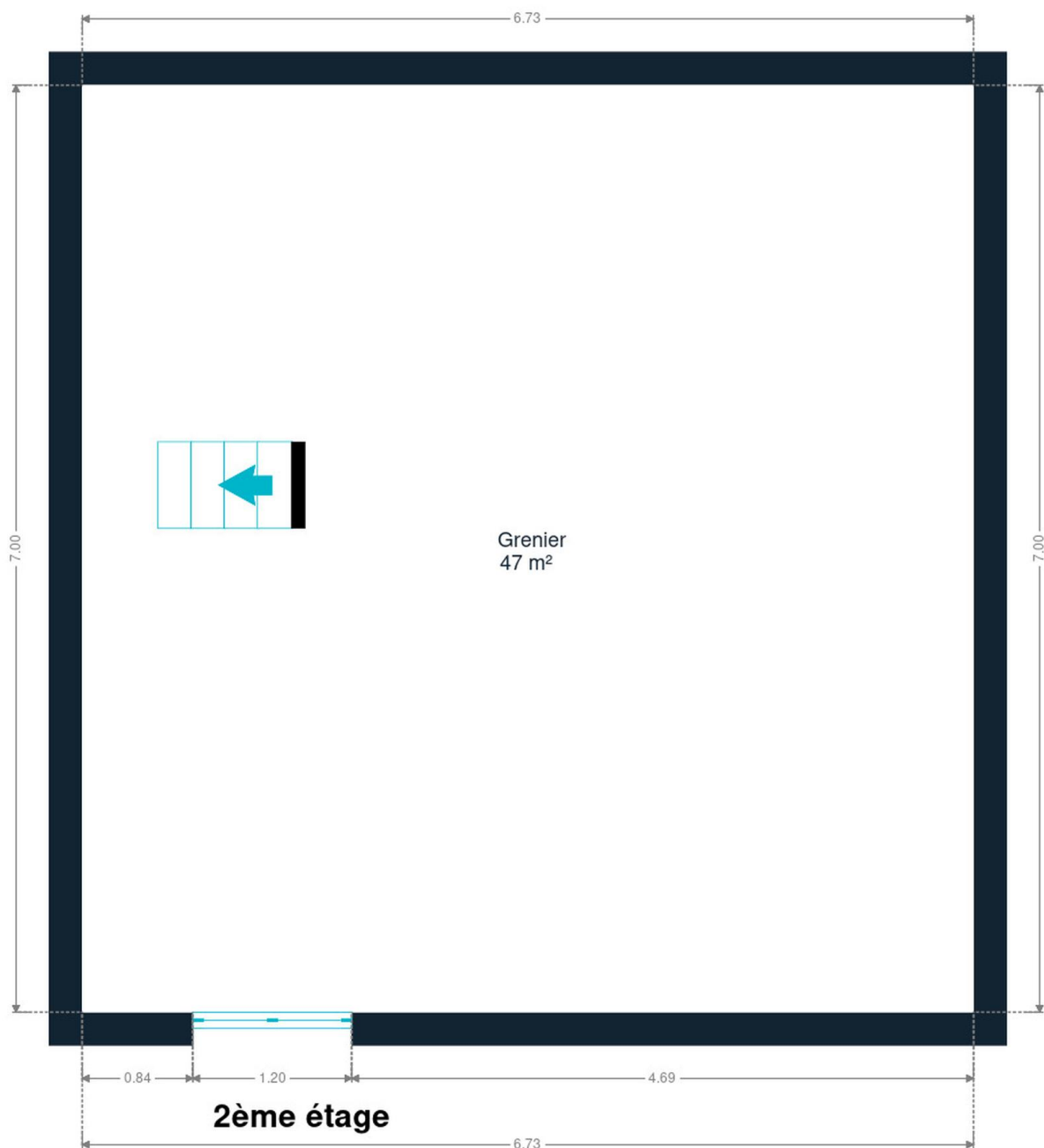
1er étage



**Marc**

+32 476 32 37 79  
marc.vp@weininvest.be





2ème étage



**Marc**  
+32 476 32 37 79  
marc.vp@weinvest.be

## Technique



### PEB

Emission co2	52 kg CO2/m².an
Conso. théorique	44056 kWh/an
Conso. spécifique	270 kWh/m².an
Code unique	20250222007245
Classe énergétique	D

### Année

Année de construction	1952
-----------------------	------

### Toiture

Zingueries	Bon
	Pvc
État	Bon
Année	2017
Couverture	Tuiles terre cuite

### Façade

Matériaux façade	Brique rouge
Etat	Bon

### Châssis

Châssis	Double
	Matière bois

**Marc**

+32 476 32 37 79  
marc.vp@weinvest.be



## Installation

Compteur gaz	<b>Oui</b>
Domotique	<b>Chauffage</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Chauffe-eau	
	<b>Nombre 1</b>
	<b>Année 2023</b>
Compteur électrique	<b>Bi-horaire</b>
Chauffage	
	<b>Central</b>
	<b>Gaz de ville</b>
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>À condensation</b>
	<b>Autre</b>
	<b>Nombre 1</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>

## Frais et finances

Revenu cadastral	<b>976 €</b>
------------------	--------------



*Marc*

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	700 m
Accès autoroutier	5000 m

## Écoles

École du Centre Ottignies	610 m
Ecole de la Croix	650 m
Collège du Christ-Roi	650 m
Athénée Royal Paul Delvaux - Enseignement maternel et primaire	1000 m
Ecole Saint-Pie X	1475 m



*Marc*

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@weinvest.be



## Points d'intérêts

Pharmacie	Pharmacie	<b>99 m</b>
Banque	CBC	<b>150 m</b>
Boucherie	Boucherie Amine	<b>300 m</b>
Banque	Beobank	<b>600 m</b>
Banque	BNP Paribas Fortis	<b>650 m</b>
Bureau de Poste	La Poste	<b>650 m</b>
Supermarché	Colruyt	<b>800 m</b>
Galerie commerciale	Le Douaire	<b>800 m</b>
Boulangerie	Boulangerie Dumont	<b>800 m</b>
Supermarché	Delhaize Ottignies	<b>900 m</b>
Hôpital	Clinique Saint-Pierre Ottignies	<b>858 m</b>
Piscine publique	Piscine du Blocry	<b>2000 m</b>
Point d'intérêt	Centre Sportif de Blocry	<b>2018 m</b>
Cinéma	Cinescope	<b>3300 m</b>
Galerie commerciale de LLN	L'esplanade	<b>3800 m</b>



*Marc*

+32 476 32 37 79  
 marc.vp@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.](#)