



## TE KOOP - *Wayenberg 77*

Rue Wayenberg 77 1050 - Ixelles

**790 000 €**



206 m<sup>2</sup>



4 slaapkamers



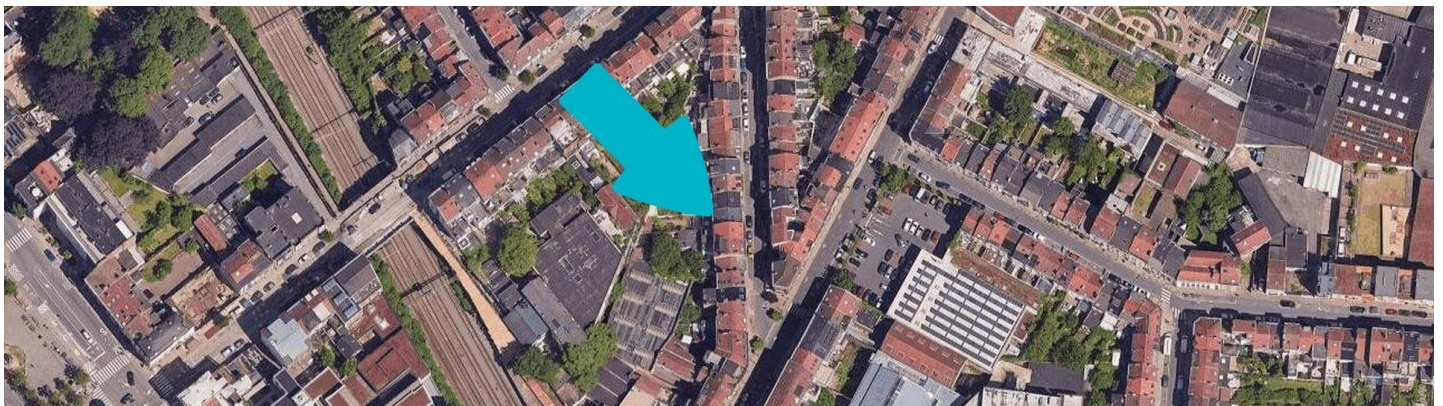
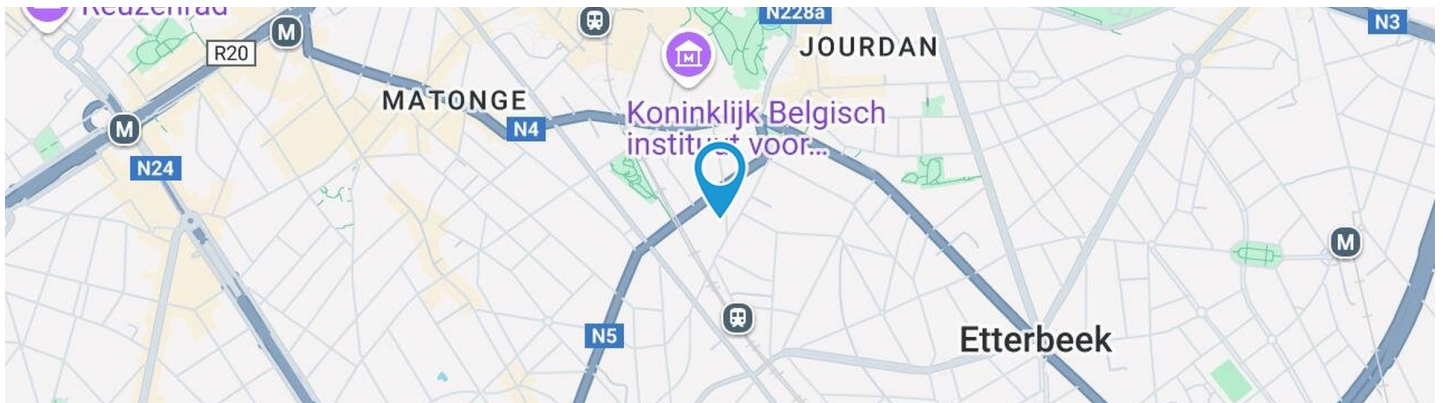
EPC /



IPI : 509246

+32 479 91 59 77

tessa.lindholm@weinvest.be

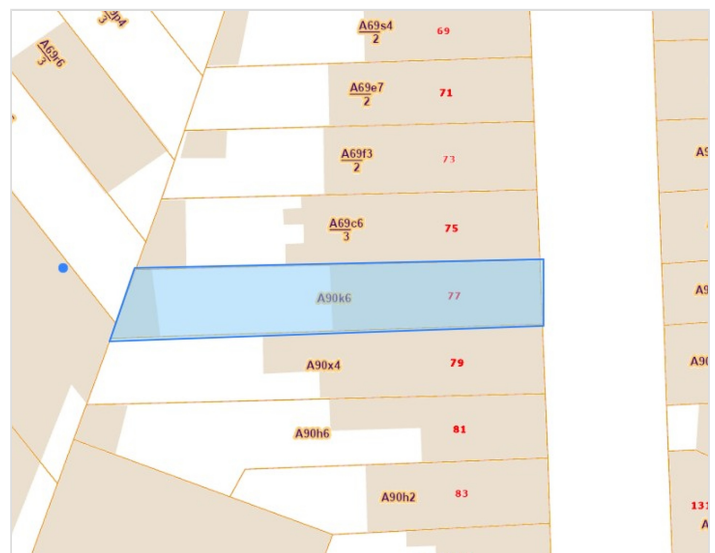


## Adresgegevens

Rue Wayenberg 77  
 1050 Ixelles

## Perceeloppervlakte

Breedte van de gevel	<b>5.00 m</b>
Diepte verkaveling	<b>35 m</b>
Oppervlakte perceel	<b>183.00 m<sup>2</sup></b>
Breedte perceel	<b>5.00 m</b>
Oriëntatie	<b>Oost</b>



\*Informatie van de website van het kadaster

\* De oriëntatie van de gevel is in relatie tot de straat genomen.





## SAMENSTELLING VAN DE WONING

Bewoonbare oppervlakte	<b>206 m²</b>
Totale oppervlakte	<b>240 m²</b>
Aantal gevels	<b>2 gevels</b>
Aantal verdiepingen	<b>3</b>
Aantal kamers	<b>23</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Aantal badkamers	<b>1</b>
Aantal douchekamers	<b>1</b>
	<b>Maison</b>







## Buitenkant

Balkon (terrein voorzijde)

**Oriëntatie oost**

Tuin (terrein achterzijde)

**Geen**

**Ingericht grasveld**

**Oriëntatie**

Meerdere terrassen (terrein achterzijde)

**Terras 2 oriëntatie opmeting**

Verlichting

**Led**

Terras (terrein achterzijde)

**18 m²**

Terras (terrein achterzijde)

**Verlichting led Ja Stopcontacten 4**

**Vloer tegels**

**Oriëntatie west west west**





## BINNENKANT

Benedenverdieping **59 m<sup>2</sup>**

**Inkomhal, zitkamer, eetkamer, keuken, toilet 1, hal**

1ste verdieping **46 m<sup>2</sup>**

**Nachthal, slaapkamer 1, badkamer, dressing**

2de verdieping **46 m<sup>2</sup>**

**Slaapkamer 2, slaapkamer 3, bureau, toilet 2, trap**

3de verdieping **20 m<sup>2</sup>**

**Slaapkamer 4, trap**

Kelder **69 m<sup>2</sup>**

**Douche, garage, kelder, wasplaats, stookplaats, atelier, berging**




**Benedenverdieping - Inkomhal - 4.41 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.52 m** - Breedte : **1.25 m**

Deur	<b>Hout</b>	Trap	
Plafondhoogte	<b>4.3 m</b>		<b>Marmer</b>
Verlichting	<b>1</b>		<b>Recht</b>




**Benedenverdieping - Zitkamer - 16.37 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **4.34 m** - Breedte : **3.76 m**

Open op	<b>Eetkamer</b>
Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type draaiend</b>
Plafondhoogte	<b>3.3 m</b>

Verlichting	<b>Op het plafond</b>
Stopcontacten	<b>6</b>
Aansluiting kabeltelevisie	<b>Ja</b>




**Benedenverdieping - Eetkamer - 15.13 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **4.52 m** - Breedte : **3.34 m**

Plafondhoogte	<b>3.2 m</b>
Stopcontacten	<b>4</b>
Aansluiting kabeltelevisie	<b>Ja</b>
Open op	
	<b>Living</b>
	<b>Keuken</b>

Vloer	<b>Tegels</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Houtkachel</b>




**Benedenverdieping - Keuken - 16.18 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **5.12 m** - Breedte : **3.15 m**

Plafondhoogte	<b>3.6 m</b>
Stopcontacten	<b>6</b>
Type	<b>Uitgerust</b>
Toegang	
	<b>Terras</b>
	<b>Tuin</b>
Gootsteen	
	<b>Dubbel</b>
	<b>Met afdruiplaat</b>
	<b>Materiaal inox</b>
Kookplaat	<b>Type gas</b>
Dampkap	
	<b>Type onderbouwde dampkap</b>

Dampkap	<b>Afvoer naar buiten</b>
Koelkast	<b>Type extern combi</b>
	<b>Merk AEG</b>
Afwasmachine	<b>Type klassiek</b>
	<b>Merk AEG</b>
Oven	<b>Merk Zanussi</b>
Deur	
	<b>Materiaal hout beglaasd</b>
	<b>Beglazing enkel en dubbel raam</b>
Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep</b>




**1ste verdieping - Slaapkamer 1 - 15.83 m²**

 Lengte : **4.63 m** - Breedte : **3.41 m**

Toegang	<b>Terras</b>	Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type vensterdeur rolluiken type elektrisch</b>	Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
		Opbergkast	<b>Schuifdeuren</b>
		Stopcontacten	<b>5</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>		
Plafondhoogte	<b>3.15 m</b>		


**1ste verdieping - Badkamer - 10.49 m²**

 Lengte : **4.47 m** - Breedte : **2.35 m**

Plafondhoogte	<b>2.9 m</b>
Stopcontacten	<b>1</b>
Toegang	<b>Balkon</b>
Type badkamer	<b>Douche en bad</b>
Douche	<b>Tegel + deur</b>
Badkuip	<b>Retro</b>

Wastafel	<b>Enkelvoudig</b>
Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type vensterdeur</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt aan de wand</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Vloer	<b>Vinyl</b>




**1ste verdieping - Dressing - 12.16 m²**

 Lengte : **4.44 m** - Breedte : **2.73 m**

Plafondhoogte	<b>3.4 m</b>
Toegang	<b>Balkon</b>
Deur	
	<b>Materiaal hout beglaasd</b>
	<b>Beglazing enkel en dubbel raam</b>

Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type draaiend</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>


**2de verdieping - Slaapkamer 2 - 15.79 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **4.74 m** - Breedte : **3.33 m**

Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type dakraam</b>
Vloer	<b>Vinyl</b>
Plafondhoogte	<b>3.4 m</b>
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>

Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Stopcontacten	<b>2</b>
Netwerkaansluiting	<b>Ja</b>




**2de verdieping - Slaapkamer 3 - 13.62 m²**

 Lengte : **4.54 m** - Breedte : **3.00 m**

Met douchehoek

**Douche tegels + gordijn**
**Gootsteen enkelvoudig**

Venster

**Houten raamprofiel met  
dubbele beglazing type  
dakraam**

Vloer

**Parketvloer**

Plafondhoogte

**2.35 m**

Plafonds

**Hellend plafond**

Verlichting

**Lichtpunt op het plafond**

Bijkomende verwarming

**Radiatoren**

Stopcontacten

**5**

Aansluiting kabeltelevisie

**Ja**


**2de verdieping - Bureau - 7.68 m²**

 Lengte : **4.75 m** - Breedte : **1.98 m**

Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type dakraam</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>
Plafondhoogte	<b>2.4 m</b>

Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Stopcontacten	<b>5</b>




**3de verdieping - Slaapkamer 4 - 17.64 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **5.15 m** - Breedte : **3.90 m**

Met gootsteen	<b>Ja</b>
Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type dakraam</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>
Plafondhoogte	<b>2.1 m</b>
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>

Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Bijkomende verwarming	<b>Radiatoren</b>
Opbergkast	<b>Schuifdeuren</b>
Stopcontacten	<b>3</b>


**Kelder - Douche - 5.13 m²**

 Lengte : **3.48 m** - Breedte : **1.98 m**

Douche	<b>Tegel + deur</b>
Wc	<b>Klassiek</b>
Wastafel	<b>Enkelvoudig</b>
Muur	<b>Volledig betegeld</b>

Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2.4 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond aan de wand</b>
Stopcontacten	<b>1</b>




**Kelder - Atelier - 21.57 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **5.95 m** - Breedte : **4.89 m**

Toegang	<b>Tuin</b>
Venster	<b>PVC raamprofiel met dubbele beglazing type draai-kiep vensterdeur</b>
Vloer	
	<b>Tegels</b>
	<b>Vinyl</b>

Plafondhoogte	<b>2.5 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Stopcontacten	<b>16</b>

**Benedenverdieping - Toilet 1 - 1.78 m²**

 Lengte : **1.66 m** - Breedte : **1.38 m**

Wc	<b>Klassiek</b>
Wastafel	<b>Enkelvoudig</b>
Plafondhoogte	<b>2 m</b>
Verlichting	<b>Op het plafond</b>
Luchtafvoerinstallatie	<b>Ja</b>

**Benedenverdieping - Hal - 6.52 m²**

 Lengte : **4.53 m** - Breedte : **1.67 m**

Plafondhoogte	<b>4 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Trap	
	<b>Materialen hout</b>
	<b>Type recht</b>
Opbergkast	<b>Draaideur</b>
Vloer	<b>Tegels</b>
Parlofoon	<b>Ja</b>

**1ste verdieping - Nachthal - 7.40 m²**

 Lengte : **4.62 m** - Breedte : **1.60 m**

Trap	
	<b>Materialen hout</b>
	<b>Type 2/4 draaiend met overloop</b>
Venster	<b>Houten raamprofiel met dubbele beglazing type draaiend</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>
Plafondhoogte	<b>3.45 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Stopcontacten	<b>1</b>
Netwerkaansluiting	<b>Ja</b>



**2de verdieping - Toilet 2 - 1.09 m²**Lengte : **1.29 m** - Breedte : **0.95 m**

Wc	<b>Klassiek</b>
Muur	<b>Volledig betegeld</b>
Vloer	<b>Parketvloer</b>
Plafondhoogte	<b>2.25 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>

**2de verdieping - Trap - 7.68 m²**Lengte : **5.09 m** - Breedte : **1.62 m****3de verdieping - Trap - 2.06 m²**Lengte : **2.43 m** - Breedte : **0.84 m****Kelder - Garage - 15.41 m²**Lengte : **4.33 m** - Breedte : **3.56 m**

Aantal wagens	<b>1</b>
Deur	
	<b>Hout</b>
	<b>Enkel en dubbel raam</b>
Plafondhoogte	<b>2.15 m</b>
Verlichting	<b>Op het plafond</b>
Stopcontacten	<b>8</b>

**Kelder - Kelder - 3.96 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **3.31 m** - Breedte : **1.19 m**

Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2.5 m</b>
Plafonds	<b>Hellend plafond</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>

**Kelder - Wasplaats - 7.38 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **4.43 m** - Breedte : **1.66 m**

Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2.5 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt aan de wand</b>
Stopcontacten	<b>1</b>
Ja	<b>1</b>
	<b>1</b>

**Kelder - Stookplaats - 14.11 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **4.58 m** - Breedte : **3.08 m**

Vloer	<b>Tegels</b>
Plafondhoogte	<b>2.5 m</b>
Verlichting	<b>Lichtpunt op het plafond</b>
Stopcontacten	<b>2</b>

**Kelder - Berging - 1.44 m<sup>2</sup>**

 Lengte : **1.73 m** - Breedte : **0.83 m**

Vloer	<b>Vinyl</b>
Plafondhoogte	<b>2.4 m</b>
Opbergkast	<b>Draaideur</b>



overzicht

Lengte

Breedte

OPPERVLAKE

### Benedenverdieping

Inkomhal	3.52 m	1.25 m	4.41 m²
Zitkamer	4.34 m	3.76 m	16.37 m²
Eetkamer	4.52 m	3.34 m	15.13 m²
Keuken	5.12 m	3.15 m	16.18 m²
Toilet 1	1.66 m	1.38 m	1.78 m²
Hal	4.53 m	1.67 m	6.52 m²

### 1ste verdieping

Nachthal	4.62 m	1.60 m	7.40 m²
Slaapkamer 1	4.63 m	3.41 m	15.83 m²
Badkamer	4.47 m	2.35 m	10.49 m²
Dressing	4.44 m	2.73 m	12.16 m²

### 2de verdieping

Slaapkamer 2	4.74 m	3.33 m	15.79 m²
Slaapkamer 3	4.54 m	3.00 m	13.62 m²
Bureau	4.75 m	1.98 m	7.68 m²
Toilet 2	1.29 m	0.95 m	1.09 m²
Trap	5.09 m	1.62 m	7.68 m²

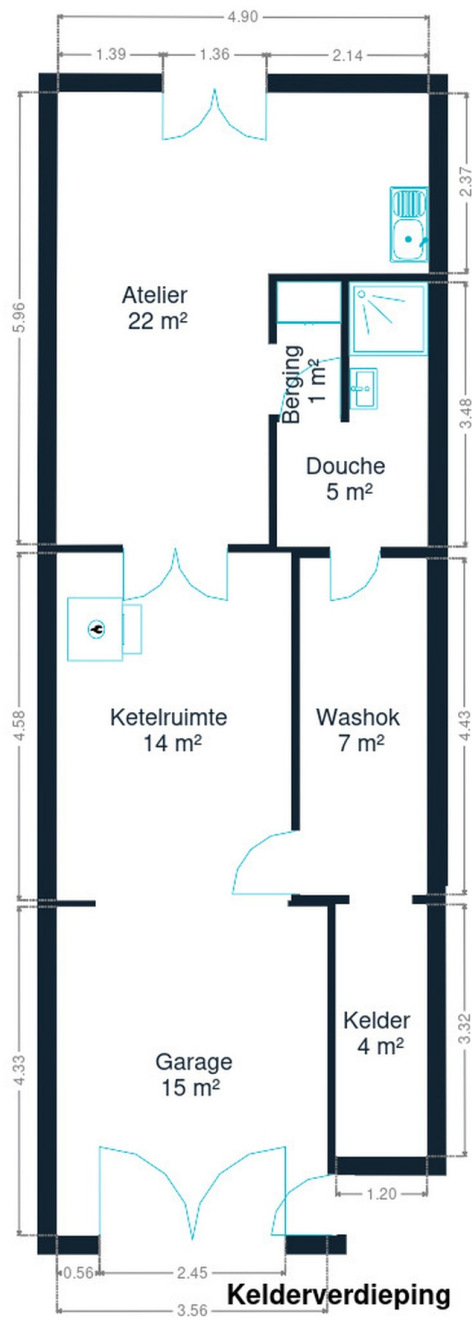
### 3de verdieping

Slaapkamer 4	5.15 m	3.90 m	17.64 m²
Trap	2.43 m	0.84 m	2.06 m²

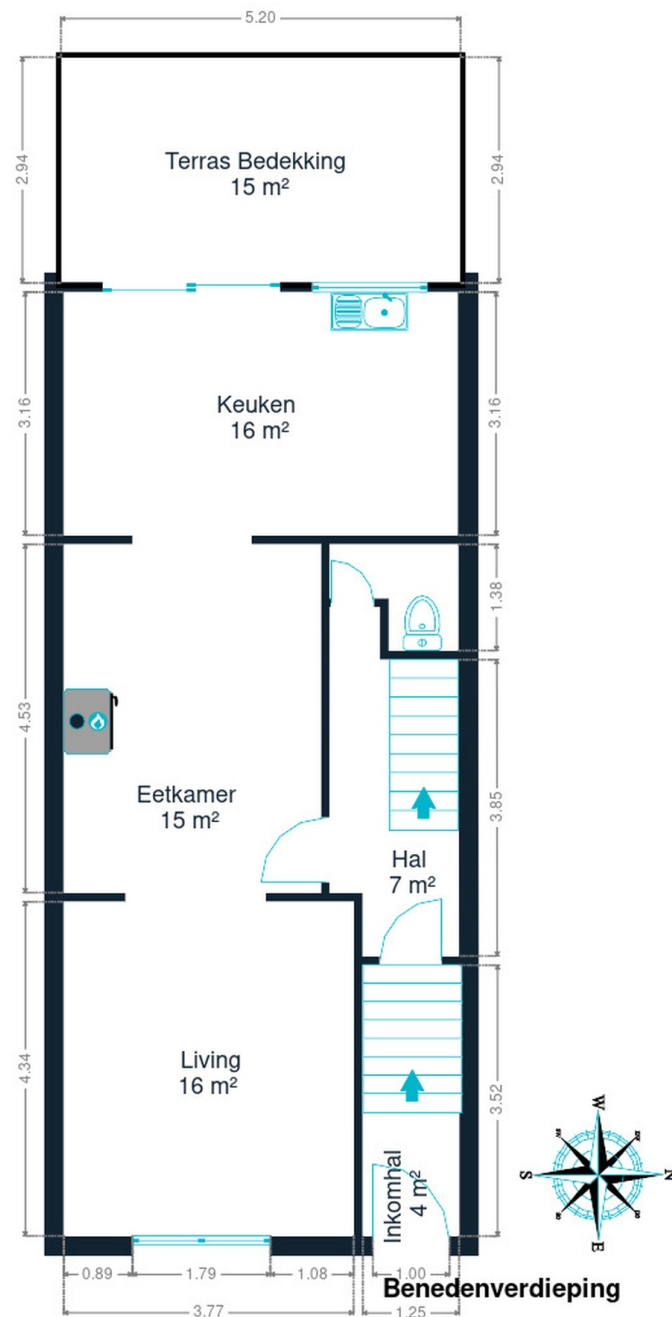
**Kelder**

Douche	3.48 m	1.98 m	5.13 m <sup>2</sup>
Garage	4.33 m	3.56 m	15.41 m <sup>2</sup>
Kelder	3.31 m	1.19 m	3.96 m <sup>2</sup>
Wasplaats	4.43 m	1.66 m	7.38 m <sup>2</sup>
Stookplaats	4.58 m	3.08 m	14.11 m <sup>2</sup>
Atelier	5.95 m	4.89 m	21.57 m <sup>2</sup>
Berging	1.73 m	0.83 m	1.44 m <sup>2</sup>



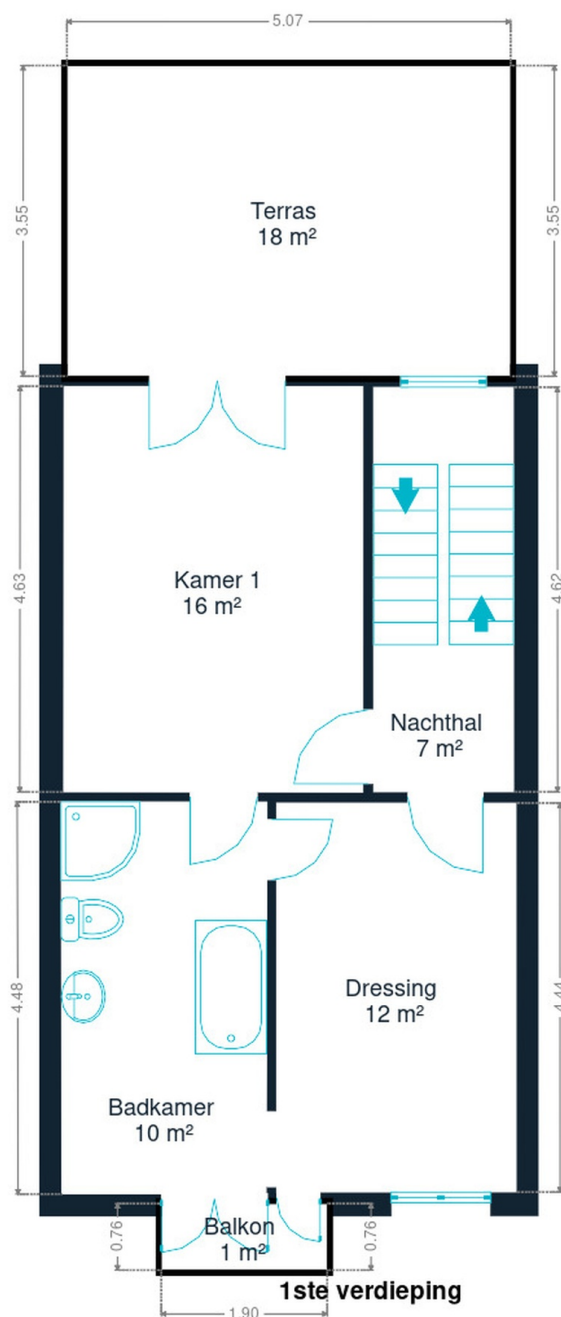


**Kelder**

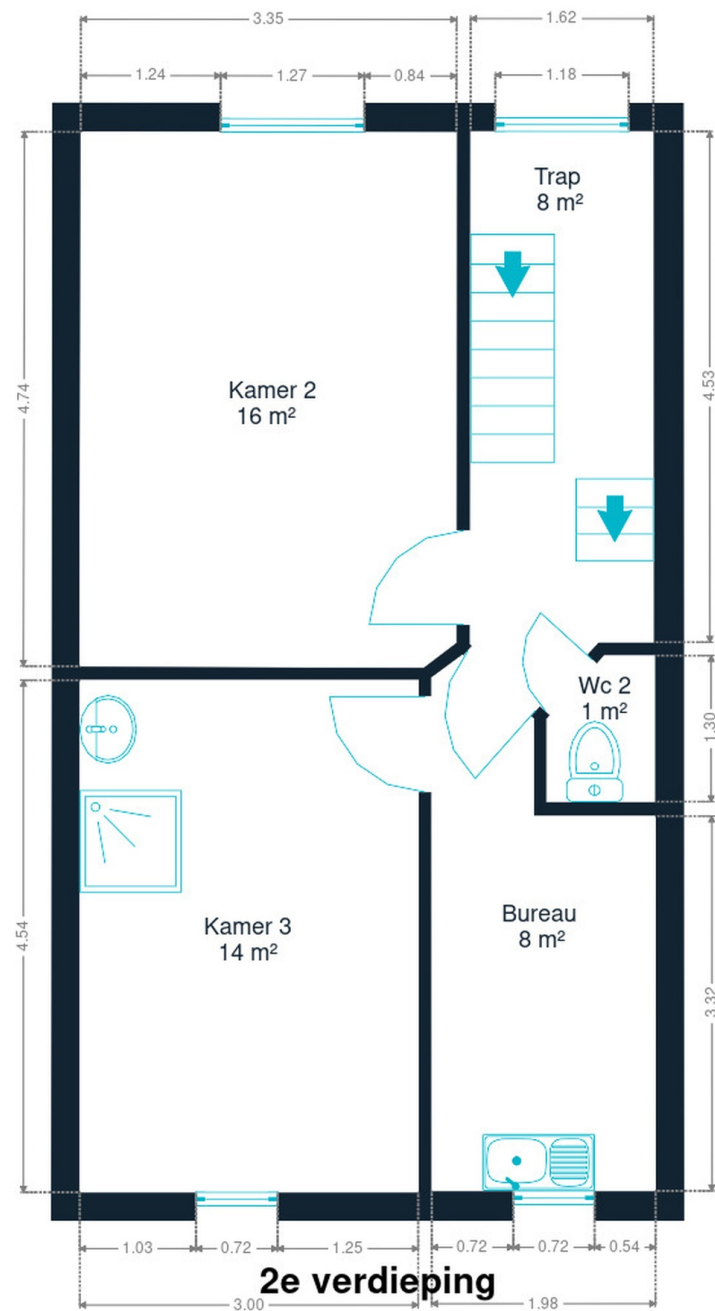


**Benedenverdieping**





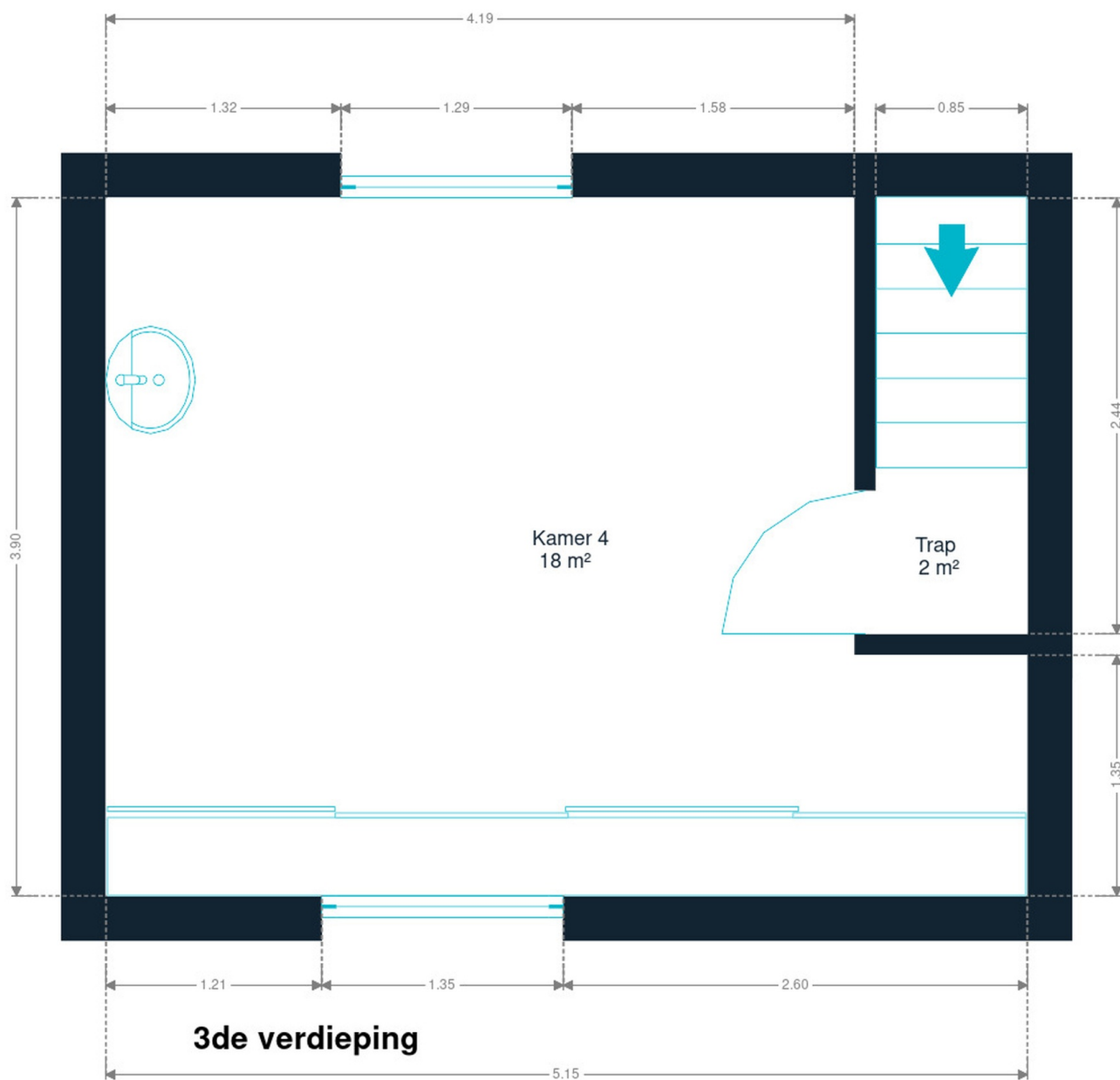
1ste verdieping



**2e verdieping**

**2de verdieping**





3de verdieping

## eigenschappen

### DAK

Zinkwerken	<b>Materialen zink</b>
Jaar	<b>2014</b>
Bedekking	<b>Leisteen</b>

### GEVEL

Gevelbekleding	<b>Baksteen</b>
	<b>Steen</b>
Staat	<b>Goede staat</b>

### RAAM

Raamprofiel	<b>Materiaal hout</b>
	<b>Beglazing enkel en dubbel raam</b>

### INSTALLATIE

Gasteller	<b>Ja</b>
Parlofoon	<b>Ja</b>
Stroommeter	<b>Tweevoudig uurtarief + driefasige aansluiting</b>
Verwarming	<b>Type centraal</b>
	<b>Natuurlijk gas</b>
	<b>Radiatoren</b>
	<b>Viessmann</b>
	<b>Jaar 2015</b>
Water meter	<b>Individueel</b>
TV	<b>Teledistributie</b>





## Vervoer

Bushalte	100 m
Treinstation	700 m
Oprit autosnelweg	3500 m

## Scholen

GO! basisschool De Wimpel	210 m
Etterbeek	531 m

## Aandachtspunten

	Colruyt Etterbeek Jourdan	<b>176 m</b>
Onderdak	B&B The Nest Brussels	<b>178 m</b>
Universiteit	Haute Ecole Léonard de Vinci. Campus Ixelles. Imp...	<b>237 m</b>
Station	Germoir	<b>260 m</b>
Apotheek	Jourdanpharma	<b>523 m</b>
Onderdak	Hôtel Sofitel Bruxelles Europe	<b>536 m</b>
Onderdak	Radisson Red Bruxelles	<b>576 m</b>
Onderdak	Smartflats Design - Place Jourdan	<b>625 m</b>
Onderdak	Thon Residence Parnasse	<b>626 m</b>
Transit station	Bruxelles-Luxembourg	<b>641 m</b>
Onderdak	B&B Place Jourdan	<b>658 m</b>
Camping	Lecomte Alpinisme & Randonnée - Ixelles	<b>669 m</b>
Onderdak	Renaissance Bruxelles Hôtel	<b>674 m</b>
Bushalte	Luxembourg	<b>712 m</b>



# Stappen bij het aankopen van een woning

## 1. JE BUDGET BEPALEN

In functie van je reëel inkomen zal de bank je leencapaciteit bepalen. Samen met je startkapitaal (eigen middelen) vormt dit jouw budget.

## 3. EEN BOD UITBRENGEN

De eigenaar kan jouw bod aanvaarden, weigeren of een tegenbod doen. Let op! Elk bod is namelijk bindend.

## 5. FINANCIERING VAN JE DROOMWONING

Het is belangrijk ook hier te onderhandelen en met verschillende banken in discussie te gaan. Zo verkrijg je het beste krediet dat bij jouw financiële situatie past.

## 7. NOTARIEEL ONDERZOEK

Binnen een periode van vier maanden gaat de notaris verschillende fiscale, administratieve en juridische onderzoeken doorvoeren. Eens alle informatie verzameld is kan de verkoopakte opgesteld en nagelezen worden.

## 9. DE EIGENDOMSOVERDRACHT

Na de registratie in het hypotheekkantoor door de notaris ontvang je de eigendomstitel van je woning met de stempels van de belastingdienst. Bewaar deze goed.

## 2. DE ZOEKTOCHT EN BEZOEKEN

De zoektocht naar je droomwoning kan beginnen! Bepaal je zoekcriteria en sla ze op, zodat je op de hoogte wordt gebracht wanneer een woning die voldoet aan jouw wensen op de markt komt.

## 4. ONDERHANDELEN

De eigenaar kan jouw bod aanvaarden, weigeren of een tegenbod doen. Na de onderhandelingen is de verkoop in principe definitief.

## 6. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPOVEREENKOMST

Eens de financiering is afgerond kan de verkoopsovereenkomst ondertekent worden. Dat maakt de verkoop definitief. De ondertekening gebeurt bij de makelaar of bij de notaris.

**+ Je betaalt een waarborg ter waarde van 5-10% van de aankoopprijs.**

## 8. ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPAKTE

Je ondertekent de verkoopakte bij de notaris. Daar ontvang je ook de sleutels van je nieuwe thuis. Je kan nu eindelijk intrekken!

**+ Je betaalt het resterende bedrag vermeerderd met de registratierechten en de notariële/hypothecaire kosten.**

Gefeliciteerd!



# Welk kosten horen bij de aankoop van een woning?

Wanneer je een huis of appartement koopt, zal de verkoopprijs vermeerderd worden met verschillende belastingen en lasten. Omdat deze geïnd worden door de notaris worden ze vaak de **'notariskosten'** genoemd. Deze zal ze dan doorstorten naar de verschillende overheidsinstanties. **Gemiddeld gesproken bedragen ze ongeveer 5% bovenop de aankoopprijs voor een eerste woning.** Tenzij je geniet van een verlaagd tarief.

## Voorbeeld:



Aankoopprijs

€300.000

Totaal van de kosten

In Vlaanderen voor een eerste woning in 2022

+ €13.518

Totaalprijs ▶

€313.518

€9000

Registratierechten  
3%

€2.478

Honoraria van de notaris

€1.100

Administratieve kosten

€700

BTW  
van 21% op de honoraria van de notaris en de administratieve kosten

€240

Hypothecaire inschrijving



Opgelet: Indien je aankoop gefinancierd wordt door een hypothecair krediet, zijn ook hier **notariskosten aan verbonden**. Deze zijn afhankelijk van het bedrag van je krediet. Informeer bij je bankier of notaris om deze kosten te berekenen.

## Onze diensten

Geloven we dat een vastgoedmakelaar niet tegelijk een geweldige jurist, een uitmuntende fotograaf, een geniale marketeer of een gepassioneerde informaticus kan zijn. Daarom bestaat een We Invest kantoor uit een uitgebreid team met uiteenlopende vaardigheden:



**De makelaars:** een We Invest makelaar is meer dan een verkoper: het is een echte adviseur. Hij of zij zal je gedurende de hele aankoop begeleiden. Dankzij de BIV certificering ben je zeker dat onze makelaars geschoold zijn in de technische, juridische, fiscale en administratieve aspecten van een aan- en verkoop.



**Het marketingteam:** je makelaar wordt ondersteund door een professioneel marketingteam: fotografen, videografen, adverteerders, graphic designers, digitale marketeers... Dankzij de virtuele rondleiding bespaar je tijd door enkel de panden te bezoeken die echt jouw tijd waard zijn!



**Het tech team:** ons doel is technologie in te zetten om de vastgoedtransactie menselijker te maken. Tegenstrijdig? Helemaal niet: omringd door digitale tools en diensten, wordt het werk van onze makelaars aanzienlijk verlicht. Hierdoor kunnen ze zich richten op hun grootste kracht: advies op maat zodat jij je droomwoning kan vinden of je huidige woning aan de beste prijs kan verkopen.



## Wil je verkopen?

Ontvang gratis en vrijblijvend een objectieve schatting van je woning. [Neem contact op met je lokale We Invest makelaar en ontdek rond een kopje koffie wat wij voor jou kunnen betekenen.](#)