



## À VENDRE - DE L'ETANG 4

Avenue de l'Etang 4 1300 - Wavre

**425 000 €**



140 m<sup>2</sup>



4 chambres



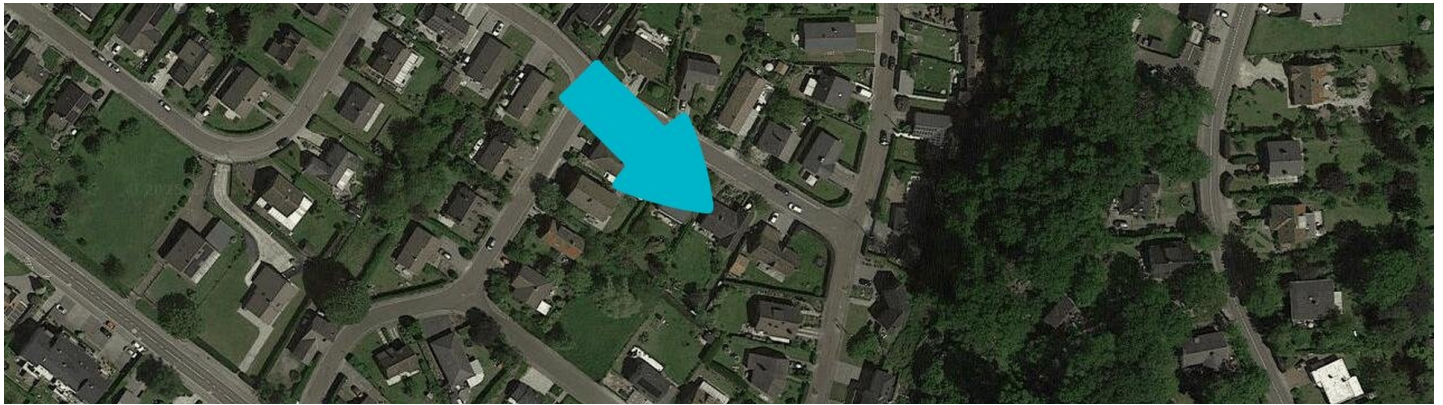
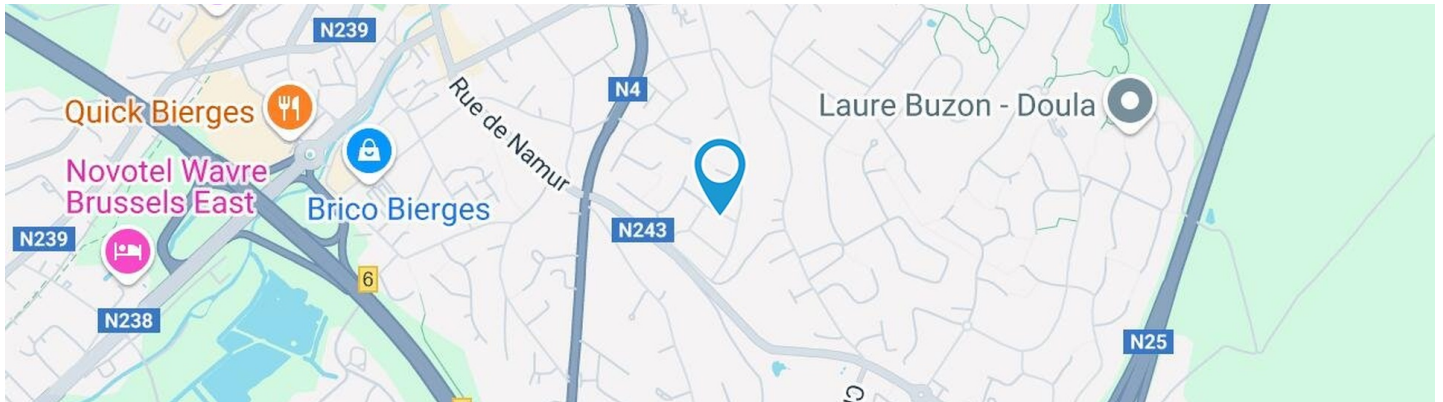
PEB F



IPI : 506262

+32 492 48 98 71

sidney.freson@weinvest.be

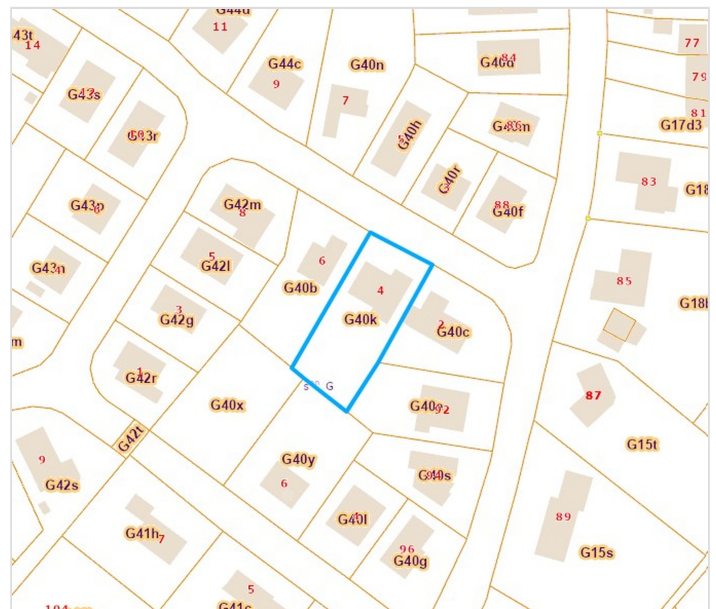


## Adresse du bien

Avenue de l'Etang 4  
 1300 Wavre

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>16.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>44 m</b>
Surface de la parcelle	<b>844.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>19.00 m</b>
Orientation	<b>Nord</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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





## Composition du bien

Etat général	Petits travaux
Surface habitable	<b>140 m²</b>
Surface totale	<b>229 m²</b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Etage	<b>Rez</b>
Nombre de pièces	<b>17</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>







## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Fermé clôtures haies**

**Sud**

Parking

**Place(s) 1**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 1**

Terrasse (terrain arrière)

**15 m²**

**Éclairage**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol pierre bleue**

**Orientation sud**





## Intérieur

Rez-de-chaussée **114 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, bureau, chambre 3, salle de bains, wc, escalier**

Sous-sol **115 m²**

**Salle de douche, garage, cave 1, cave 2, cave à vin, escalier, chaufferie, chambre 4**






**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 10.74 m²**

 Longueur : **4.31 m** - Largeur : **4.09 m**

Porte

**Battante**
**Aluminium**
**Double**
**Type roulant**
**Anti-effraction**

Hauteur sous-plafond

**2,65 m**

Éclairage

**Au plafond**




**Rez-de-chaussée - Séjour - 31.43 m²**

 Longueur : **8.34 m** - Largeur : **3.91 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type à l'anglaise volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Feu ouvert</b>

Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>
Prise réseau	<b>1</b>




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.96 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.07 m** - Largeur : **4.01 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Évier	
	<b>One half</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation à recyclage</b>
	<b>De la marque Siemens</b>

Frigo	<b>Type externe avec congélateur</b>
Four	
	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière aluminium vitrée</b>
	<b>Vitrage double</b>
	<b>Volets type manuel matière pvc</b>
	<b>Anti-effraction</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage volets type manuel matière pvc type à l'anglaise</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>




**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 14.47 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.17 m** - Largeur : **3.47 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>




**Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 10.50 m²**

 Longueur : **3.38 m** - Largeur : **3.10 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>

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




**Rez-de-chaussée - Bureau - 7.73 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.11 m** - Largeur : **2.48 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants volets type manuel matière pvc</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>




**Rez-de-chaussée - Chambre 3 - 12.48 m²**

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **3.07 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage volets type manuel matière pvc type battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>




**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 4.57 m²**

 Longueur : **2.74 m** - Largeur : **1.92 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Baignoire	
	<b>Ovale</b>
	<b>Avec paroi de douche</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Murs	<b>Carrelés au 3/4</b>

Fenêtre	
	<b>Châssis type battants matière aluminium</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>




**Sous-sol - Salle de douche - 3.80 m²**

 Longueur : **3.23 m** - Largeur : **1.17 m**

Douche	<b>Carrelage + rideau</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,10 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>




**Sous-sol - Chambre 4 - 25.72 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.44 m** - Largeur : **4.00 m**

Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,40 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>



**Rez-de-chaussée - Hall de nuit - 5.29 m²**

 Longueur : **5.64 m** - Largeur : **0.94 m**

Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.36 m²**

 Longueur : **1.59 m** - Largeur : **0.85 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis alu double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 2.94 m²**

 Longueur : **2.81 m** - Largeur : **1.04 m**
**Sous-sol - Garage - 24.72 m²**

 Longueur : **6.02 m** - Largeur : **4.10 m**

Accès	<b>Parking place(s) 1</b>
Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	
	<b>À ouverture électrique</b>
	<b>Métallique</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,50 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Fosse mécanique	<b>Oui</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 17.62 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.21 m** - Largeur : **4.18 m**

Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants matière aluminium****Vitrage simple**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,15 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**1****Sous-sol - Cave 2 - 23.70 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.55 m** - Largeur : **3.71 m**

Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants matière aluminium****Vitrage simple**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,15 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**2****Sous-sol - Cave à vin - 6.51 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.75 m** - Largeur : **3.72 m**

Éclairage

**Au plafond**

Hauteur sous-plafond

**2,15 m****Sous-sol - Escalier - 1.43 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.82 m** - Largeur : **0.78 m**



**Sous-sol - Chaufferie - 11.49 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.14 m** - Largeur : **2.91 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,15 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

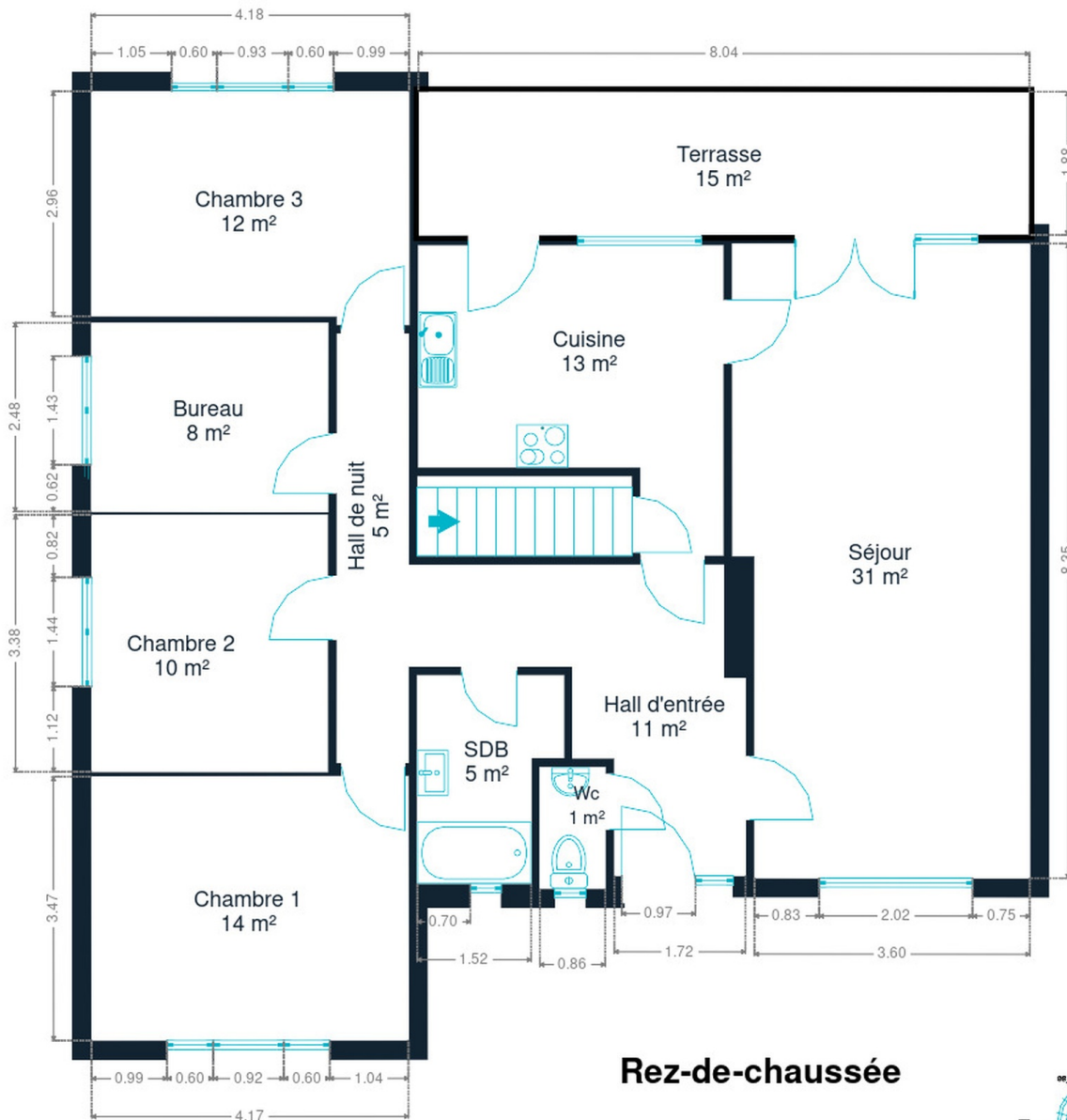
**Rez-de-chaussée**

Hall d'entrée	4.31 m	4.09 m	10.74 m²
Séjour	8.34 m	3.91 m	31.43 m²
Cuisine	4.07 m	4.01 m	12.96 m²
Hall de nuit	5.64 m	0.94 m	5.29 m²
Bureau	3.11 m	2.48 m	7.73 m²
Chambre 1	4.17 m	3.47 m	14.47 m²
Chambre 2	3.38 m	3.10 m	10.50 m²
Chambre 3	4.18 m	3.07 m	12.48 m²
Salle de bains	2.74 m	1.92 m	4.57 m²
Wc	1.59 m	0.85 m	1.36 m²
Escalier	2.81 m	1.04 m	2.94 m²

**Sous-sol**

Salle de douche	3.23 m	1.17 m	3.80 m²
Garage	6.02 m	4.10 m	24.72 m²
Cave 1	4.21 m	4.18 m	17.62 m²
Cave 2	6.55 m	3.71 m	23.70 m²
Cave à vin	1.75 m	3.72 m	6.51 m²
Escalier	1.82 m	0.78 m	1.43 m²
Chaufferie	4.14 m	2.91 m	11.49 m²
Chambre 4	6.44 m	4.00 m	25.72 m²





**Rez-de-chaussée**

**Rez-de-chaussée**



Sous-sol



## Technique



### PEB

Emission co2	23844
Conso. théorique	96467
Conso. spécifique	474
Code unique	20250423025735
Classe énergétique	F

### Toiture

Zingueries	Zinc
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

### Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

### Châssis

Châssis	Double
	Type manuel
	Matière aluminium
	Gris

## Installation

Compteur électrique

Chauffage

**Mono-horaire**

**Central**

**Mazout**

**Radiateur(s)**

**Basse température**

**Acv**

Compt. d'eau

**Nombre 1**





## Transports

Arrêt de bus	1400 m
Accès ferroviaire	1600 m
Accès autoroutier	1600 m

## Écoles

Coopération Ta'Awun asbl	905 m
Crèche Communale Ile aux Trésors	935 m
Institut de la Providence - Primaire	1044 m
Institut de la Providence	1133 m
Institut Saint-Jean-Baptiste	1154 m

## Points d'intérêts

Restaurant	La Péniche	<b>287 m</b>
Restaurant	La Folle Epoque	<b>420 m</b>
Local	Wavre	<b>697 m</b>
Hébergement	At Home Hotel	<b>852 m</b>
Hébergement	Ibis Wavre Brussels East	<b>911 m</b>
Gare	Gare De Wavre	<b>1333 m</b>
Station de transit	Wavre	<b>1339 m</b>
Hébergement	Domaine du Blé	<b>1396 m</b>
Hébergement	Novotel Wavre Brussels East	<b>1613 m</b>
Station de transit	Basse-Wavre	<b>1657 m</b>
Magasin de vélos	Decathlon Wavre	<b>2103 m</b>
Parc d'attraction	Walibi Belgium	<b>2121 m</b>



# 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.**