



## À VENDRE - Abbaye 12

Rue de l'Abbaye 12 1495 - Mellery

**450 000 €**



197 m<sup>2</sup>



5 chambres



PEB /

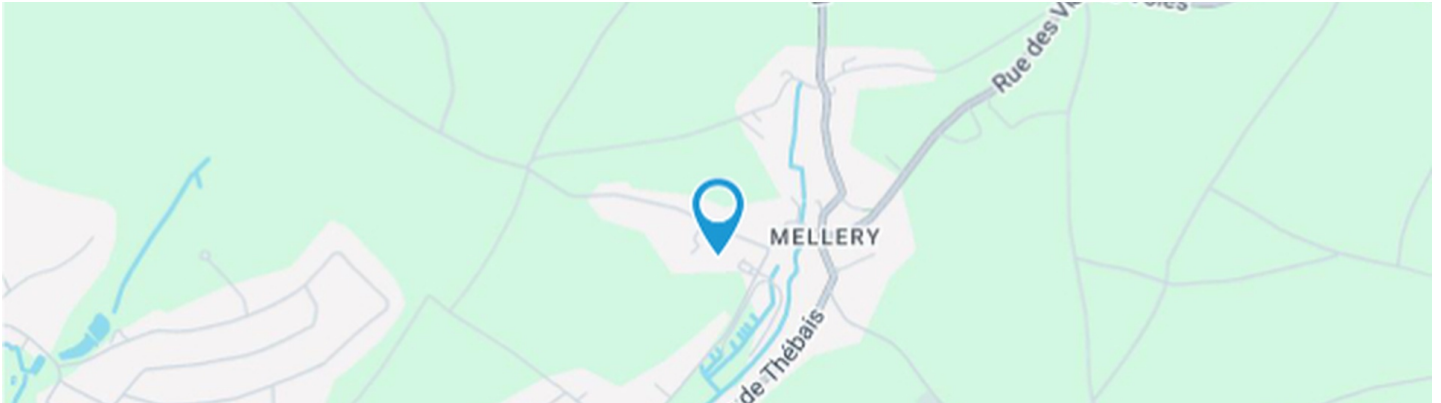


*Maxime*  
We Invest

IPI : 506262

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



## Adresse du bien

Rue de l'Abbaye 12  
 1495 Mellery

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>15.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>50 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1250.00 m²</b>
Largeur de la parcelle	<b>25.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



**Maxime**

+32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be





## Composition du bien

Etat général	<b>À rafraîchir</b>
Surface habitable	<b>197 m²</b>
Surface totale	<b>227 m²</b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>16</b>
Nombre de chambre(s)	<b>5</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Villa</b>



*Maxime*

+32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Plat**

Jardin (terrain avant)

**Aménagé pelouse**

**Sud-ouest**

**Plat**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 3**

Terrasse (terrain arrière)

**34 m²**

**Sol carrelage**

**Orientation nord-est**

Allée (terrain avant)

**Sol gravier**



*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **128 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, garage,  
wc 1, buanderie, hall**

1er étage **99 m²**

**Chambre 2, chambre 3, chambre 4, chambre 5,  
salle de bains, bureau, wc 2, escalier**



*Maxime*

+32 479 45 81 47  
maxime.mathias@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 10.75 m²**

 Longueur : **5.04 m** - Largeur : **2.14 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>

Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Escalier	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 40.54 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **9.00 m** - Largeur : **4.90 m**

Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Porte	
	<b>Type battante double</b>
	<b>Matière bois</b>
	<b>Vitrage double</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 13.22 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.80 m** - Largeur : **3.47 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>11</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	
	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Évier	
	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
Hotte	
	<b>Type hotte murale</b>
	<b>De la marque Novy</b>

Lave-vaisselle	
	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	
	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque BOSCH</b>
Porte	
	<b>Type battante double</b>
	<b>Vitrage double</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur électrique</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 18.21 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.04 m** - Largeur : **4.00 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.5 m</b>

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


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 14.01 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.03 m** - Largeur : **3.47 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

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


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 19.66 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.69 m** - Largeur : **4.19 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

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


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**1er étage - Chambre 4 - 14.74 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.71 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

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


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**1er étage - Chambre 5 - 12.87 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

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


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be




**1er étage - Salle de bains - 8.84 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.64 m** - Largeur : **2.42 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Douche	<b>Carrelage + rideau</b>
Baignoire	<b>1</b>
Lavabo	<b>Simple</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>


**Maxime**

 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Garage - 30.10 m²**

 Longueur : **6.40 m** - Largeur : **4.70 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Nombre de voitures

1

Porte

Type battante

Matière bois

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.35 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Oui

1

Fosse mécanique

Oui

Prise(s) électrique(s)

6

**Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.37 m²**

 Longueur : **1.55 m** - Largeur : **0.87 m**

WC

Classique

Lavabo

Simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux mural


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 8.01 m²**

 Longueur : **3.61 m** - Largeur : **2.68 m**

Accès

Terrasse

Jardin

Porte

Type double battante

Matière bois

Vitrage double

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

**Rez-de-chaussée - Hall - 5.37 m²**

 Longueur : **4.01 m** - Largeur : **2.20 m**

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Carrelage

**1er étage - Bureau - 13.06 m²**

 Longueur : **4.03 m** - Largeur : **3.47 m**

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit

Sol

Quick-Step

Type de plafond

Plafond mansardé

Hauteur sous-plafond

2.55 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

2


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



**1er étage - Wc 2 - 2.08 m²**Longueur : **2.19 m** - Largeur : **0.94 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**1er étage - Escalier - 13.93 m²**Longueur : **4.51 m** - Largeur : **3.64 m****Maxime**+32 479 45 81 47  
maxime.mathias@weinvest.be

## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

**Rez-de-chaussée**

Hall d'entrée	5.04 m	2.14 m	10.75 m²
Séjour	9.00 m	4.90 m	40.54 m²
Cuisine	3.80 m	3.47 m	13.22 m²
Chambre 1	5.04 m	4.00 m	18.21 m²
Garage	6.40 m	4.70 m	30.10 m²
Wc 1	1.55 m	0.87 m	1.37 m²
Buanderie	3.61 m	2.68 m	8.01 m²
Hall	4.01 m	2.20 m	5.37 m²

**1er étage**

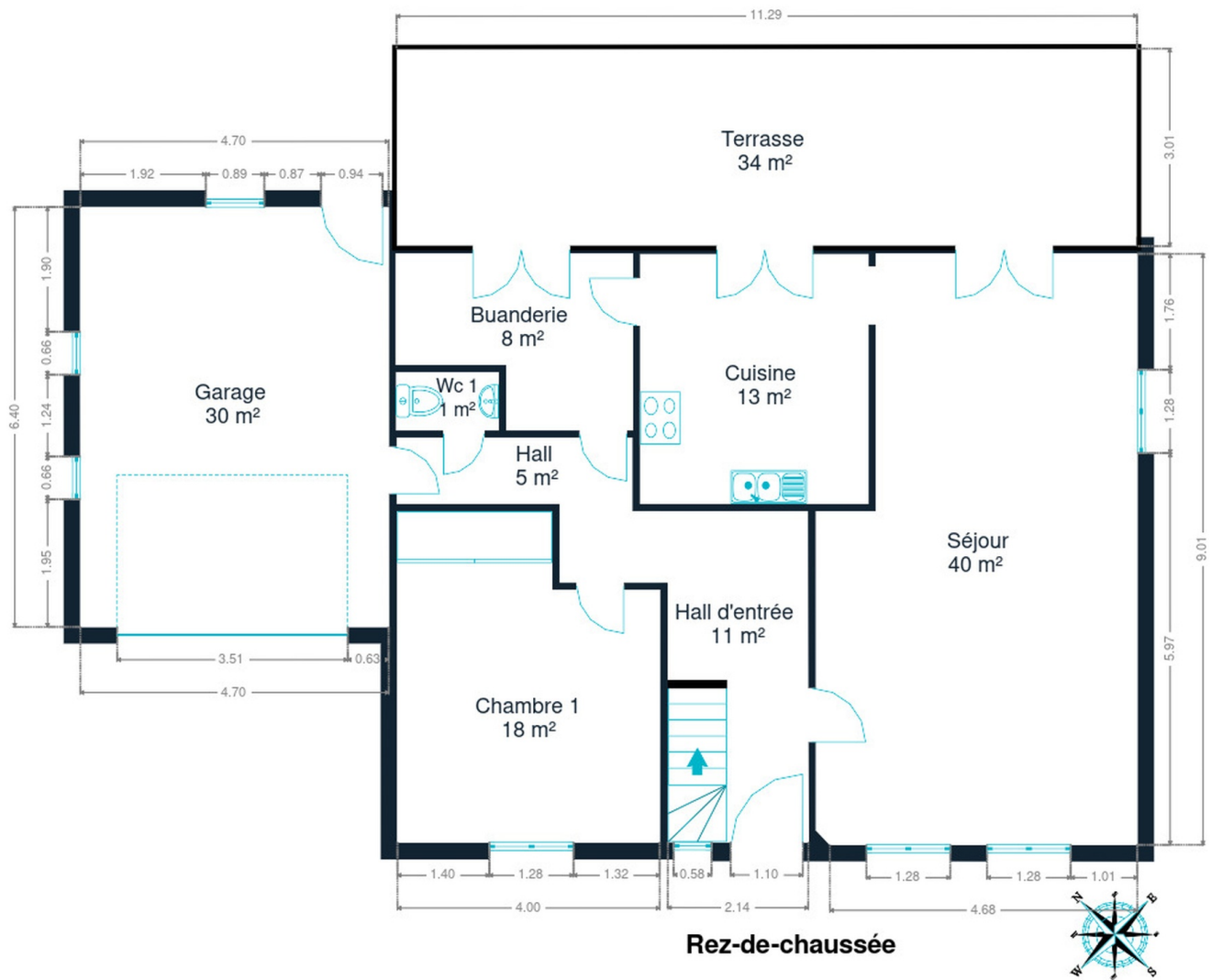
Chambre 2	4.03 m	3.47 m	14.01 m²
Chambre 3	4.69 m	4.19 m	19.66 m²
Chambre 4	3.97 m	3.71 m	14.74 m²
Chambre 5	3.98 m	3.22 m	12.87 m²
Salle de bains	3.64 m	2.42 m	8.84 m²
Bureau	4.03 m	3.47 m	13.06 m²
Wc 2	2.19 m	0.94 m	2.08 m²
Escalier	4.51 m	3.64 m	13.93 m²


*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



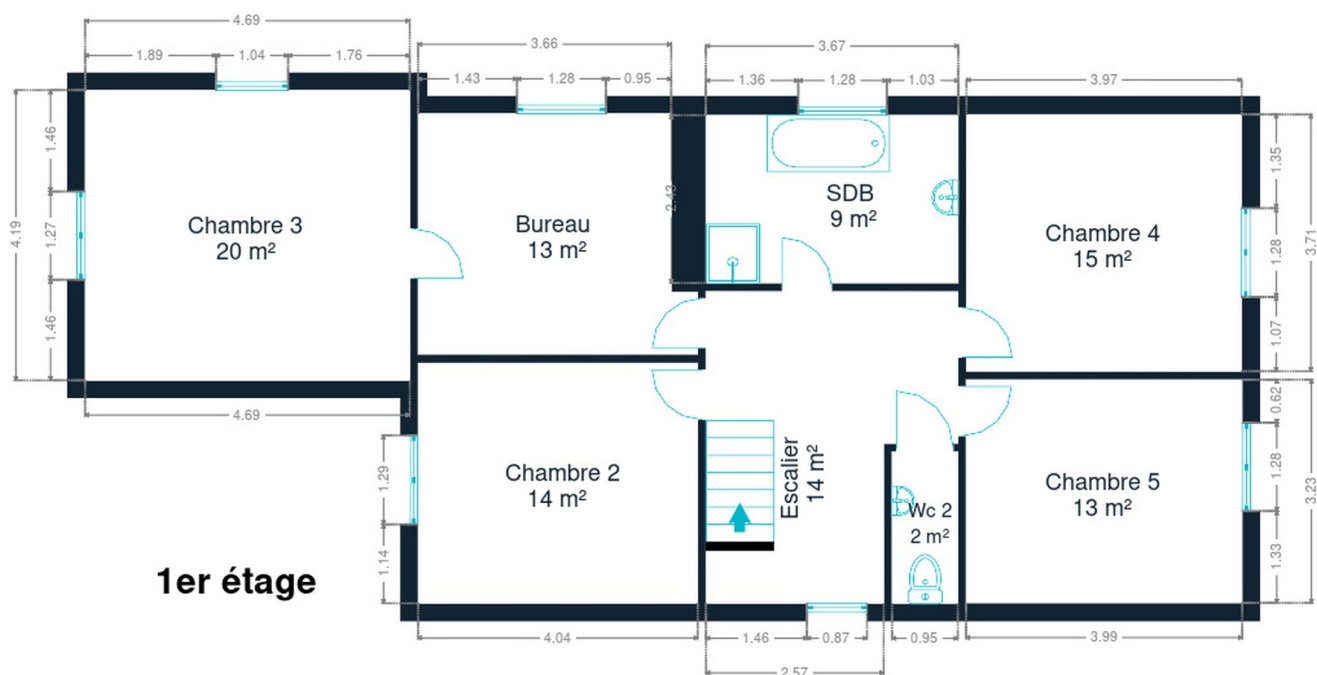


Rez-de-chaussée



*Maxime*

+32 479 45 81 47  
maxime.mathias@weinvest.be



1er étage



*Maxime*

+32 479 45 81 47  
maxime.mathias@weinvest.be



## Technique

### Année

Année de construction

**1990**

### Toiture

Zingueries

**État bon****Matériaux zinc**

État

**Bon**

Couverture

**Tuiles terre cuite**

### Façade

Matériaux façade

**Brique**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Vitrage double****Matière bois****Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

## Installation

Ventilation

**Naturelle**

Chauffe-eau

**Nombre 1****Nombre de litres 350**

Compteur électrique

**Mono-horaire****Bi-horaire**

Chauffage

**Nature électrique****Radiateur(s)**

Compt. d'eau

**Nombre 1**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Câble****Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be





## Transports

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	2200 m
Accès autoroutier	9700 m

## Écoles

École communale de Tilly	6 minutes	2402 m
Ecole Maternelle Primaire Mixte	7 minutes	2438 m
École Communale de Gentinnes	7 minutes	2440 m



*Maxime*

+32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weinvest.be

## Points d'intérêts

Salon de beauté	Méléa Institut	<b>1 minute</b>	<b>367 m</b>
Épicerie ou supermarché	La Belle Verte	<b>1 minute</b>	<b>392 m</b>
Entrepreneur général	Faraco	<b>2 minutes</b>	<b>432 m</b>
Électricien	Spinoit-Elextra sprl	<b>2 minutes</b>	<b>666 m</b>
Magasin	The Producteam Records	<b>3 minutes</b>	<b>1075 m</b>
	Réserve naturelle de Gentissart	<b>4 minutes</b>	<b>1497 m</b>
Finance	Hervé Leclercq	<b>5 minutes</b>	<b>1907 m</b>
Comptable	Gailly	<b>5 minutes</b>	<b>1951 m</b>
Hébergement	Debroux Viviane	<b>5 minutes</b>	<b>1975 m</b>
Station de transit	Villers-la-Ville	<b>6 minutes</b>	<b>2262 m</b>
	Abbaye de Villers	<b>5 minutes</b>	<b>2652 m</b>
Station de transit	Tilly	<b>5 minutes</b>	<b>2794 m</b>



*Maxime*

+32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@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.](#)