



À VENDRE - ALPHONSE COLLIN

Rue Alphonse Collin 2A 1330 - Rixensart

290 000 €



187 m²



4 chambres



PEB /



Ambroise
 We Invest

IPI : 506262

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Rue Alphonse Collin 2A
1330 Rixensart

Largeur de la façade	10.00 m
Profondeur de la parcelle	50 m
Surface de la parcelle	653.00 m²
Largeur de la parcelle	12.00 m
Orientation	Sud-est



*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@weinvest.be

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



Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	187 m²
Surface totale	257 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	44
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	4
	Maison
Environnement	Zone d'habitation





Extérieur

Jardin (terrain arrière)

1



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



Intérieur

Rez-de-chaussée **87 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,
salle de jeux, wc, buanderie, escalier, hall**

1er étage **45 m²**

Chambre 1, chambre 2, bureau 1, escalier

2ème étage **45 m²**

Chambre 3, chambre 4, bureau 2, escalier

3ème étage **33 m²**

Grenier

Sous-sol **47 m²**

Cave 1, cave 2, cave 3, escalier



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 22.02 m²

 Longueur : **5.69 m** - Largeur : **4.22 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.97 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2
Prise télédistribution	1



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


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 20.57 m²

 Longueur : **5.68 m** - Largeur : **3.61 m**

Hauteur sous-plafond	3.15 m
Prise(s) électrique(s)	1
Porte	
	Type battante
	Matière bois vitrée
	Vitrage simple
Fenêtre	
	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
	Volets type manuel matière bois

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)



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


Rez-de-chaussée - Salle de jeux - 10.92 m²

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **2.62 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type manuel matière pvc type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.0 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1



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


1er étage - Chambre 1 - 14.13 m²

 Longueur : **4.19 m** - Largeur : **3.37 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type manuel matière pvc

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.57 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)
Poêle à bois

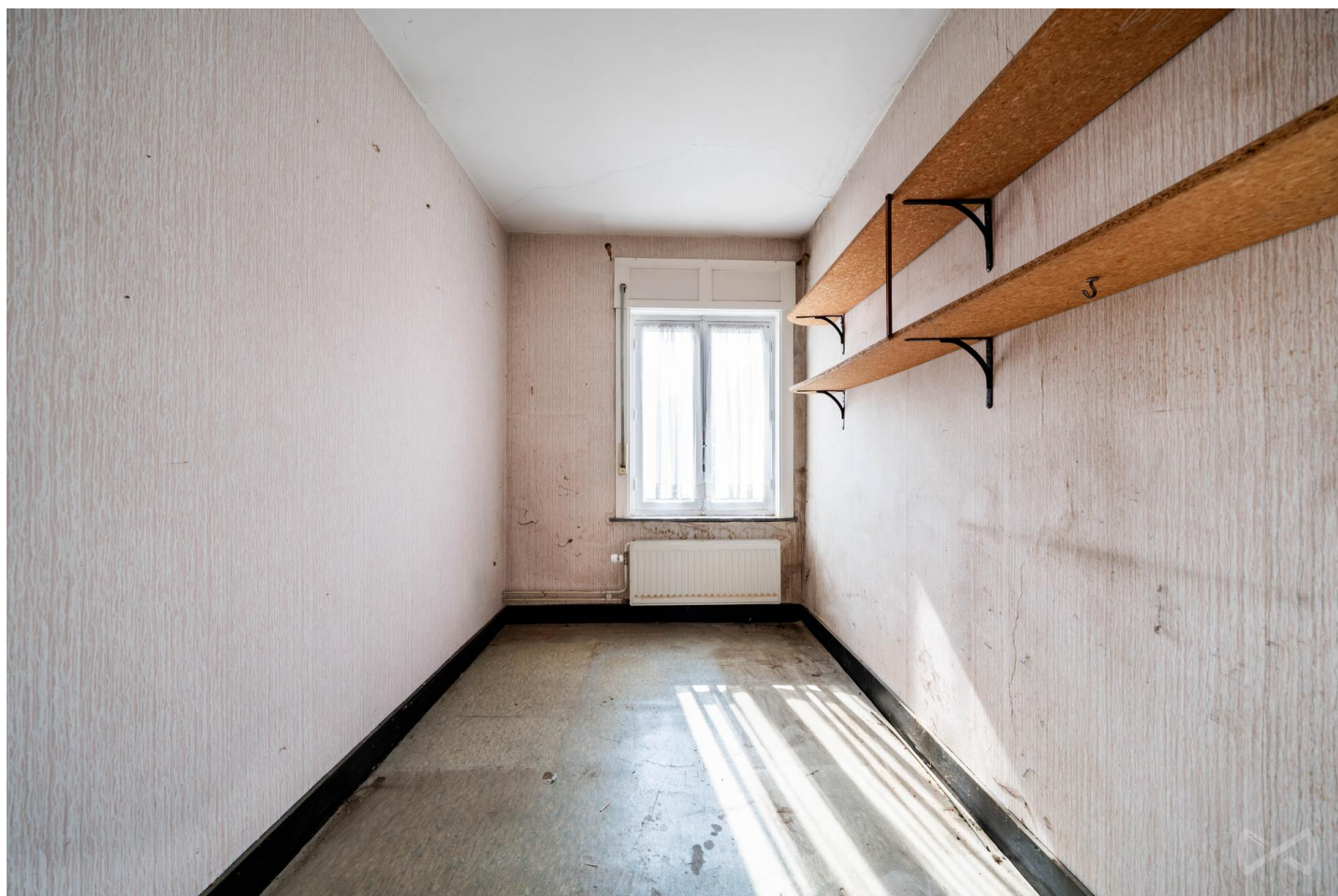
Prise(s) électrique(s)

1

Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


1er étage - Bureau 1 - 8.24 m²

 Longueur : **4.12 m** - Largeur : **2.00 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple
Volets type manuel matière pvc

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.55 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


2ème étage - Chambre 3 - 14.28 m²

 Longueur : **4.15 m** - Largeur : **3.44 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2,45 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

1

Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


2ème étage - Chambre 4 - 15.33 m²

 Longueur : **4.15 m** - Largeur : **3.69 m**

Avec évier	Oui
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,45 m

Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1



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



2ème étage - Bureau 2 - 8.32 m²

Longueur : **4.14 m** - Largeur : **2.00 m**

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.45 m
Éclairage	Points lumineux au plafond



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

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.84 m²

 Longueur : **4.08 m** - Largeur : **1.18 m**

Porte

Type battante
Matière bois

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

3.0 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)
Rez-de-chaussée - Cuisine - 9.49 m²

 Longueur : **3.65 m** - Largeur : **2.59 m**

Hauteur sous-plafond

2.65 m

Prise(s) électrique(s)

3

Évier

Simple

Plaque de cuisson

Gaz
Zanussi

Four

Multifonction
Zanussi

Porte

Battante
Bois
Double
Type manuel

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type sans ouverture

Éclairage

Au plafond

Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc - 1.18 m²

 Longueur : **1.33 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.26 m
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée - Buanderie - 8.52 m²

 Longueur : **3.97 m** - Largeur : **2.50 m**

Évier	1
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.26 m
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée - Escalier - 6.84 m²

 Longueur : **4.14 m** - Largeur : **1.65 m**
Rez-de-chaussée - Hall - 2.72 m²

 Longueur : **2.53 m** - Largeur : **1.07 m**

Hauteur sous-plafond	2.26 m
Éclairage	Points lumineux mural
Murs	Carrelés au 3/4
Sol	Carrelage



1er étage - Chambre 2 - 15.35 m²

 Longueur : **4.14 m** - Largeur : **3.70 m**

Avec évier	Oui
Fenêtre	
	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
	Volets type manuel matière pvc
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.57 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	
	Radiateur(s)
	Poêle à bois
Prise(s) électrique(s)	1

1er étage - Escalier - 6.89 m²

 Longueur : **4.14 m** - Largeur : **1.66 m**
2ème étage - Escalier - 7.01 m²

 Longueur : **4.16 m** - Largeur : **1.68 m**


3ème étage - Grenier - 32.93 m²

 Longueur : **5.95 m** - Largeur : **5.53 m**

Type de grenier	Aménageable
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.75 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux mural
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit

Sous-sol - Cave 1 - 16.76 m²

 Longueur : **4.10 m** - Largeur : **4.09 m**

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	1.95 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Cave 2 - 14.95 m²

 Longueur : **4.13 m** - Largeur : **3.62 m**

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	1.95 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1



Sous-sol - Cave 3 - 4.97 m²Longueur : **4.10 m** - Largeur : **1.21 m**

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	1.95 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux au plafond

Sous-sol - Escalier - 10.19 m²Longueur : **5.96 m** - Largeur : **1.71 m***Ambroise-Maximilien*+32 479 86 40 75
ambroise.degueldre@weinvest.be

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

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	4.08 m	1.18 m	4.84 m²
Salon	5.69 m	4.22 m	22.02 m²
Salle à manger	5.68 m	3.61 m	20.57 m²
Cuisine	3.65 m	2.59 m	9.49 m²
Salle de jeux	4.23 m	2.62 m	10.92 m²
Wc	1.33 m	0.88 m	1.18 m²
Buanderie	3.97 m	2.50 m	8.52 m²
Escalier	4.14 m	1.65 m	6.84 m²
Hall	2.53 m	1.07 m	2.72 m²

1er étage

Chambre 1	4.19 m	3.37 m	14.13 m²
Chambre 2	4.14 m	3.70 m	15.35 m²
Bureau 1	4.12 m	2.00 m	8.24 m²
Escalier	4.14 m	1.66 m	6.89 m²

2ème étage

Chambre 3	4.15 m	3.44 m	14.28 m²
Chambre 4	4.15 m	3.69 m	15.33 m²
Bureau 2	4.14 m	2.00 m	8.32 m²
Escalier	4.16 m	1.68 m	7.01 m²

3ème étage

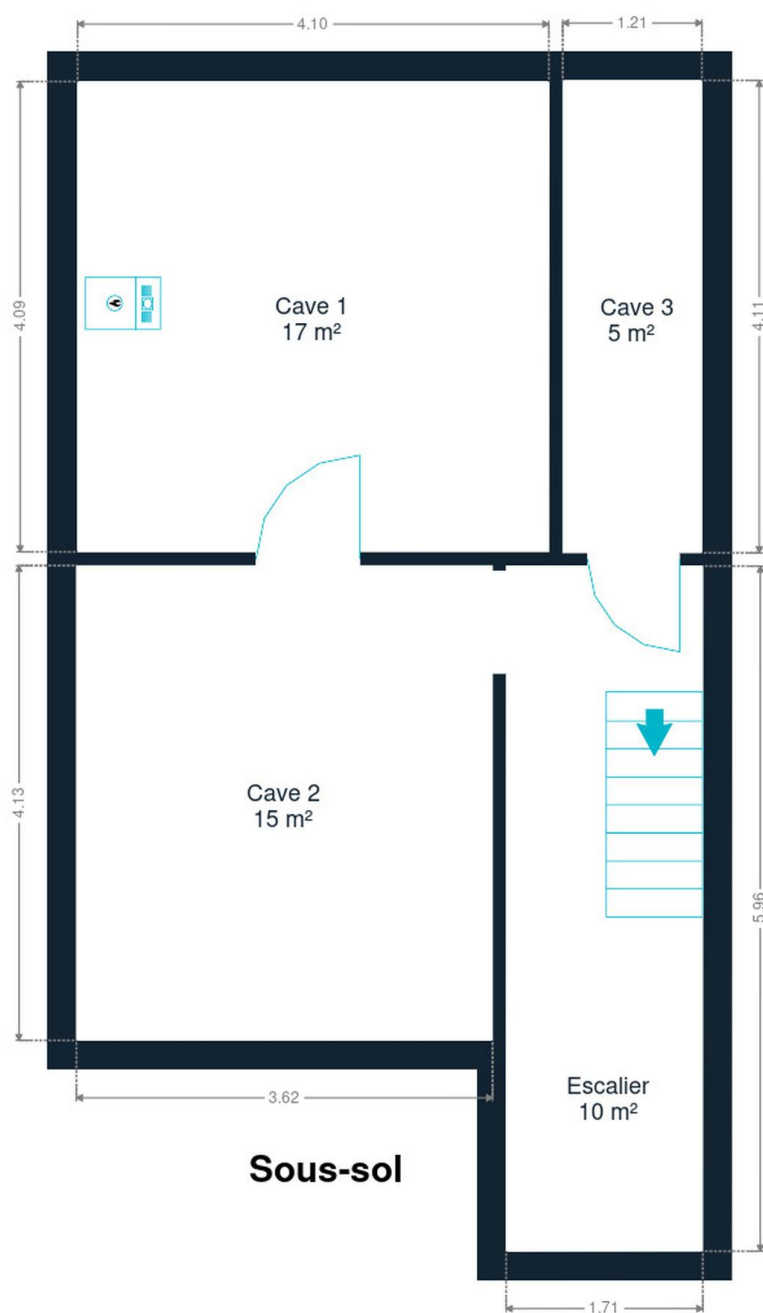
Grenier	5.95 m	5.53 m	32.93 m²
---------	--------	--------	----------



Sous-sol

Cave 1	4.10 m	4.09 m	16.76 m²
Cave 2	4.13 m	3.62 m	14.95 m²
Cave 3	4.10 m	1.21 m	4.97 m²
Escalier	5.96 m	1.71 m	10.19 m²



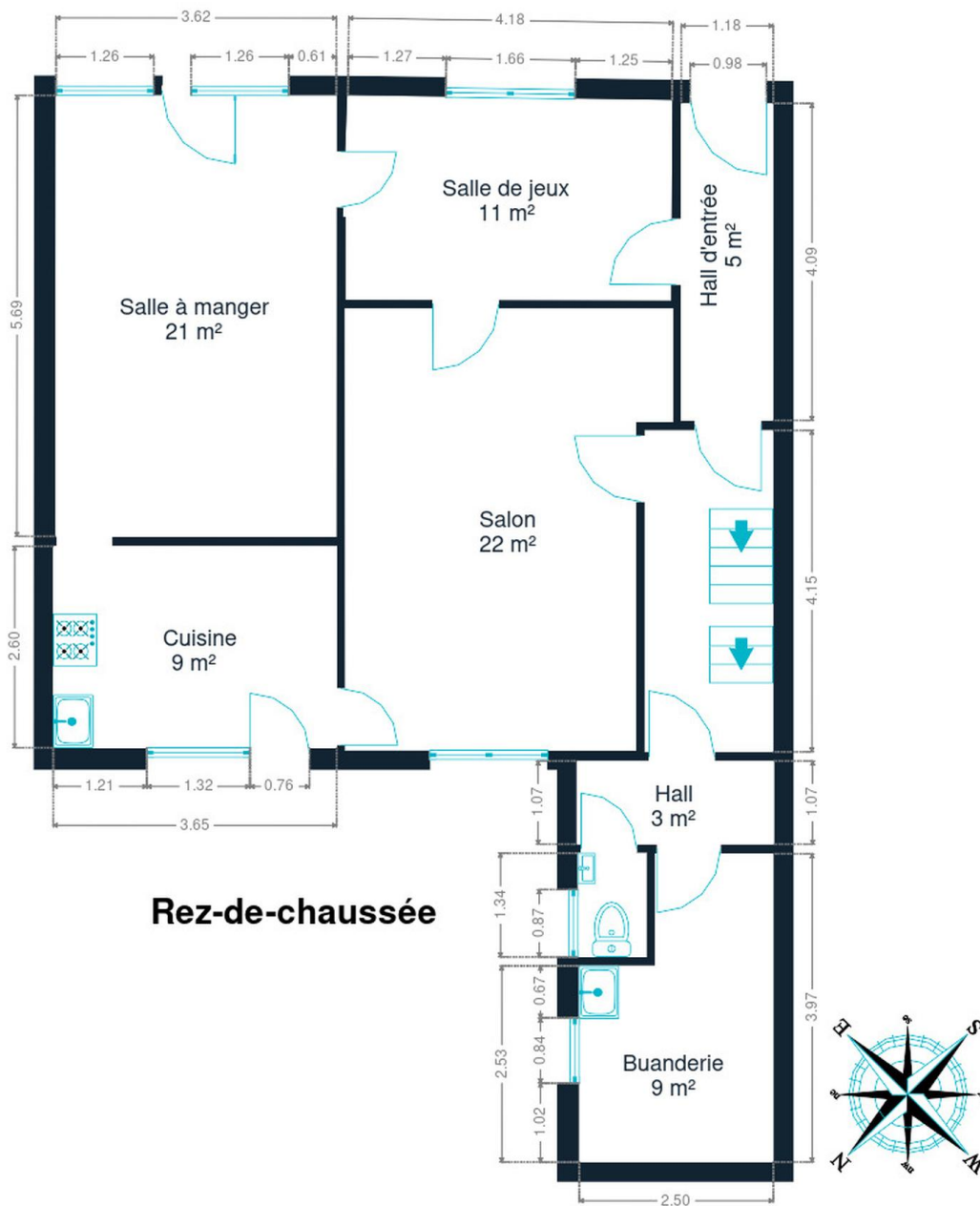


Sous-sol

Sous-sol



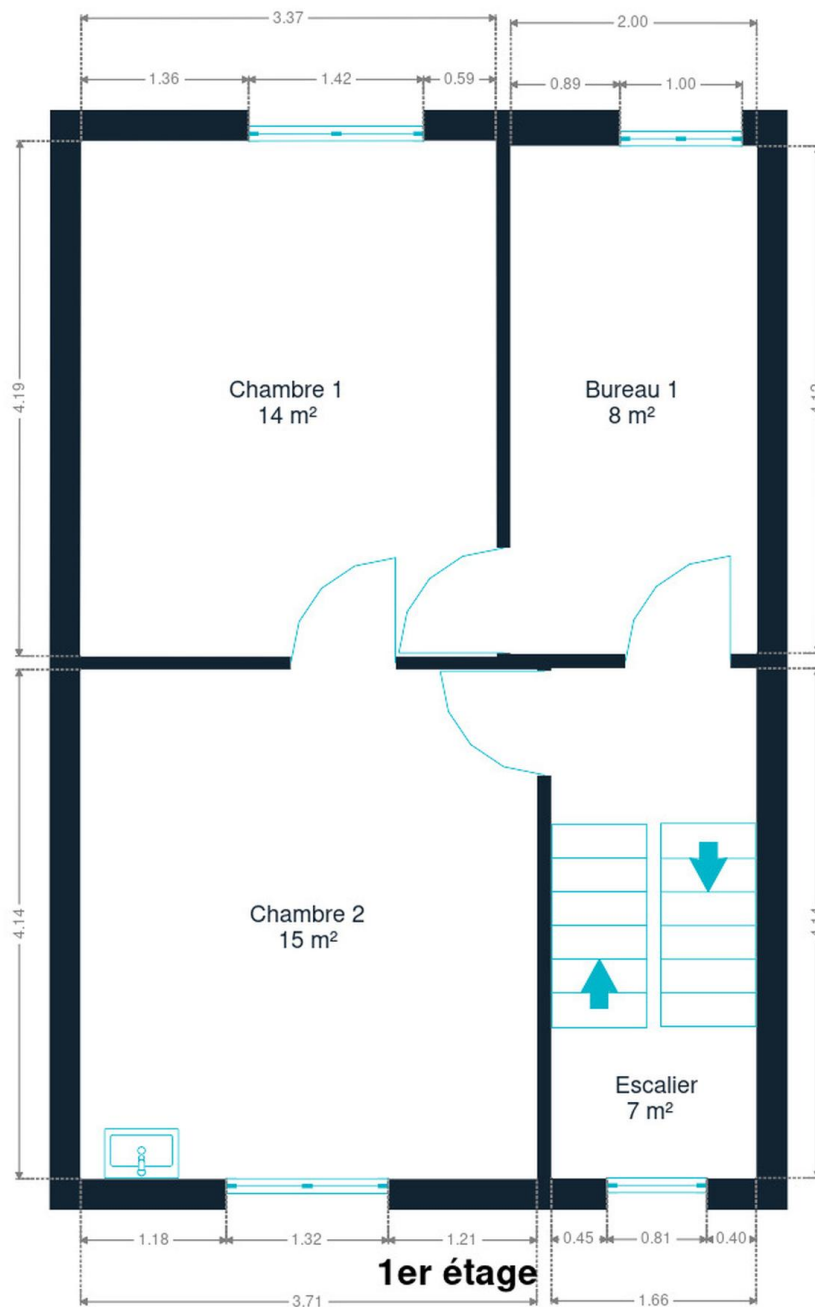
Ambroise-Maximilien
+32 479 86 40 75
ambroise.degueldre@weininvest.be



Rez-de-chaussée



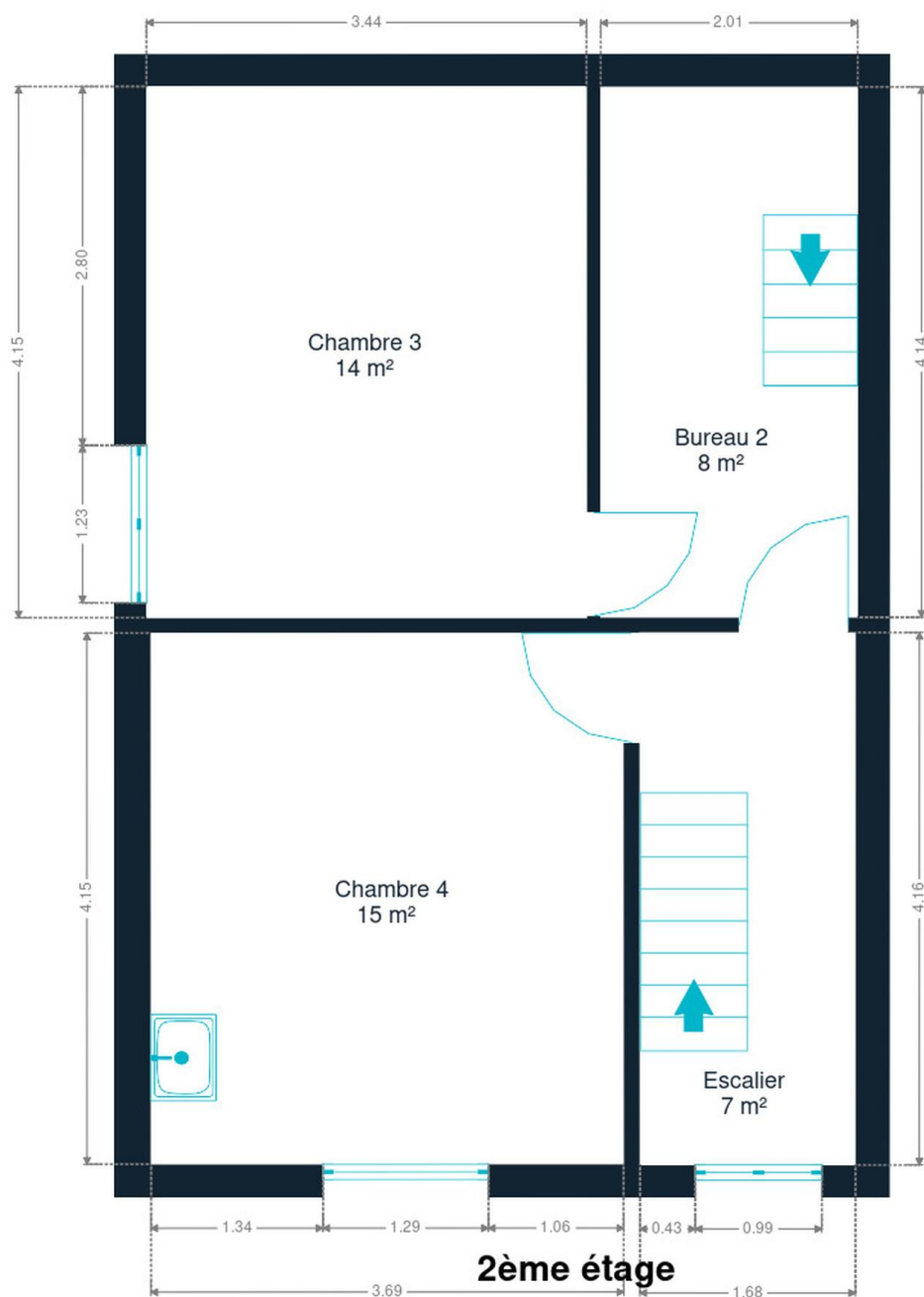
Ambroise-Maximilien
+32 479 86 40 75
ambroise.degueldre@weininvest.be



1er étage

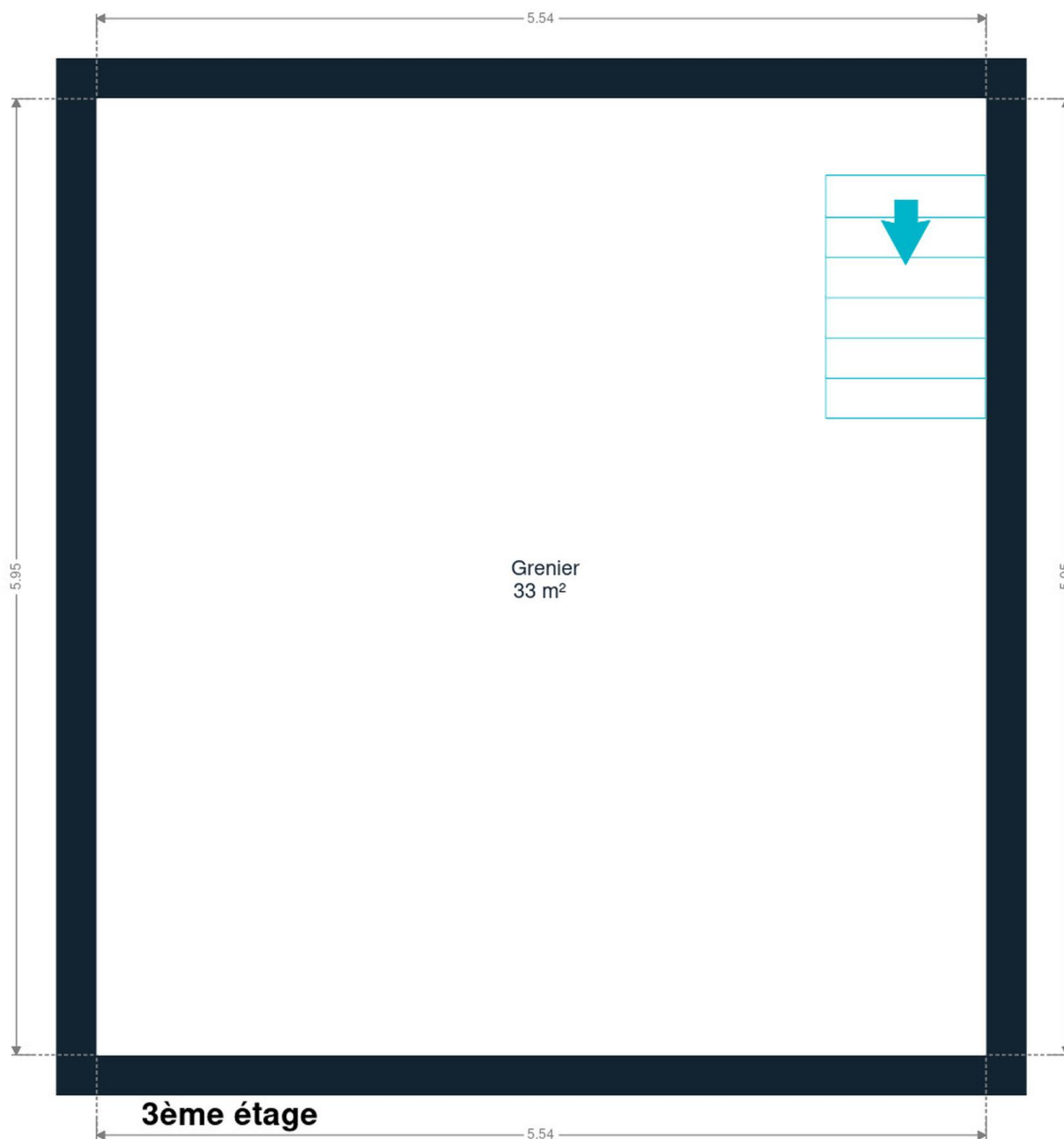
1er étage





2ème étage





3ème étage



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

Technique

Année

Année de construction

1918

Toiture

Zingueries

Matériaux zinc

Couverture

Tuiles

Façade

Matériaux façade

Peinte
Blocs

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Vitrage simple et double
Matière bois pvc
Volets type manuel

Installation

Compteur gaz

Oui

Compteur électrique

Individuel

Chauffage

Type central
Nature gaz
Radiateur(s)
Type à ventouse à condensation
Viessmann
Thermostat d'ambiance

TV

Prise tv

Internet

Câble

Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Transports

Arrêt de bus	80 m
Accès ferroviaire	120 m
Accès autoroutier	7100 m

Écoles

École communale du Centre	137 m
Ecole la Source Rixensart	382 m
Parking École Ste Agnès	404 m



Points d'intérêts

Salon de beauté	Amours de Filles	67 m
Station de transit	Gare de Rixensart	214 m
Santé	Jiu-jitsu Brésilien & Grappling Veleno Academy	488 m
Salle de cinéma	Ciné Centre	693 m
Concessionnaire	The Dream Car	733 m
Santé	Catherine Baele	869 m
Finance	DELANDE & Cie	1423 m
Station de bus	RIXENSART Avenue des Pèlerins (Av. de Nivelles)	1478 m
Magasin de vêtements	Bagatelle	1667 m
Restaurant	La Laguna	1729 m
Restaurant	O Clair de Lune	1745 m
Station de transit	Genval	1796 m
Concessionnaire	Alfa Romeo - Fiat Meuris	1837 m
Restaurant	L'Amandier	1913 m
Spa	Martin's Château du Lac	2174 m



Ambroise-Maximilien

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