



À VENDRE - *Wayenberg 77*

Rue Wayenberg 77 1050 - Ixelles

790 000 €



206 m²



4 chambres



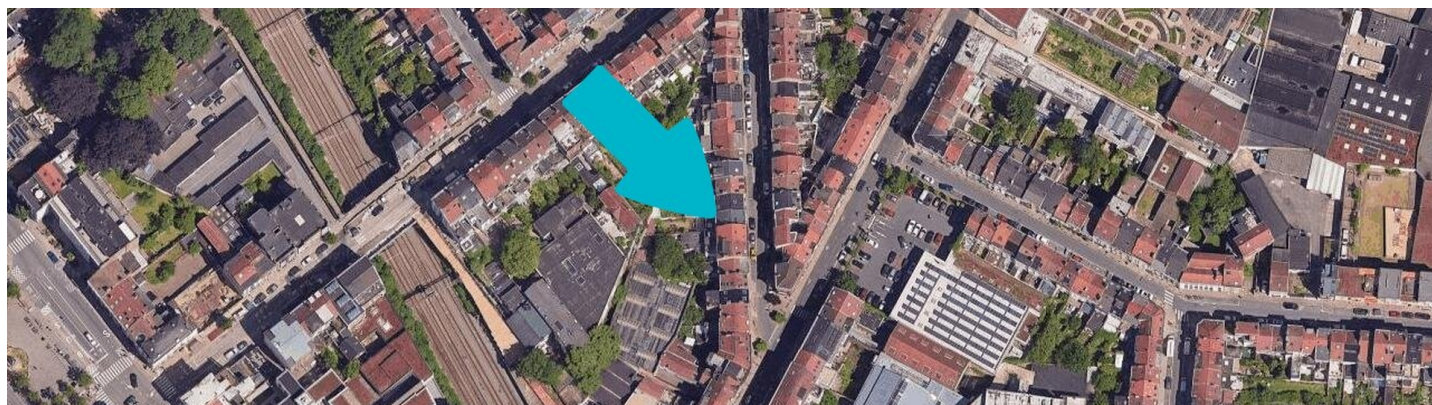
PEB /



IPI : 509246

+32 479 91 59 77

tessa.lindholm@weinvest.be

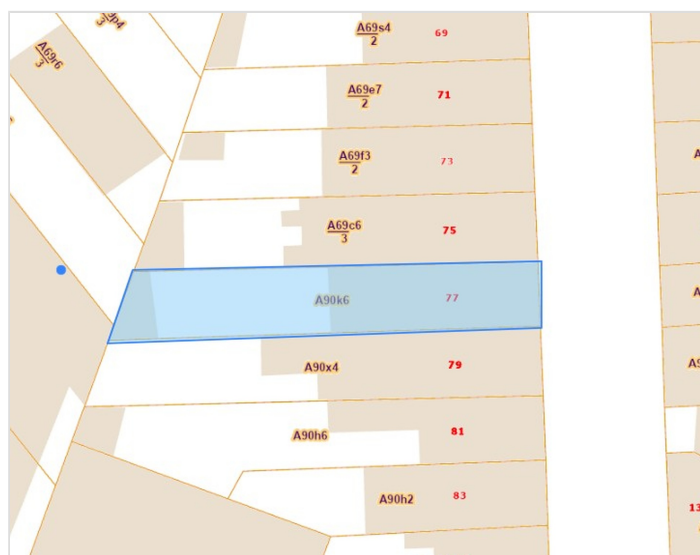


Adresse du bien

Rue Wayenberg 77
 1050 Ixelles

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	5.00 m
Profondeur de la parcelle	35 m
Surface de la parcelle	183.00 m²
Largeur de la parcelle	5.00 m
Orientation	Est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Composition du bien

Surface habitable	206 m²
Surface totale	240 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	24
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
	Maison





Extérieur

Balcon (terrain avant)

Orientation est

Jardin (terrain arrière)

Plat

Aménagé pelouse

Orientation

Terrasse multiple (terrain
arrière)

**Terrasse 2
orientation métré**

Éclairage

Led

Terrasse (terrain arrière)

18 m²

Terrasse (terrain arrière)

Éclairage led Oui prise(s) électrique(s) 4

Sol carrelage

Orientation ouest ouest ouest



Intérieur

Rez-de-chaussée **59 m²**

Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc 1, hall

1er étage **46 m²**

Hall de nuit, chambre 1, salle de bains, dressing

2ème étage **46 m²**

Chambre 2, chambre 3, bureau, wc 2, escalier

3ème étage **20 m²**

Chambre 4, escalier

Sous-sol **69 m²**

Salle de douche, garage, cave, buanderie, chaufferie, atelier, débarras


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.41 m²

 Longueur : **3.52 m** - Largeur : **1.25 m**

Porte	Bois
Hauteur sous-plafond	4.3 m
Éclairage	1

Escalier	Marbre
	Droit


Rez-de-chaussée - Salon - 16.37 m²

 Longueur : **4.34 m** - Largeur : **3.76 m**

Ouvert sur	Salle à manger
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Hauteur sous-plafond	3.3 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 15.13 m²

 Longueur : **4.52 m** - Largeur : **3.34 m**

Hauteur sous-plafond	3.2 m
Prise(s) électrique(s)	4
Prise télédistribution	Oui
Ouvert sur	
	Salon
	Cuisine

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Poêle à bois


Rez-de-chaussée - Cuisine - 16.18 m²

 Longueur : **5.12 m** - Largeur : **3.15 m**

Hauteur sous-plafond	3.6 m
Prise(s) électrique(s)	6
Type	Équipée
Accès	
	Terrasse
	Jardin
Évier	
	Double
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type gaz
Hotte	
	Type hotte sous-encastree

Hotte	
	Évacuation extérieure
Frigo	
	Type externe combi
	De la marque AEG
Lave-vaisselle	
	Type classique
	De la marque AEG
Four	De la marque Zanussi
Porte	
	Matière bois vitrée
	Vitrage double
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants


1er étage - Chambre 1 - 15.83 m²

 Longueur : **4.63 m** - Largeur : **3.41 m**

Accès	Terrasse
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre volets type électrique
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	3.15 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Placard	Portes coulissantes
Prise(s) électrique(s)	5


1er étage - Salle de bains - 10.49 m²

 Longueur : **4.47 m** - Largeur : **2.35 m**

Hauteur sous-plafond	2.9 m
Prise(s) électrique(s)	1
Accès	Balcon
Type	Douche et bain
Douche	Carrelage + porte
Baignoire	Rétro

Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle


1er étage - Dressing - 12.16 m²

 Longueur : **4.44 m** - Largeur : **2.73 m**

Hauteur sous-plafond	3.4 m
Accès	Balcon
Porte	
	Matière bois vitrée
	Vitrage double

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Parquet
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


2ème étage - Chambre 2 - 15.79 m²

 Longueur : **4.74 m** - Largeur : **3.33 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	3.4 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2
Prise réseau	Oui


2ème étage - Chambre 3 - 13.62 m²

 Longueur : **4.54 m** - Largeur : **3.00 m**

Avec coin douche

	Douche carrelage + rideau
	Évier simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.35 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

5

Prise télédistribution

Oui


2ème étage - Bureau - 7.68 m²

 Longueur : **4.75 m** - Largeur : **1.98 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Type de plafond	Plafond mansardé
Hauteur sous-plafond	2.4 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5


3ème étage - Chambre 4 - 17.64 m²

 Longueur : **5.15 m** - Largeur : **3.90 m**

Avec évier	Oui
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.1 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Placard	Portes coulissantes
Prise(s) électrique(s)	3


Sous-sol - Salle de douche - 5.13 m²

 Longueur : **3.48 m** - Largeur : **1.98 m**

Douche	Carrelage + porte
WC	Classique
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Prise(s) électrique(s)	1


Sous-sol - Atelier - 21.57 m²

 Longueur : **5.95 m** - Largeur : **4.89 m**

Accès	Jardin
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre
Sol	
	Carrelage
	Vinyle

Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	16

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.78 m²

 Longueur : **1.66 m** - Largeur : **1.38 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Au plafond
Extracteur d'air	Oui

Rez-de-chaussée - Hall - 6.52 m²

 Longueur : **4.53 m** - Largeur : **1.67 m**

Hauteur sous-plafond	4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit
Placard	Portes battantes
Sol	Carrelage
Parlophone	Oui

1er étage - Hall de nuit - 7.40 m²

 Longueur : **4.62 m** - Largeur : **1.60 m**

Escalier	
	Matériaux bois
	Type 2/4 tournant avec palier
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	3.45 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1
Prise réseau	Oui

2ème étage - Wc 2 - 1.09 m²Longueur : **1.29 m** - Largeur : **0.95 m**

WC	Classique
Murs	Totalement carrelés
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.25 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

2ème étage - Escalier - 7.68 m²Longueur : **5.09 m** - Largeur : **1.62 m****3ème étage - Escalier - 2.06 m²**Longueur : **2.43 m** - Largeur : **0.84 m****Sous-sol - Garage - 15.41 m²**Longueur : **4.33 m** - Largeur : **3.56 m**

Nombre de voitures	1
Porte	
	Bois
	Double
Hauteur sous-plafond	2.15 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	8

Sous-sol - Cave - 3.96 m²

 Longueur : **3.31 m** - Largeur : **1.19 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond

Sous-sol - Buanderie - 7.38 m²

 Longueur : **4.43 m** - Largeur : **1.66 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1
Oui	1
	1

Sous-sol - Chaufferie - 14.11 m²

 Longueur : **4.58 m** - Largeur : **3.08 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Sous-sol - Débarras - 1.44 m²

 Longueur : **1.73 m** - Largeur : **0.83 m**

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Placard	Portes battantes

Récapitulatif des mètres

Longueur

Largeur

Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	3.52 m	1.25 m	4.41 m²
Salon	4.34 m	3.76 m	16.37 m²
Salle à manger	4.52 m	3.34 m	15.13 m²
Cuisine	5.12 m	3.15 m	16.18 m²
Wc 1	1.66 m	1.38 m	1.78 m²
Hall	4.53 m	1.67 m	6.52 m²

1er étage

Hall de nuit	4.62 m	1.60 m	7.40 m²
Chambre 1	4.63 m	3.41 m	15.83 m²
Salle de bains	4.47 m	2.35 m	10.49 m²
Dressing	4.44 m	2.73 m	12.16 m²

2ème étage

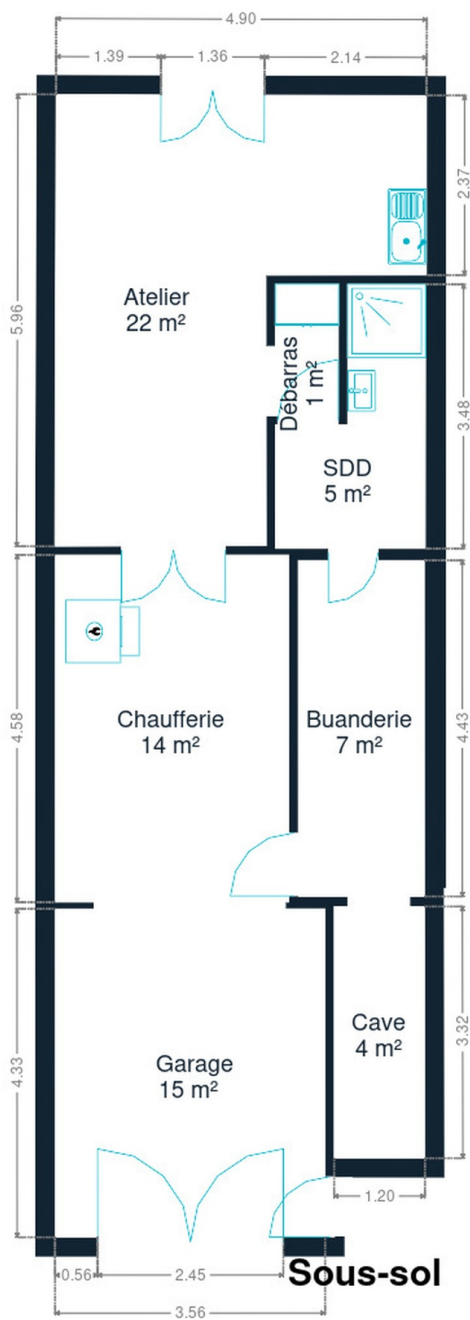
Chambre 2	4.74 m	3.33 m	15.79 m²
Chambre 3	4.54 m	3.00 m	13.62 m²
Bureau	4.75 m	1.98 m	7.68 m²
Wc 2	1.29 m	0.95 m	1.09 m²
Escalier	5.09 m	1.62 m	7.68 m²

3ème étage

Chambre 4	5.15 m	3.90 m	17.64 m²
Escalier	2.43 m	0.84 m	2.06 m²

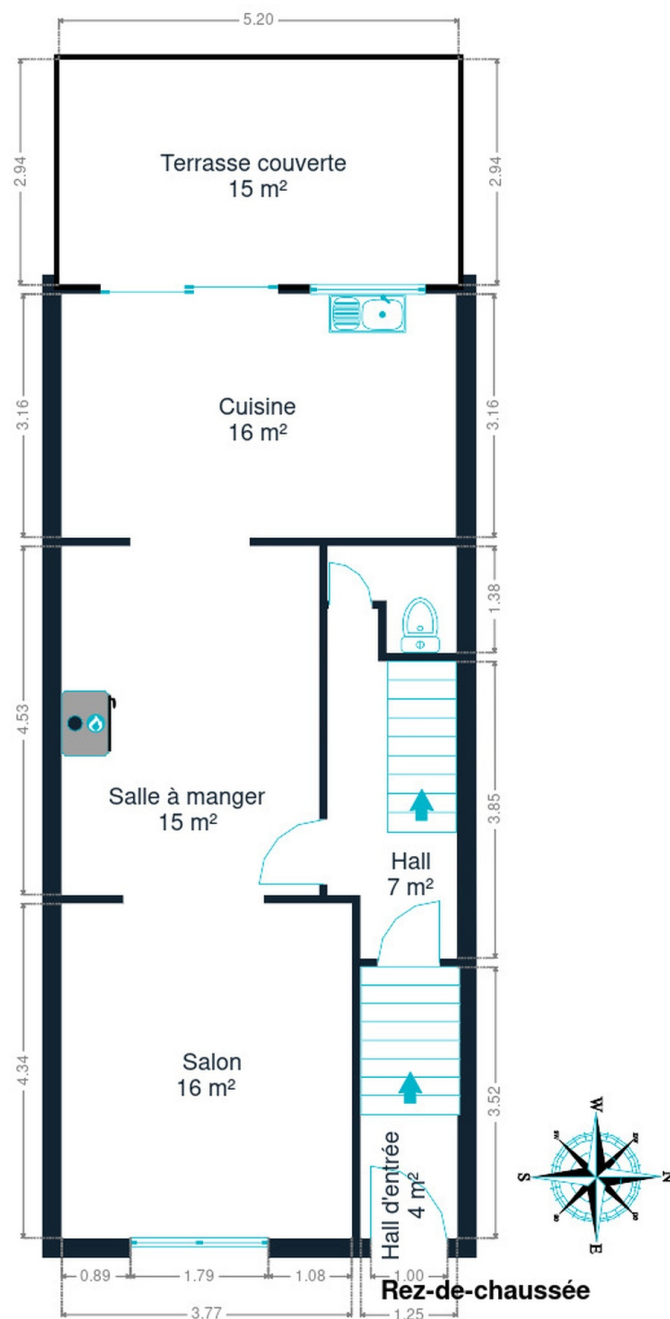
Sous-sol

Salle de douche	3.48 m	1.98 m	5.13 m²
Garage	4.33 m	3.56 m	15.41 m²
Cave	3.31 m	1.19 m	3.96 m²
Buanderie	4.43 m	1.66 m	7.38 m²
Chaufferie	4.58 m	3.08 m	14.11 m²
Atelier	5.95 m	4.89 m	21.57 m²
Débarras	1.73 m	0.83 m	1.44 m²

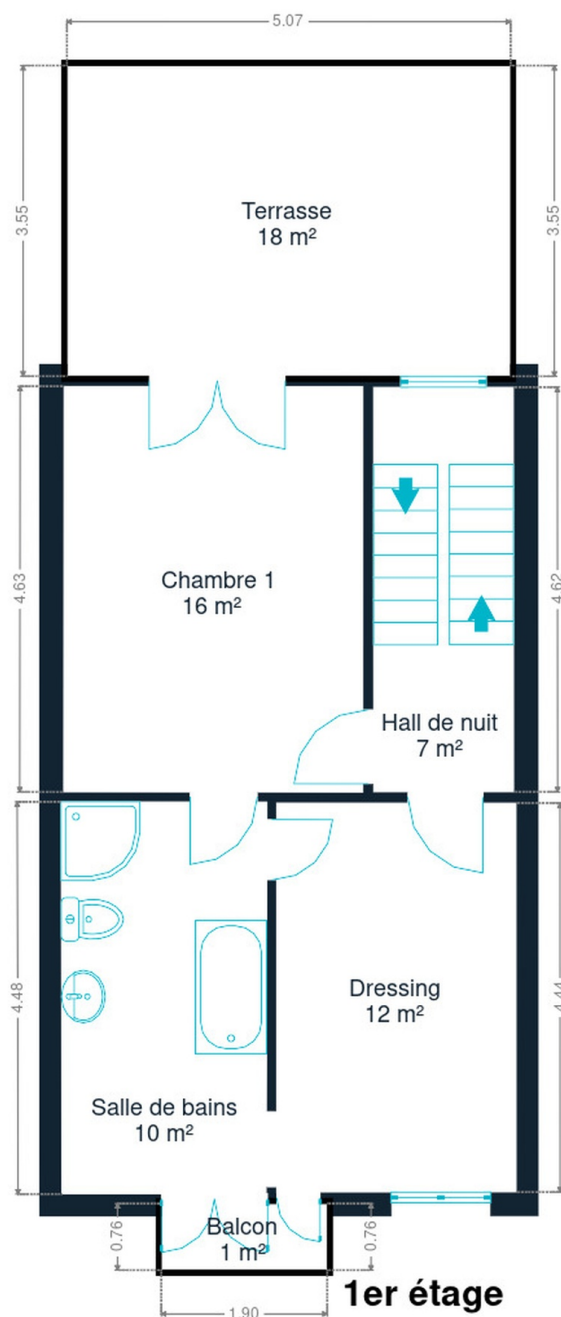


Sous-sol

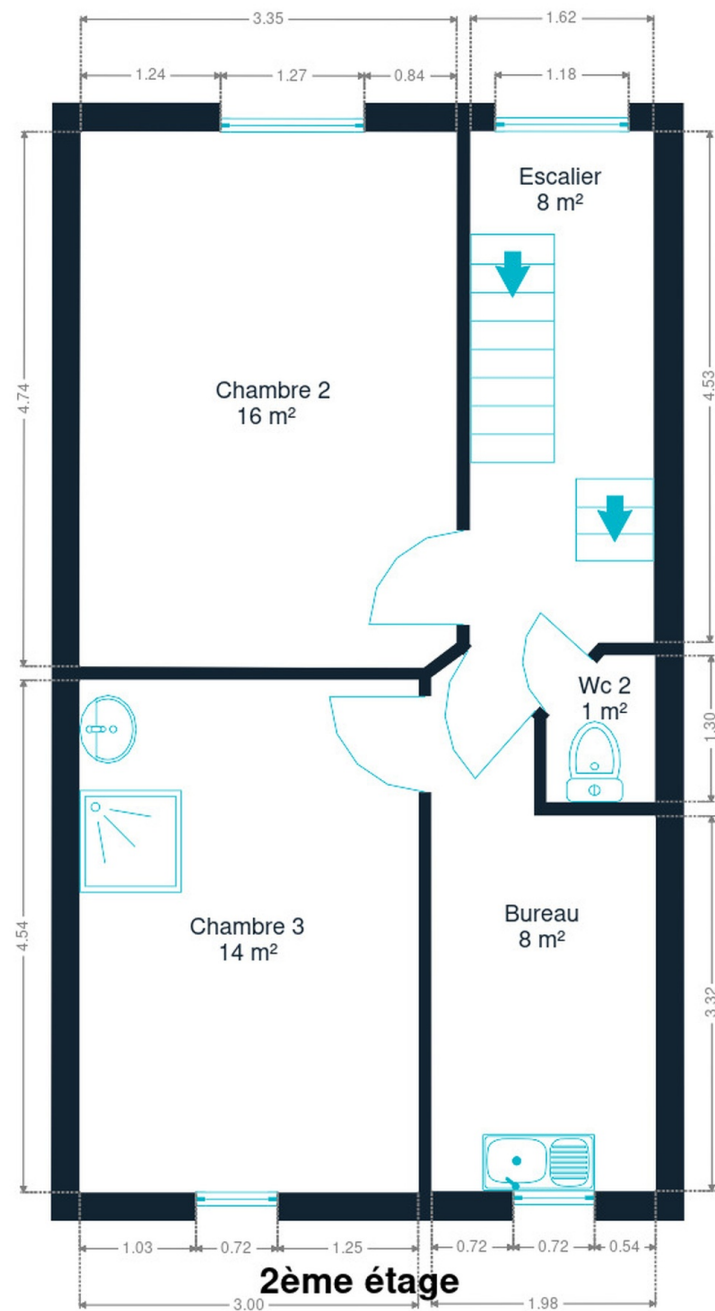
Sous-sol



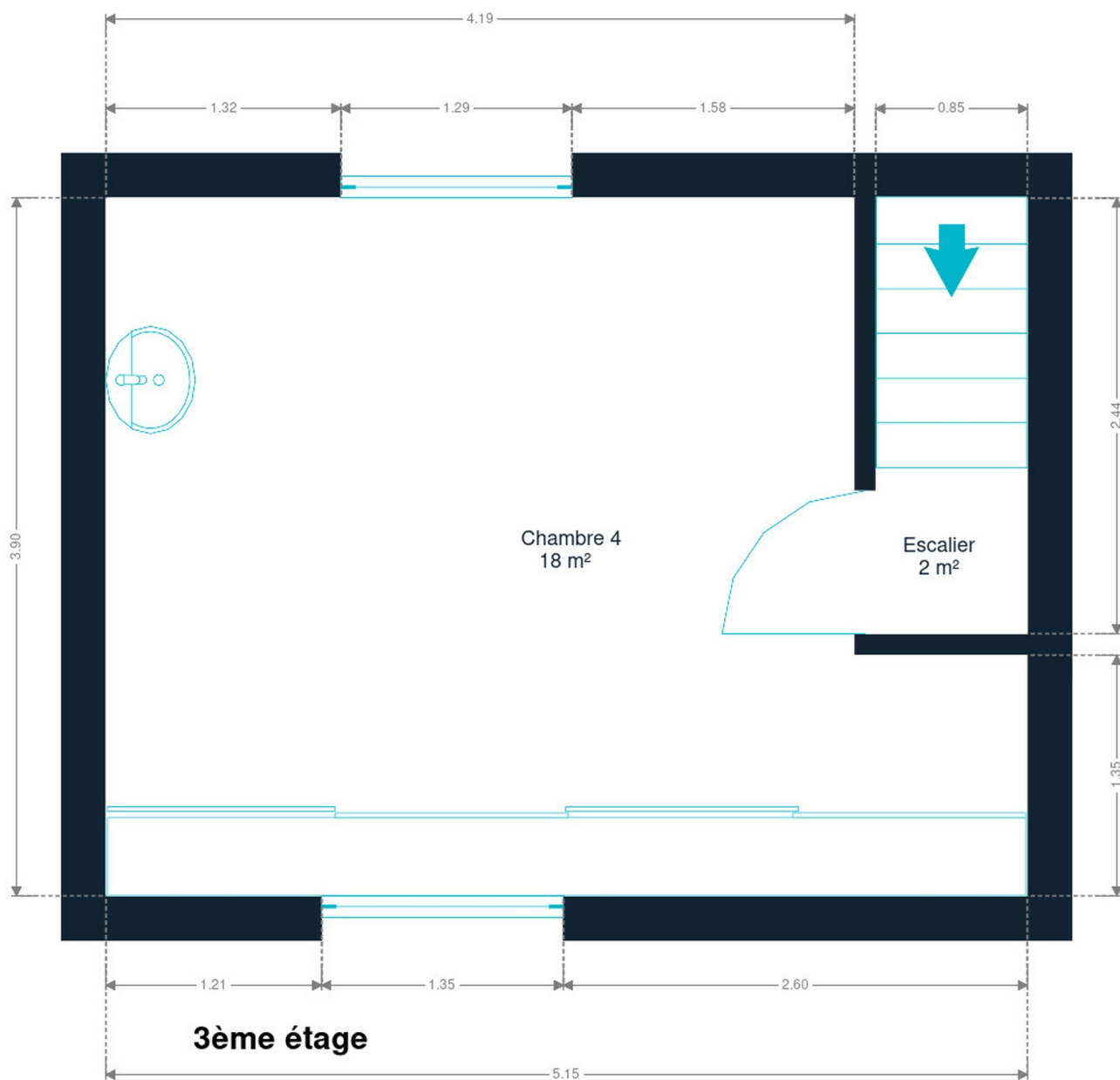
Rez-de-chaussée



1er étage



2ème étage



3ème étage

Technique

Toiture

Zingueries	Zinc
Année	2014
Couverture	Ardoises

Façade

Matériaux façade	Brique
	Pierre
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Matière bois
	Double

Installation

Compteur gaz	Oui
Parlophone	Oui
Compteur électrique	Bi-horaire + triphasé
Chauffage	Central
	Gaz de ville
	Radiateur(s)
	Viessmann
	Année 2015
Compt. d'eau	Individuel
TV	Prise tv



Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	700 m
Accès autoroutier	3500 m

Écoles

GO! basisschool De Wimpel	210 m
Etterbeek	531 m

Points d'intérêts

Supermarché	Colruyt Etterbeek Jourdan	176 m
Hébergement	B&B The Nest Brussels	178 m
Université	Haute Ecole Léonard de Vinci. Campus Ixelles. Imp...	237 m
Gare	Germoir	260 m
Pharmacie	Jourdanpharma	523 m
Hébergement	Hôtel Sofitel Bruxelles Europe	536 m
Hébergement	Radisson Red Bruxelles	576 m
Hébergement	Smartflats Design - Place Jourdan	625 m
Hébergement	Thon Residence Parnasse	626 m
Station de transit	Bruxelles-Luxembourg	641 m
Hébergement	B&B Place Jourdan	658 m
Camping	Lecomte Alpinisme & Randonnée - Ixelles	669 m
Hébergement	Renaissance Bruxelles Hôtel	674 m
Station de bus	Luxembourg	712 m

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.**