

À VENDRE

Villa



PRIX DEMANDÉ

949 000 €



Rue de Koeivijver 119
1070 Anderlecht



4 façades



Surface habitable de 303 m²



Terrain de 6 000 m²



5 chambres



PEB D



Retrouvez le bien sur
notre site !



Votre conseiller We Invest vous accompagne de A à Z dans tous vos projets immobiliers. Collaborer avec une agence immobilière We Invest c'est vous assurer la garantie d'un accompagnement personnalisé et professionnel dans l'achat et/ou dans la vente de votre bien.

Des questions sur votre projet immobilier ? Nous avons les réponses !

We Invest
Bruxelles-Est



02 315 78 32
02 318 62 66



ken.vanpeteghem@weinvest.be
bruxelles@weinvest.be



Place Communale d'Auderghem 1
1160 Auderghem



Ken

Conseiller Immobilier

Caractéristiques

We Invest a le plaisir de vous présenter cette superbe villa située à la frontière de la région flamande, tout en restant à Bruxelles. Nichée dans un quartier résidentiel calme, cette propriété est idéale pour les familles à la recherche de confort, d'espace et de verdure.

Édifiée sur un terrain de 6 ares, cette maison offre une surface habitable de 300 m² et se compose de :

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour lumineux de 55 m², une cuisine équipée de 19 m², une buanderie, un espace de rangement, ainsi qu'un studio indépendant avec salle de douche – parfait pour accueillir un proche, exercer une activité ou créer un revenu locatif. L'étage s'ouvre également sur une immense terrasse de 121 m², orientée sud, pour profiter pleinement des beaux jours.

À l'étage, la maison dispose de cinq chambres confortables, une salle de bains et de grands halls de nuit offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (coin bureau, dressing, etc.).

Parmi les atouts supplémentaires :

Électricité conforme

PEB : D

Panneaux solaires installés

Cette maison est un véritable coup de cœur pour ceux qui souhaitent combiner tranquillité, grands espaces et proximité des commodités.

Contactez-nous dès maintenant pour planifier une visite et laissez-vous séduire par le potentiel de cette belle villa.

Informations générales

Disponibilité	02-06-2025
Type de propriété	Villa
Année de construction	1920
État du bâtiment	Bon
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2

Intérieur

Nombre de pièces	18
Surface habitable	303 m ²
Nombre de chambres	5
Nombre de salles de bain	2
Nombre de salles de douche	2
Nombre de toilettes	4
Nombre de cuisines	1
Nombre de salles à manger	1
Nombre de salons	2
Nombre de buanderies	1

Extérieur

Superficie du terrain	6 000 m ²
Superficie du jardin	6 000 m ²
Orientation du jardin	Sud
Surface de la terrasse	120 m ²
Orientation de la terrasse	Sud
Nombre de parkings extérieurs	2
Nombre de parkings	1

Installations

Piscine	✓
Raccordement à l'électricité	✓
Ligne TV	✓
Ligne téléphonique	✓
Raccordement au gaz	✓
Raccordement à l'eau	✓
Fosse septique	✓
Détecteur d'incendie	✓
Cuisine équipée	✓

Caractéristiques

Installations

Réservoir d'eau (L)	✓
Accès aux PMR	✓
Alarme	✓

Énergie

Numéro du rapport PEB	20250107-0000700784-01-8
Classe énergétique	<div><div>PEB</div><div>D</div></div>
Consommation d'énergie primaire	204 kwh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	61722 kwh/an
Émissions CO2	42 kg
Châssis en PVC	✓
Chauffage au gaz	✓
Panneaux photovoltaïques	✓
Chauffage individuel	✓
Double vitrage	✓

Prescriptions urbanistiques

Type de zone inonable	Zone inondable effective
-----------------------	--------------------------

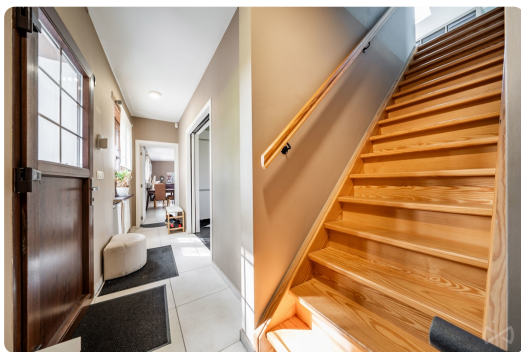
Finances

Soumis à la TVA	Non
-----------------	-----

Photos

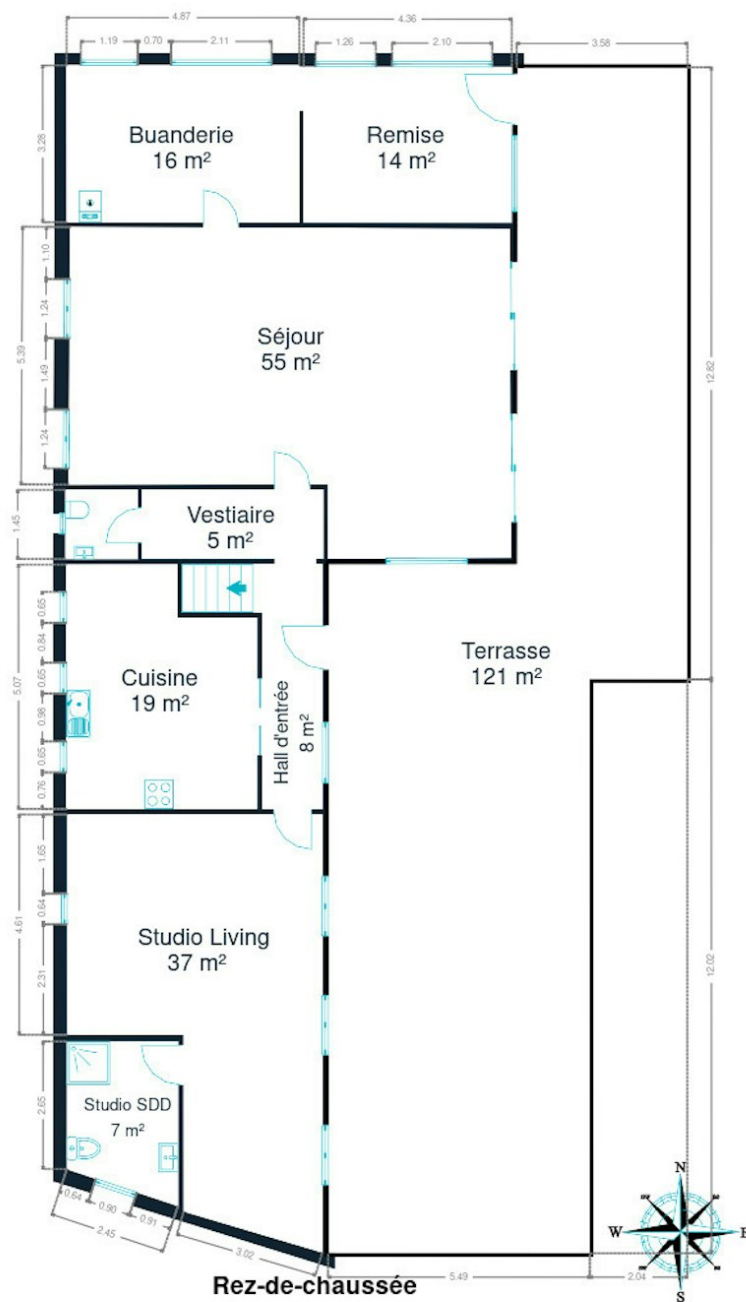


Photos



Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

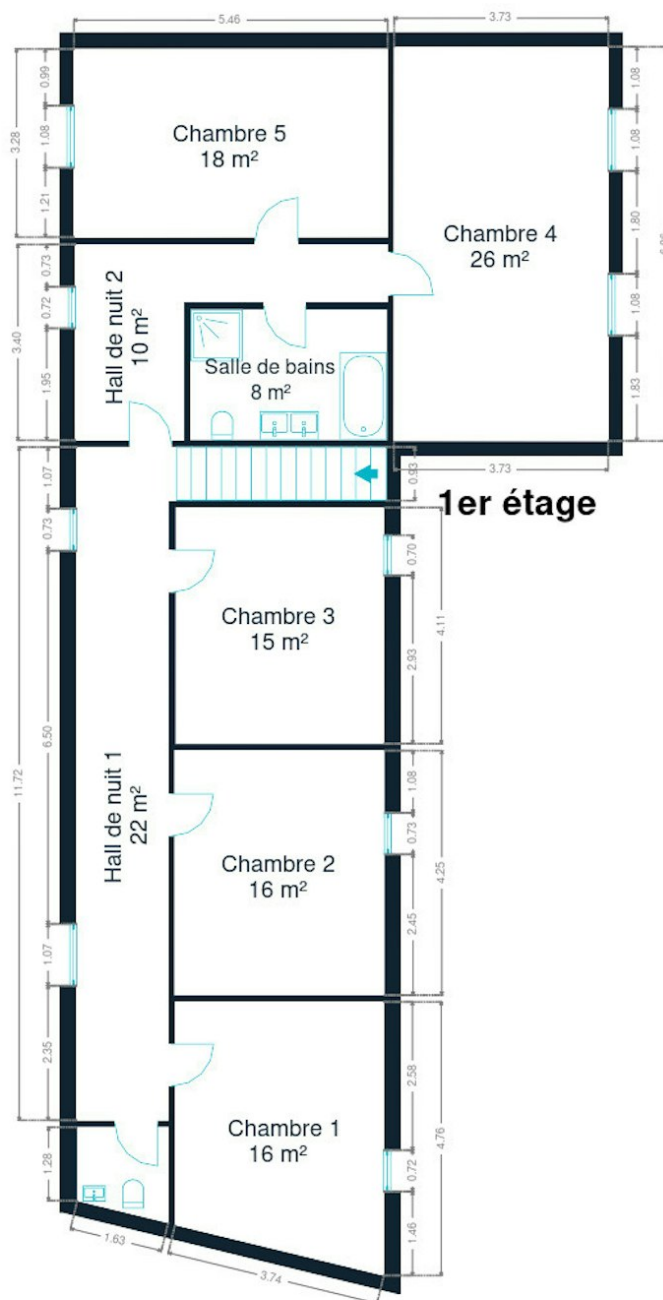
Plan



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

Plan



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

Nos conseils pour une visite réussie

AVANT LA VISITE



Parcourez attentivement cette **brochure** explicative du bien, vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous assurer que vos critères essentiels sont bien cochés. Il est également fortement conseillé de déjà prendre vos dispositions auprès votre banquier afin de connaître votre capacité d'emprunt afin d'être, si nécessaire, réactif.



ENVIRONNEMENT

Le jour J, rendez-vous un peu plus tôt sur place pour vous **familiariser avec le quartier**. Contrôlez la proximité des commerces, transports et services, si c'est important pour vous. N'hésitez pas à **interroger les voisins**, qui n'ont aucun intérêt à vous survendre le quartier et pourront honnêtement répondre à vos questions.

STRUCTURE DU BÂTIMENT



Depuis l'extérieur, vérifiez l'état de la façade, du toit, des châssis et vitrages. À l'intérieur, contrôlez l'état des murs porteurs. Notez qu'une petite fissure n'est pas inquiétante car tous les bâtiments bougent avec les années. En cas d'humidité, veillez à faire la distinction entre celle due à une mauvaise aération et l'humidité structurelle.



AMÉNAGEMENT

Assurez-vous que la taille et l'agencement des pièces soit en adéquation avec vos besoins. Repérez les espaces dédiés rangement et pensez aux **possibilités d'aménagement du sous-sol et du grenier** mais aussi aux équipements disponibles pour votre voiture/vélo.

COMMODITÉS



Lors de la visite, pensez à vérifier la pression de l'eau ainsi que la conformité du système électrique. Contrôlez également la présence suffisante de prises électriques, d'arrivées d'eau (notamment pour la machine à laver) et de connexions internet/téléphone/télévision. Finalement, vérifiez l'isolation acoustique ainsi que la qualité du système de ventilation.



CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Prenez connaissances des performances énergétiques et des solutions d'économie d'énergie mises en place. Pour ce faire, **le certificat PEB sera votre meilleur allié !** Il vous fournira une idée claire sur l'état et l'âge des différents systèmes, du toit, de l'isolation ou encore du type de vitrage. Vous y trouverez aussi de précieuses recommandations.

DOCUMENTATION



Il peut être utile d'avoir accès à une série de documents qui vous donneront une idée sur l'histoire du bâtiment, comme le **Dossier d'Intervention Ulérieur** qui reprend l'ensemble des travaux effectués par le propriétaire. Un passage par la commune vous permettra de récolter toutes les informations utiles !



POUR LES COPROPRIÉTÉS

Si le bien fait partie d'un immeuble à appartements, on parle de copropriété. Il y alors des **charges communes** à payer (fonds de roulement et de réserve). Renseignez-vous sur les frais inclus dans ces charges : uniquement l'entretien des communs ou également certaines provisions pour vos consommations personnelles ? Pour un achat éclairé, demandez les PV des précédentes AG afin de savoir quels travaux sont prévus/à prévoir.



Calculer les frais de votre achat

EN PLUS DU PRIX D'ACHAT

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, **le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes**, appelés "frais d'achat". Les frais sont composés des droits d'enregistrement, frais de dossier et des frais de notaire liés à l'achat. Il faudra ajouter des frais de notaire liés au crédit hypothécaire si vous financé votre achat avec un crédit.

 Le site notaire.be propose un estimateur de frais en ligne, mais vous devrez toujours vous renseigner auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

Scannez-moi



Plus d'informations sur l'achat ?

Notre blog, rédigé par des experts de l'immobilier, vous aidera à démarrer votre premier achat immobilier du bon pied.

weinvest.be *Le blog !*

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!

