



À VENDRE - PAOLA 16

Avenue Paola 16 1330 - Rixensart

Faire offre à 640.000 €



192 m²



4 chambres



PEB B

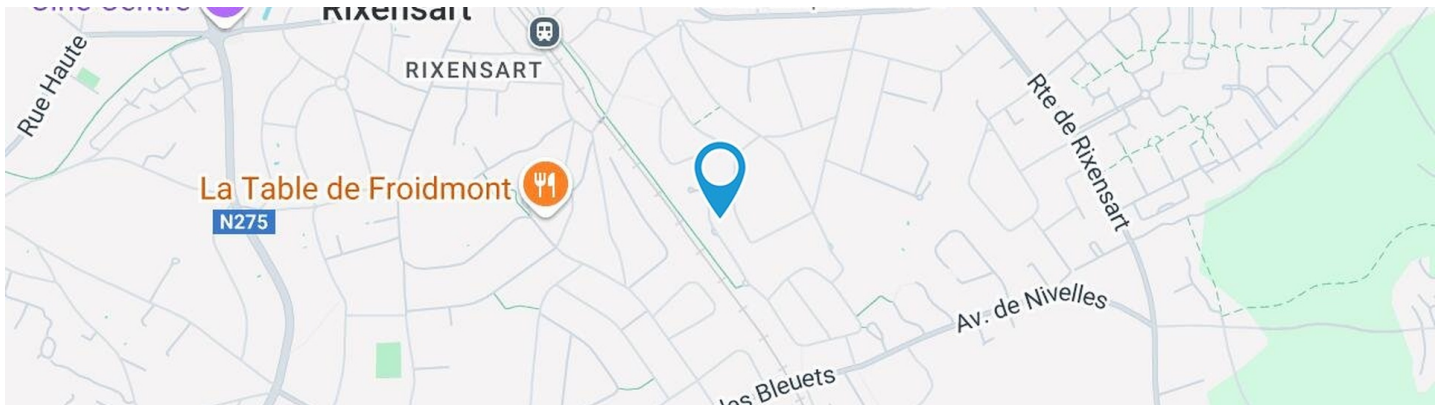


Ambroise
 We Invest

IPI : 517 939

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

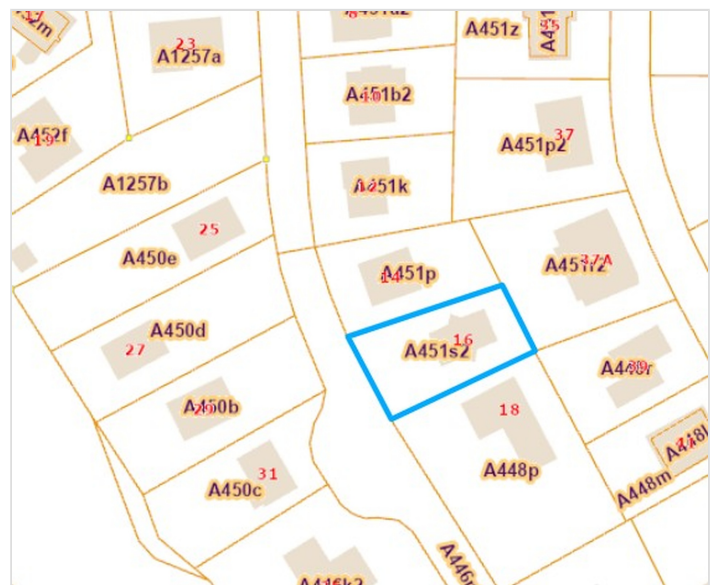


Adresse du bien

Avenue Paola 16
1330 Rixensart

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	7.00 m
Profondeur de la parcelle	33 m
Surface de la parcelle	530.00 m²
Largeur de la parcelle	20.00 m
Orientation	Ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75
ambroise.degueldre@weininvest.be

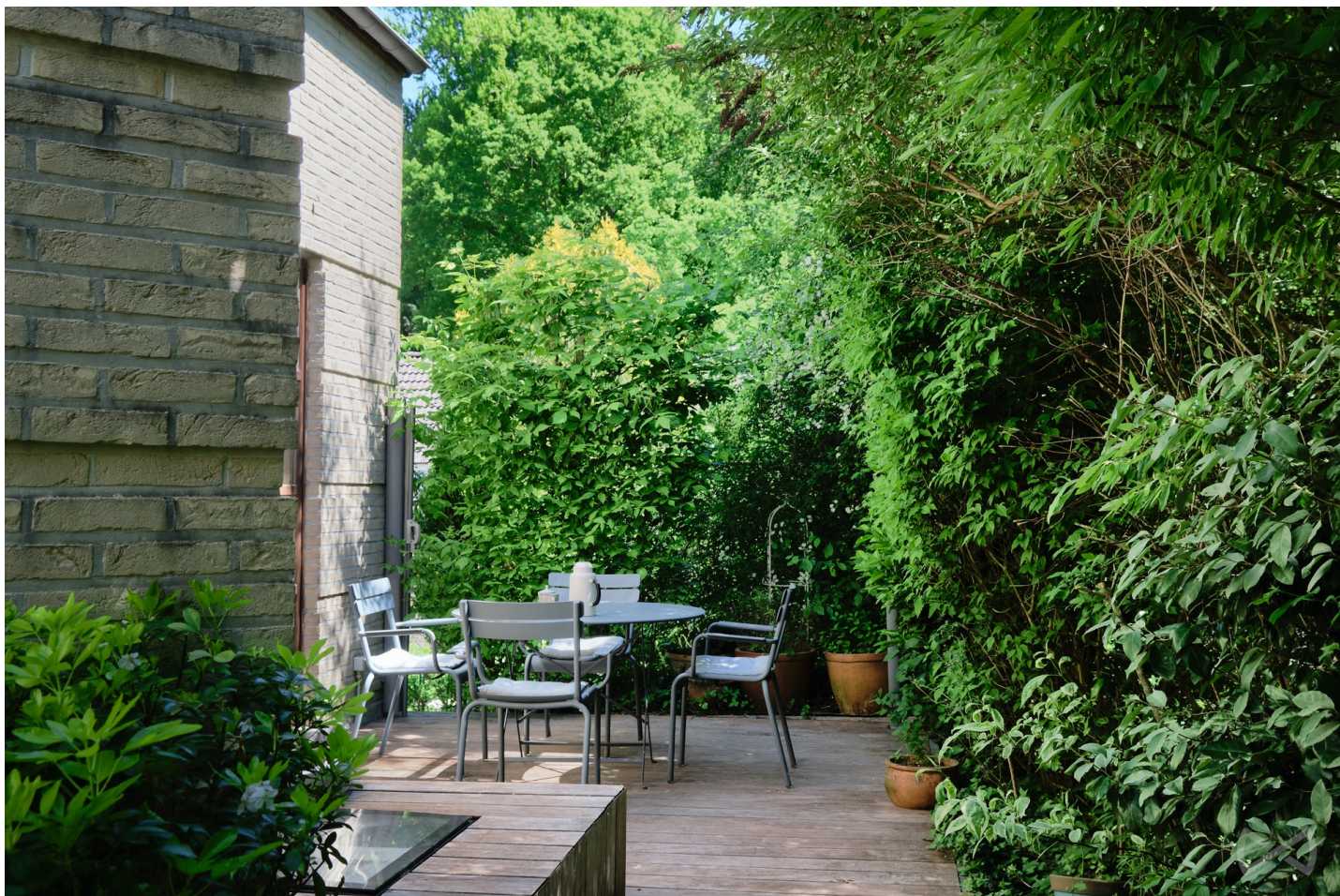


Composition du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	192 m²
Surface totale	220 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
	Villa



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weininvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Est

Plat

Jardin (terrain avant)

Aménagé pelouse

Ouest

Plat

Terrasse (terrain droit)

12 m²

Sol bois

Orientation sud

Terrasse (terrain avant)

20 m²

Sol bois

Orientation ouest



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **72 m²**

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

1er étage **49 m²**

Salon 2, chambre 1, chaufferie

Sous-sol **99 m²**

Chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de bains, dressing, cave 1, cave 2, hall



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 3.82 m²

Longueur : **2.91 m** - Largeur : **2.18 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Éclairage	Au plafond


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salon 1 - 21.15 m²

 Longueur : **5.98 m** - Largeur : **3.53 m**

Accès	Terrasse, jardin
Ouvert sur	Salle à manger
Porte	Type battante, matière bois, vitrage double
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre
Hauteur sous-plafond	6.7 m

Éclairage	Mural
Chauffage	Feu ouvert, radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	7
Prise télédistribution	1
Prise téléphone	1



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 21.72 m²

Longueur : 7.29 m - Largeur : 3.67 m

Hauteur sous-plafond	2.8 m
Prise(s) électrique(s)	5
Prise télédistribution	1
Ouvert sur	
	Cuisine
	Salon

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Escalier	Type en colimaçon



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 21.81 m²

 Longueur : **6.01 m** - Largeur : **3.77 m**

Hauteur sous-plafond	2.8 m
Prise(s) électrique(s)	9
Type	Équipée
Ouvert sur	Salle à manger
Évier	Double
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type induction
	De la marque Siemens
Hotte	Type hotte murale
	De la marque Novy

Frigo	Type externe
	De la marque Siemens
Lave-vaisselle	Type intégré
	De la marque Miele
Four	Type à air pulsé
	De la marque Siemens
Fenêtre	Châssis bois double vitrage
	type oscillo-battants
Sol	Parquet
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weininvest.be


1er étage - Salon 2 - 26.82 m²

Longueur : 6.65 m - Largeur : 4.73 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	3.2 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux mural

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5
Prise télédistribution	1
Escalier	Type en colimaçon



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 19.51 m²

Longueur : **6.63 m** - Largeur : **3.81 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Hauteur sous-plafond	3.3 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Mural
Prise(s) électrique(s)	3


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Sous-sol - Chambre 2 - 14.07 m²

Longueur : **4.92 m** - Largeur : **3.63 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	1


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


Sous-sol - Chambre 3 - 12.11 m²

 Longueur : **4.38 m** - Largeur : **3.22 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre	Chauffage	Radiateur(s)
		Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Tapis plain	Prise télédistribution	1
Hauteur sous-plafond	2.7 m	Prise téléphone	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weinvest.be


Sous-sol - Chambre 4 - 16.14 m²

Longueur : **4.79 m** - Largeur : **3.78 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre	Chauffage	Radiateur(s)
		Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Tapis plain	Prise télédistribution	1
Hauteur sous-plafond	2.7 m	Prise téléphone	1
Éclairage	Points lumineux mural au plafond		


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


Sous-sol - Salle de bains - 13.94 m²

 Longueur : **4.82 m** - Largeur : **3.89 m**

Hauteur sous-plafond	2.45 m
Prise(s) électrique(s)	3
Extracteur d'air	Oui
Douche	Italienne
Baignoire	1
WC	Suspendu

Lavabo	Double
Fenêtre	Type de fenêtre fenêtre de toit
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet



Ambroise-Maximilien
 +32 479 86 40 75
 ambroise.degueldre@weinvest.be


Sous-sol - Dressing - 11.60 m²

Longueur : **3.75 m** - Largeur : **3.09 m**

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Parquet

Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc - 1.54 m²

 Longueur : **1.95 m** - Largeur : **0.89 m**

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Éclairage	Spots encastrés

Rez-de-chaussée - Débarras - 1.62 m²

 Longueur : **1.45 m** - Largeur : **1.25 m**

Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.8 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage - Chaufferie - 3.11 m²

 Longueur : **1.94 m** - Largeur : **1.60 m**

Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Cave 1 - 16.96 m²

 Longueur : **5.94 m** - Largeur : **3.10 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	4



Sous-sol - Cave 2 - 7.96 m²

Longueur : **3.25 m** - Largeur : **2.88 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2
Oui	1

Sous-sol - Hall - 6.63 m²

Longueur : **5.63 m** - Largeur : **2.50 m**

Hauteur sous-plafond	2.45 m
Prise(s) électrique(s)	1
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Escalier	Type en colimaçon
Sol	Parquet


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

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

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.91 m	2.18 m	3.82 m²
Salon 1	5.98 m	3.53 m	21.15 m²
Salle à manger	7.29 m	3.67 m	21.72 m²
Cuisine	6.01 m	3.77 m	21.81 m²
Wc	1.95 m	0.89 m	1.54 m²
Débarras	1.45 m	1.25 m	1.62 m²

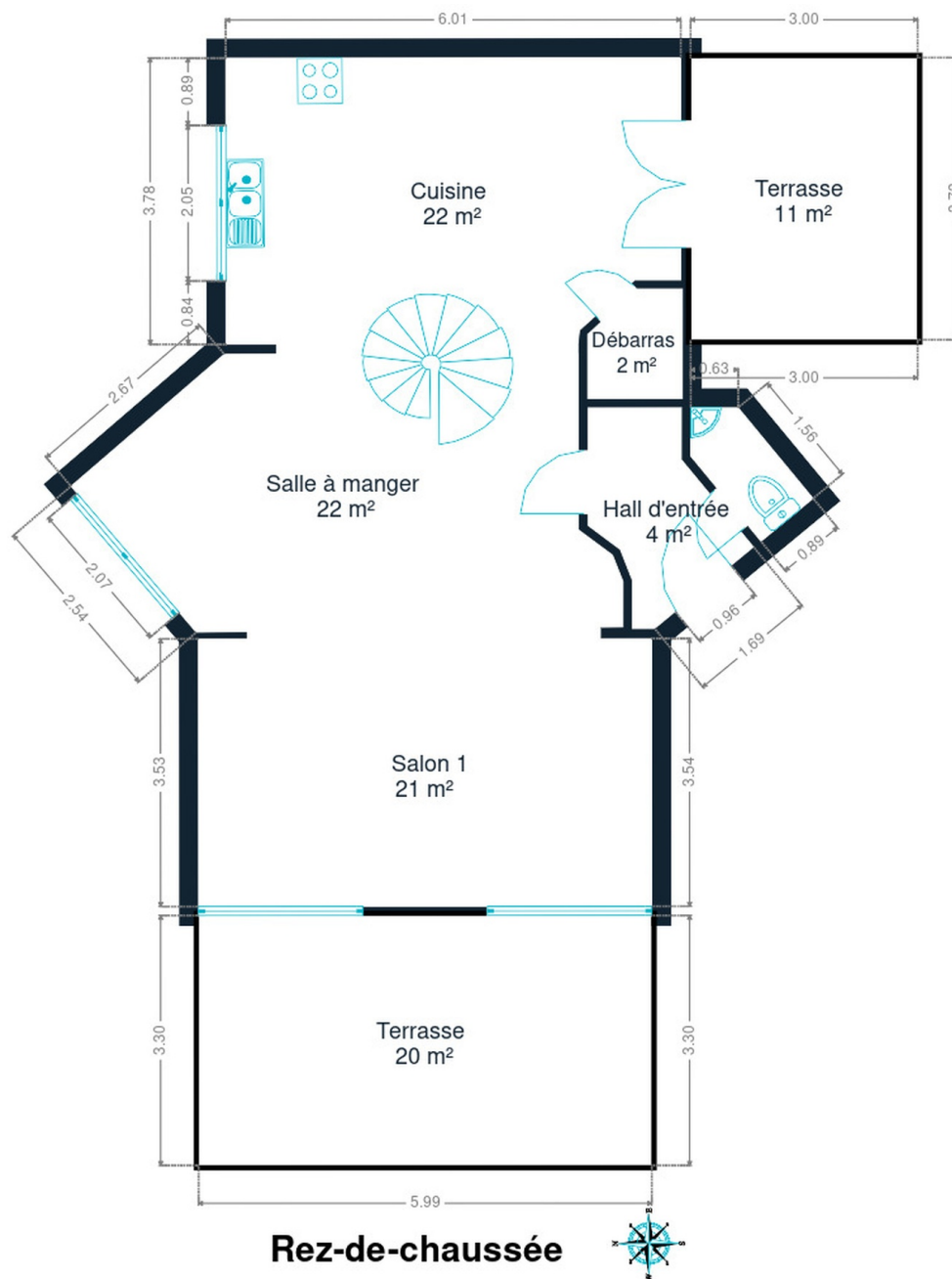
1er étage

Salon 2	6.65 m	4.73 m	26.82 m²
Chambre 1	6.63 m	3.81 m	19.51 m²
Chaudferie	1.94 m	1.60 m	3.11 m²

Sous-sol

Chambre 2	4.92 m	3.63 m	14.07 m²
Chambre 3	4.38 m	3.22 m	12.11 m²
Chambre 4	4.79 m	3.78 m	16.14 m²
Salle de bains	4.82 m	3.89 m	13.94 m²
Dressing	3.75 m	3.09 m	11.60 m²
Cave 1	5.94 m	3.10 m	16.96 m²
Cave 2	3.25 m	2.88 m	7.96 m²
Hall	5.63 m	2.50 m	6.63 m²





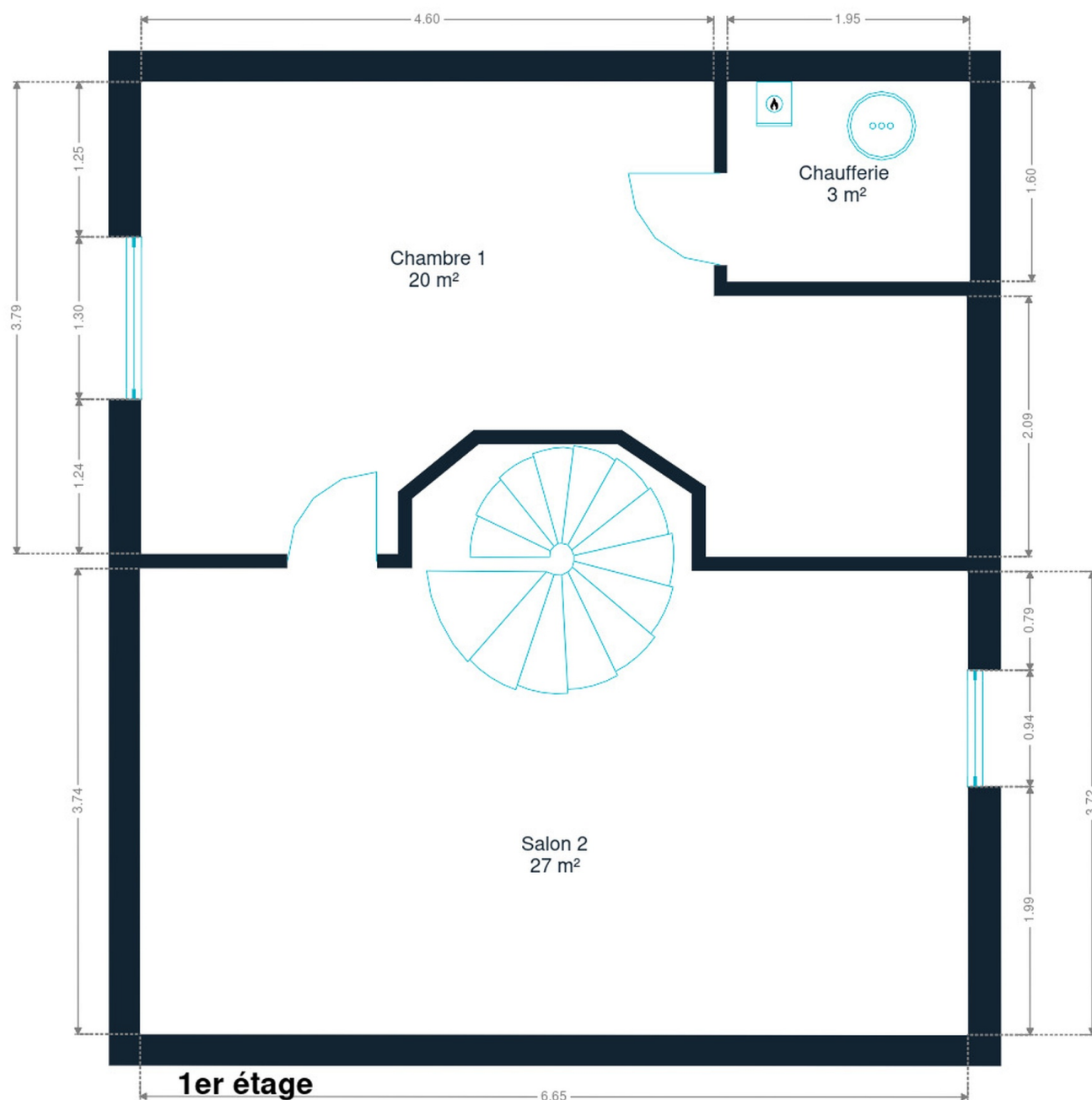
Rez-de-chaussée



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



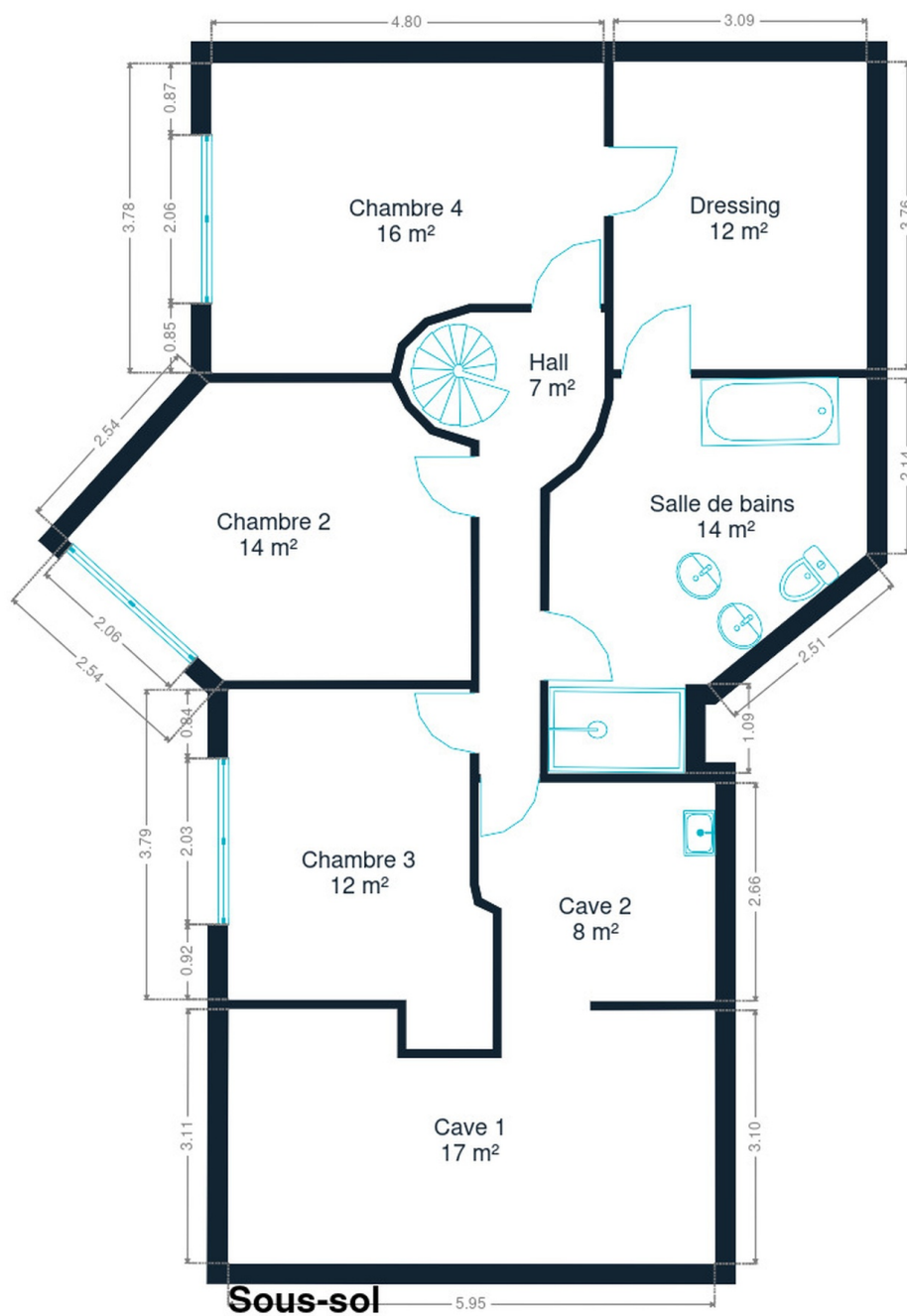
1er étage



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Sous-sol



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be

Technique



PEB

Emission co2	6264
Conso. théorique	36381 kwh/an
Conso. spécifique	163 kwh/m².an
Code unique	20250322001044
Classe énergétique	B

Année

Année de construction	1995
-----------------------	------

Toiture

Zingueries	Bon
	Zinc
État	Bon
Couverture	Ardoises

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Très bon

Châssis

Châssis	Matière bois
	Double



Installation

Adoucisseur d'eau	Oui
Compteur gaz	Oui
Ventilation	Naturelle
Panneaux solaires	Photovoltaïque
Alarme	
	Périmétrique
	Volumétrique
	Vidéosurveillance
	Mono-horaire
	Central
	Gaz de ville
	Radiateur(s)
	À ventouse
	Vaillant
	Nombre 1
	Oui
	Nombre 1
	Prise tv
	Oui
	Câble
Compt. d'eau	
TV	
Téléphone	
Internet	



Transports

Arrêt de bus	250 m
Accès ferroviaire	4700 m
Accès autoroutier	5000 m

Écoles

Parking École Ste Agnès	888 m
École communale du Centre	932 m
Ecole la Source Rixensart	6 minutes 1029 m



Points d'intérêts

Magasin de meubles	Les Causeuses	417 m
Station de bus	RIXENSART Avenue des Pèlerins (Av. de Nivelles)	562 m
Station de transit	Gare de Rixensart	707 m
Gare	Profondsart	960 m
Salon de beauté	Amours de Filles	983 m
Soin des cheveux	Tifs Et Tondus	1030 m
Concessionnaire	The Dream Car	1271 m
Salle de cinéma	Ciné Centre	1444 m
Soins vétérinaires	Stroobants Yves	1493 m
Finance	DELANDE & Cie	2333 m
Magasin de vêtements	Bagatelle	2584 m
Restaurant	La Laguna	2585 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.**