



## À VENDRE - PAQUETTE 12

Rue Paquette 12 1400 - Nivelles

**425 000 €**



149 m²



3 chambres



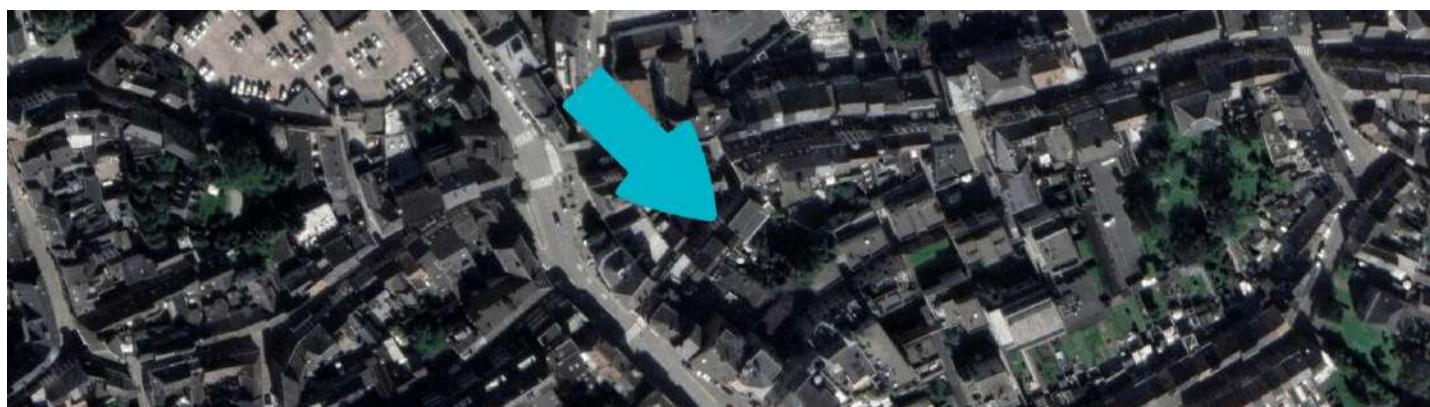
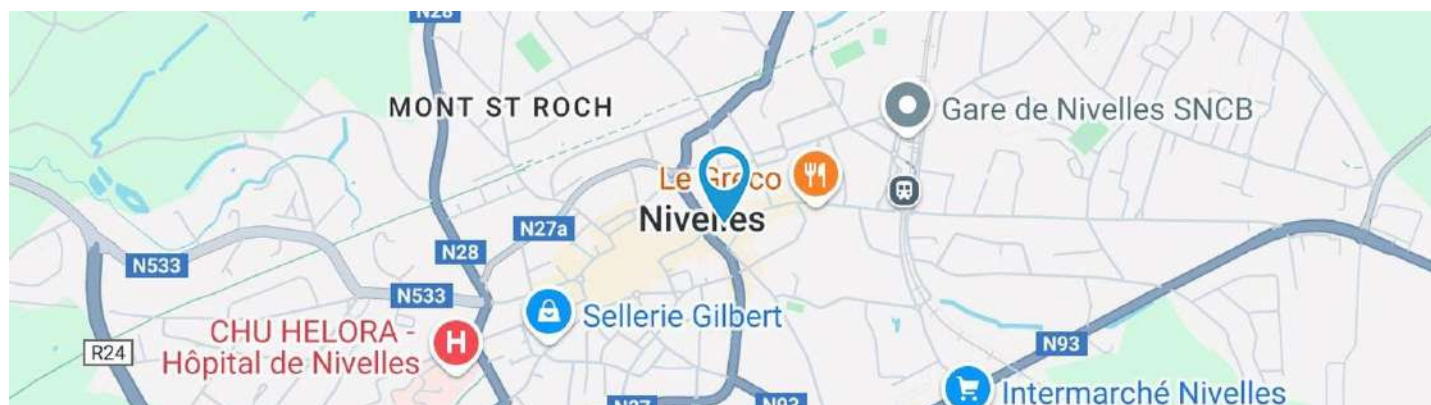
PEB /



Charles  
 We Invest

+32 487 54 70 36

charles.ghislain@weinvest.be

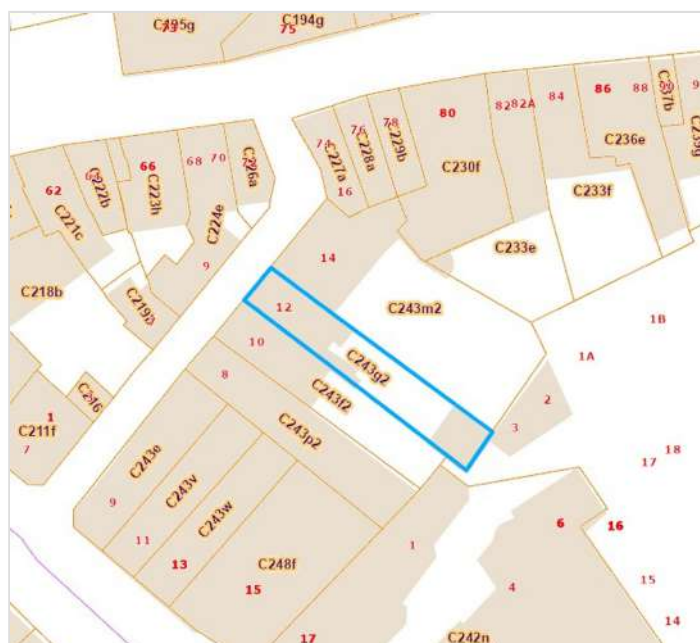


## Adresse du bien

Rue Paquette 12  
 1400 Nivelles

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>6.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>36 m</b>
Surface de la parcelle	<b>212.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>6.00 m</b>
Orientation	<b>Nord</b>



\* Informations provenant du site du cadastre

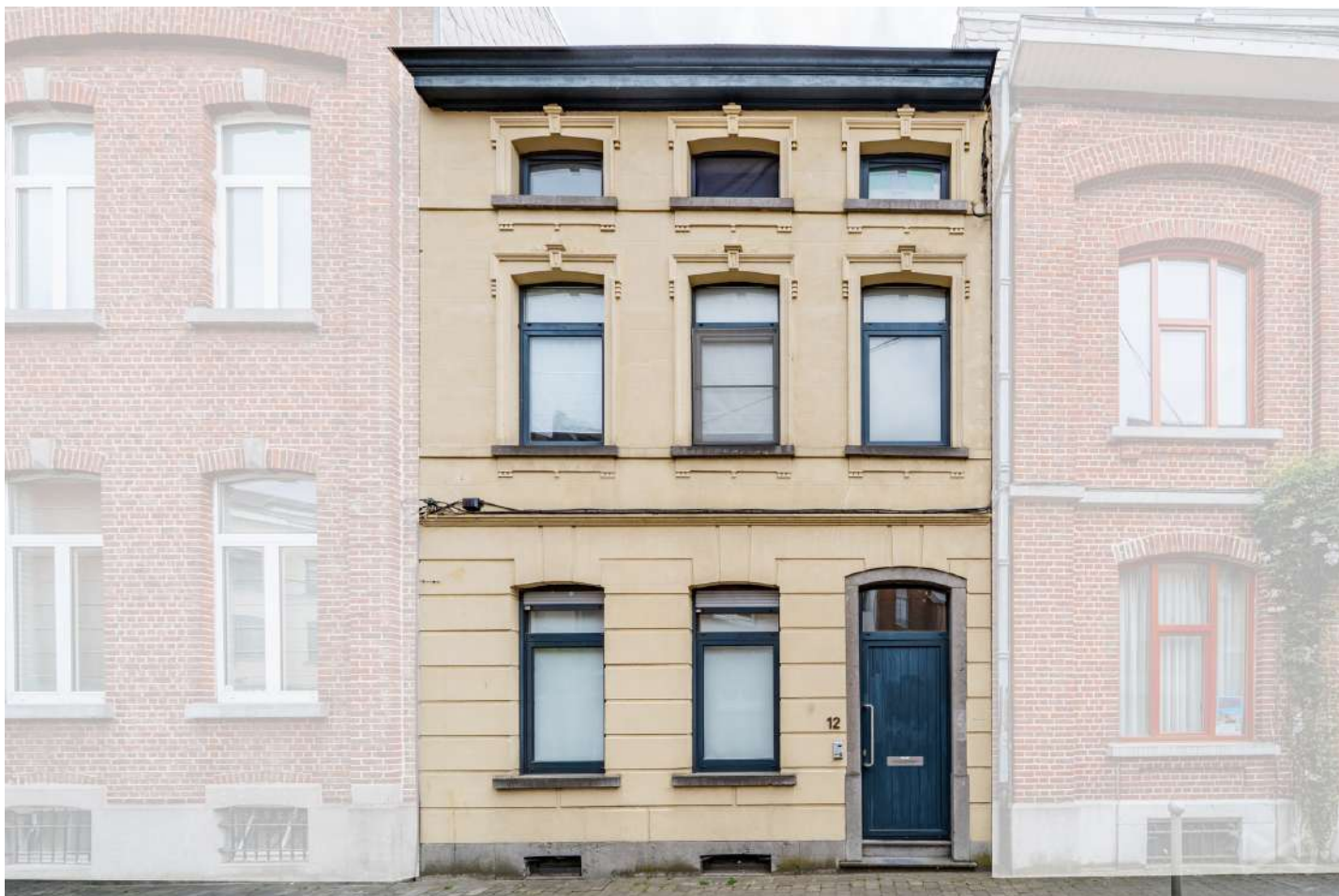
\* L'orientation de la façade est prise par rapport à la rue.



**Charles**

+32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>149 m²</b>
Surface totale	<b>224 m²</b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>18</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>



**Charles**

+32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Fermé**

**Sud**

**Plat**

Terrasse (terrain arrière)

**20 m²**

**Éclairage**

Terrasse (terrain arrière)

**Sol pavés**

**Orientation sud**



**Charles**

+32 487 54 70 36

charles.ghislain@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **99 m²**

**Hall d'entrée, salle à manger, séjour, cuisine,  
garage, wc 1, escalier 1, escalier 2**

1er étage **39 m²**

**Chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc 2,  
escalier 2**

2ème étage **44 m²**

**Chambre 3, escalier 2**

Sous-sol **42 m²**

**Cave 1, cave 2, escalier 1**



*Charles*

+32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 13.57 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.13 m** - Largeur : **3.28 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>
Sol	<b>Parquet</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Charles**

 +32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 31.81 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.29 m** - Largeur : **3.83 m**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants sans  
ouverture**

Hauteur sous-plafond

**3,10 m**

Éclairage

**Spots encastrés**

Sol

**Parquet**
**Vinyle**

**Charles**

+32 487 54 70 36

charles.ghislain@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 9.64 m²**

Longueur : **5.12 m** - Largeur : **1.88 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,30 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>

Four	<b>Type multifonction</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Placard	<b>Oui</b>


**Charles**

+32 487 54 70 36  
charles.ghislain@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 10.12 m²**

 Longueur : **4.15 m** - Largeur : **2.55 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,90 m</b>

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


**Charles**

 +32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 14.82 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.88 m** - Largeur : **3.81 m**

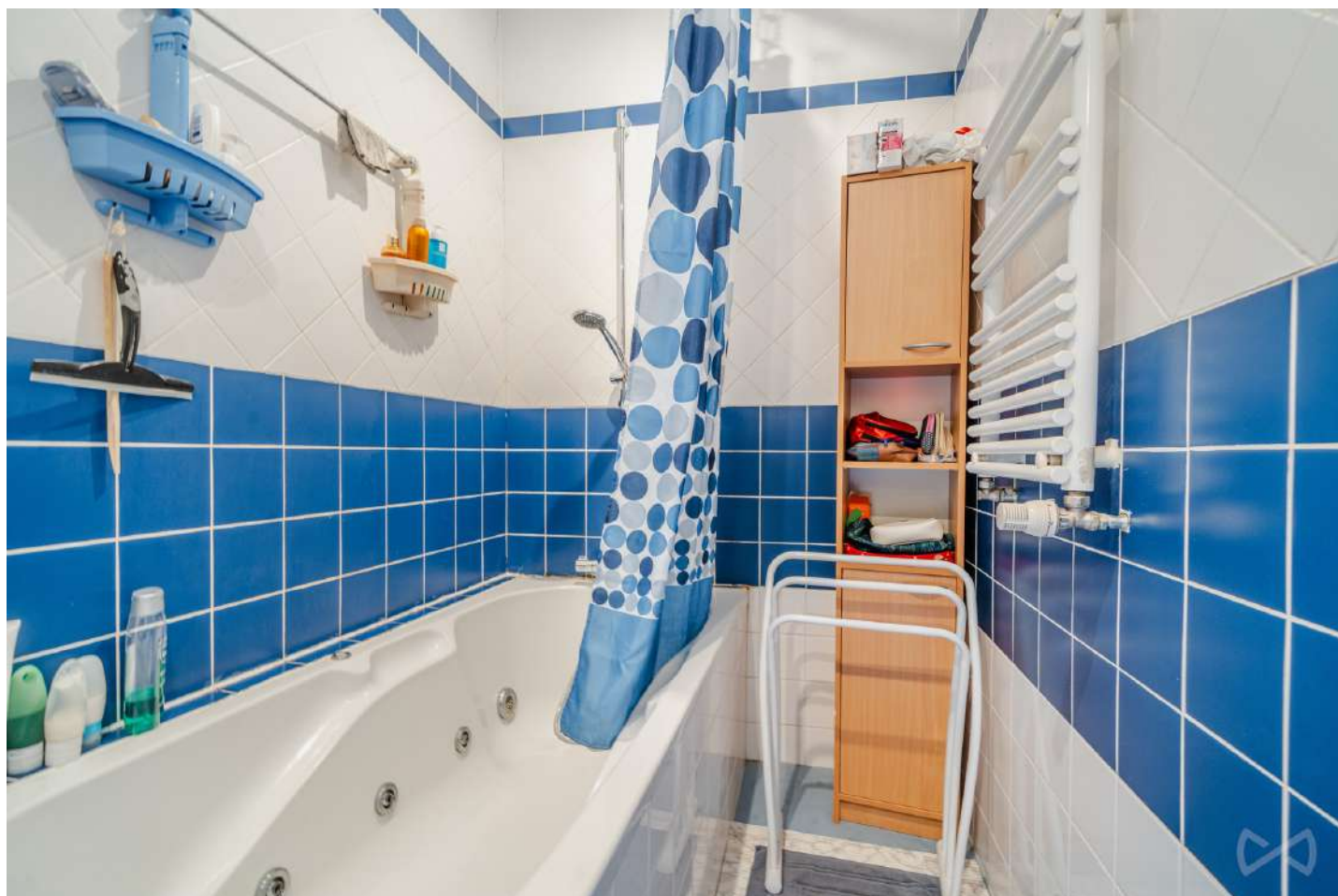
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,90 m</b>

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


**Charles**

 +32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 5.74 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.78 m** - Largeur : **1.52 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2,65 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

Type	<b>Douche dans le bain</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Sol	<b>Vinyle</b>


**Charles**

 +32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 3 - 39.78 m²**

 Longueur : **8.42 m** - Largeur : **5.33 m**

Avec coin douche

Hauteur sous-plafond

**4,30 m**
**Évier simple**

Type de plafond

**Plafond mansardé**
**Douche cabine**

Éclairage

**Points lumineux mural au  
plafond**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Sol

**Parquet**

**Charles**

+32 487 54 70 36

charles.ghislain@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 3.29 m²**

 Longueur : **2.24 m** - Largeur : **1.46 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>6,45 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 33.16 m²**

 Longueur : **5.90 m** - Largeur : **5.66 m**

Accès	<b>Jardin</b>
Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	<b>Type à ouverture électrique</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3,60 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.88 m²**

 Longueur : **1.46 m** - Largeur : **1.28 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2,55 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.49 m²**

 Longueur : **2.28 m** - Largeur : **0.77 m**

Escalier	<b>Type droit</b>
----------	-------------------


**Charles**

 +32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 4.49 m²**

Longueur : **4.52 m** - Largeur : **1.42 m**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type droit avec palier**

Sol

**Carrelage**
**1er étage - Wc 2 - 1.47 m²**

Longueur : **1.76 m** - Largeur : **0.83 m**

WC

**Suspendu**

Sol

**Sisal**

Hauteur sous-plafond

**2,40 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**
**1er étage - Escalier 2 - 6.63 m²**

Longueur : **3.85 m** - Largeur : **1.72 m**

Sol

**Sisal**

Escalier

**Matériaux bois**
**Type droit avec palier**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**

**Charles**

+32 487 54 70 36

charles.ghislain@weinvest.be



**2ème étage - Escalier 2 - 4.41 m²**

 Longueur : **2.56 m** - Largeur : **1.71 m**

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Sisal</b>
Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type avec palier droit</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 21.31 m²**

 Longueur : **5.44 m** - Largeur : **3.99 m**

Sol	<b>Briques</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,60 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 14.08 m²**

 Longueur : **3.83 m** - Largeur : **3.67 m**

Sol	<b>Briques</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1,60 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Sous-sol - Escalier 1 - 6.35 m²**

 Longueur : **3.83 m** - Largeur : **1.65 m**

Escalier	<b>Type droit</b>
----------	-------------------


**Charles**

 +32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
--------------------------	----------	---------	------------

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.24 m	1.46 m	3.29 m²
Salle à manger	4.13 m	3.28 m	13.57 m²
Séjour	8.29 m	3.83 m	31.81 m²
Cuisine	5.12 m	1.88 m	9.64 m²
Garage	5.90 m	5.66 m	33.16 m²
Wc 1	1.46 m	1.28 m	1.88 m²
Escalier 1	2.28 m	0.77 m	1.49 m²
Escalier 2	4.52 m	1.42 m	4.49 m²

### 1er étage

Chambre 1	4.15 m	2.55 m	10.12 m²
Chambre 2	3.88 m	3.81 m	14.82 m²
Salle de bains	3.78 m	1.52 m	5.74 m²
Wc 2	1.76 m	0.83 m	1.47 m²
Escalier 2	3.85 m	1.72 m	6.63 m²

### 2ème étage

Chambre 3	8.42 m	5.33 m	39.78 m²
Escalier 2	2.56 m	1.71 m	4.41 m²

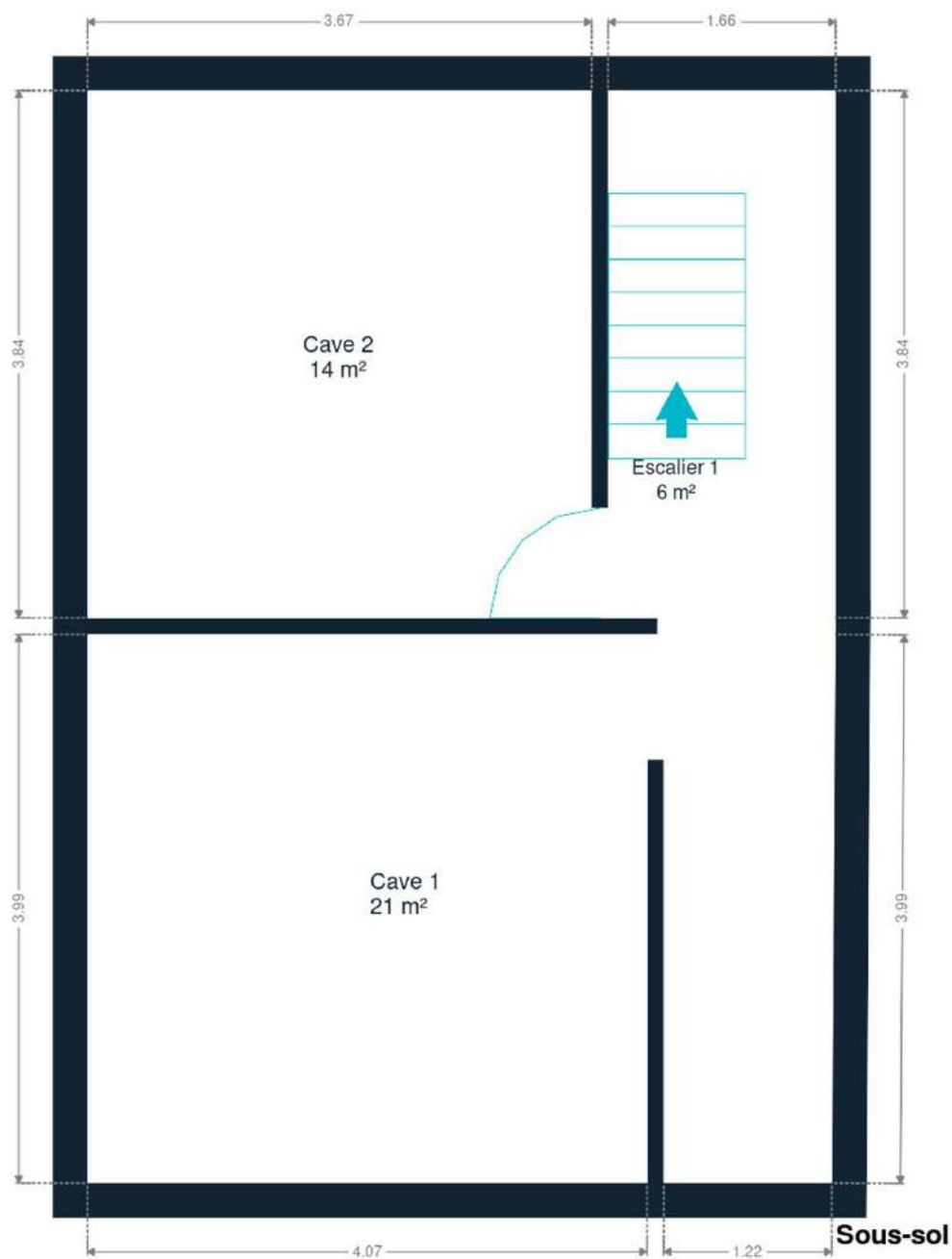
### Sous-sol

Cave 1	5.44 m	3.99 m	21.31 m²
Cave 2	3.83 m	3.67 m	14.08 m²
Escalier 1	3.83 m	1.65 m	6.35 m²



*Charles*

+32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be



Sous-sol



**Charles**

+32 487 54 70 36  
charles.ghislain@weinvest.be





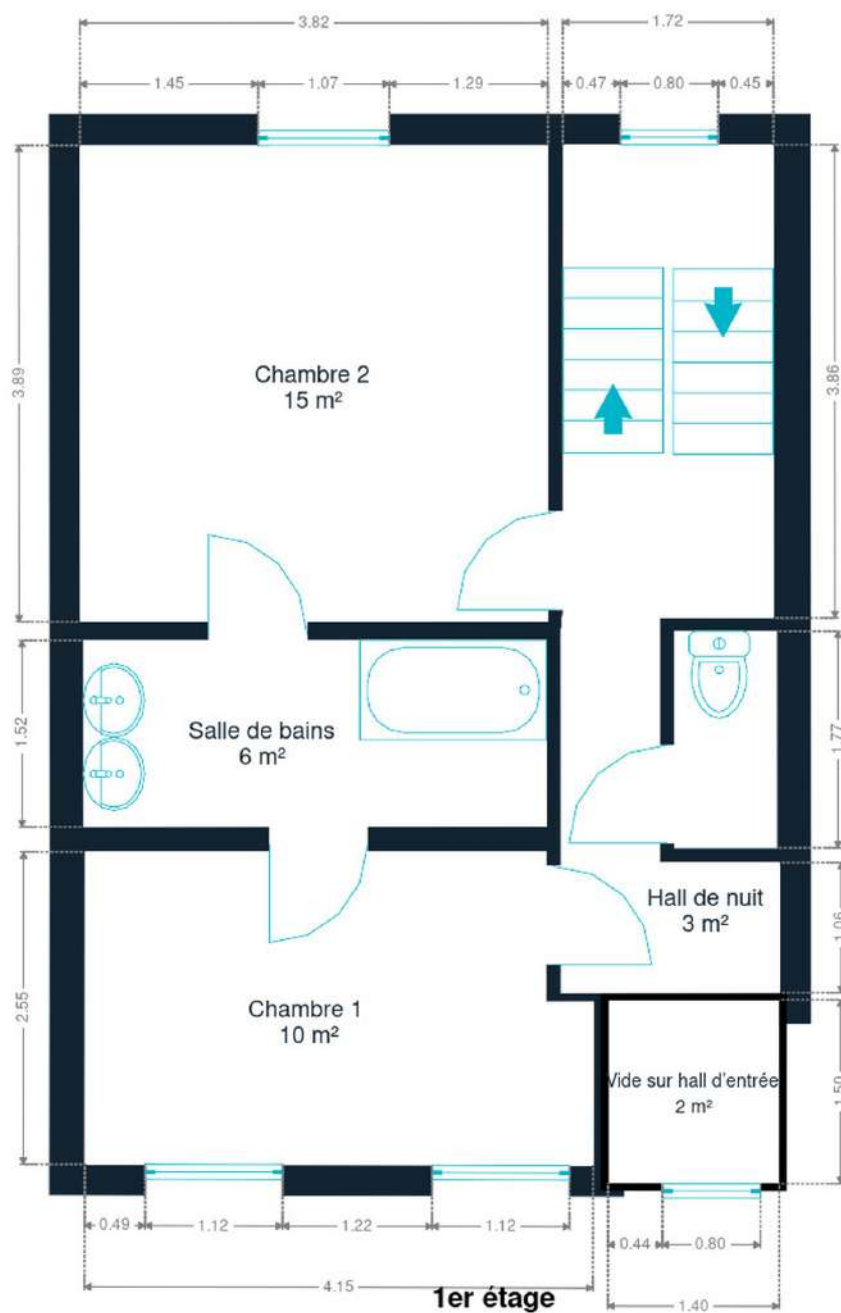
## Rez-de-chaussée



Charles

+32 487 54 70 36  
charles.ghislain@weinvest.be

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

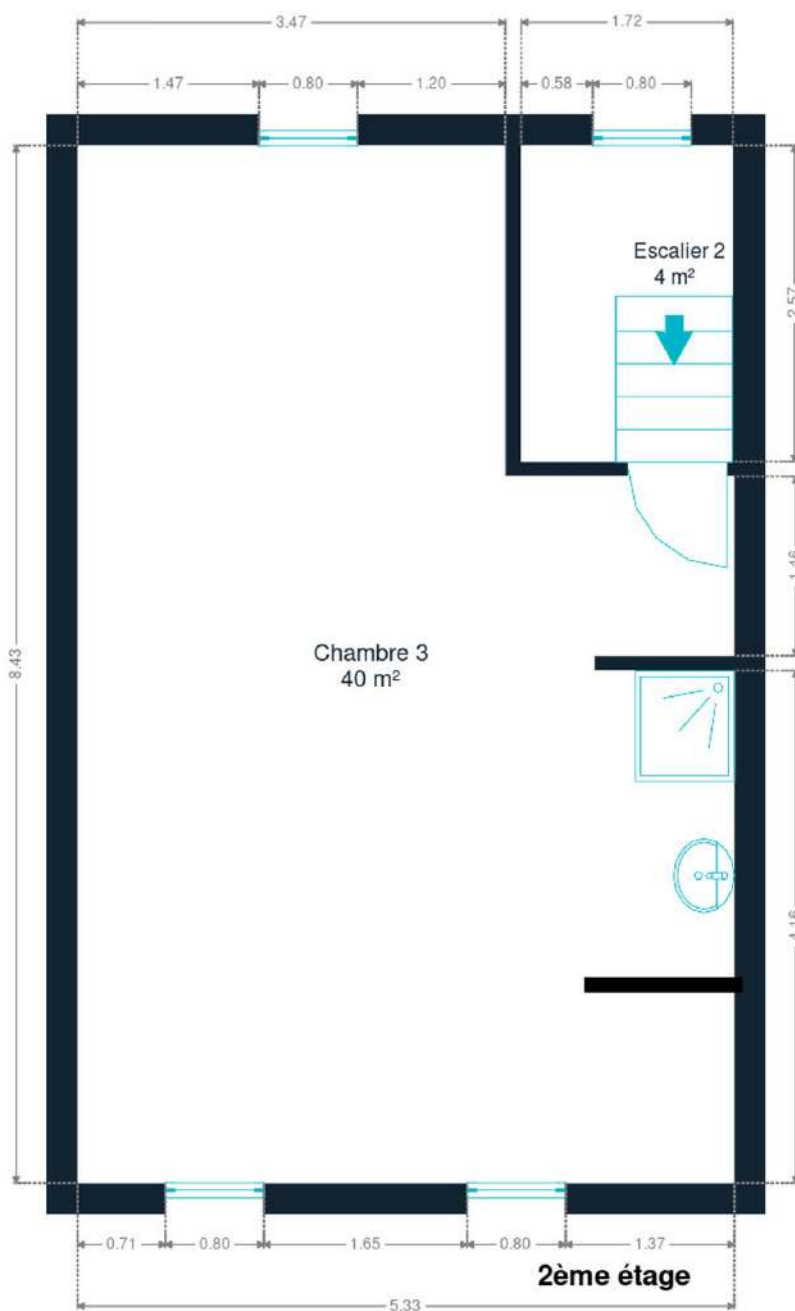


1er étage



**Charles**

+32 487 54 70 36  
charles.ghislain@weinvest.be



2ème étage



*Charles*

+32 487 54 70 36  
charles.ghislain@weinvest.be



## Technique

### Toiture

Couverture

**Tuiles**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double**  
**Couleur gris anthracite**  
**Matière pvc**

### Installation

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Type central**  
**Nature gaz**  
**Radiateur(s)**  
**Buderus**



*Charles*

+32 487 54 70 36  
charles.ghislain@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	60 m
Accès ferroviaire	1000 m
Accès autoroutier	1200 m

## Écoles

IEJN	364 m
HE2B – Unité structurelle Nivelles	387 m
Institut Saint-Michel	397 m
Institut du Sacré Coeur Nivelles	409 m



*Charles*

+32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@weinvest.be

## Points d'intérêts

Local	Nivelles	<b>68 m</b>
Restaurant	Orient Express	<b>107 m</b>
Restaurant	Le Pain Quotidien	<b>228 m</b>
Hébergement	HDC Nivelles Grand-Place - Site Officiel	<b>267 m</b>
Santé	DR FANOURAKIS - DR BARLET - DR DE CLERCQ - OPHTALM...	<b>368 m</b>
Restaurant	Le Champenois	<b>398 m</b>
Fleuriste	Butterfly	<b>449 m</b>
Station de transit	Nivelles	<b>494 m</b>
Magasin de meubles	DEMA - Nivelles	<b>868 m</b>
Magasin	Sport One	<b>1082 m</b>
Grand magasin	HEMA	<b>1582 m</b>



*Charles*

+32 487 54 70 36  
 charles.ghislain@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.**