

À VENDRE

# Appartement



PRIX DEMANDÉ

## 265 000 €



Avenue des Gerfauts 4  
1170 Watermael-boitsfort



Surface habitable de 65 m<sup>2</sup>



12ème étage sur 12



2 chambres



PEB 



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*



0460 24 17 31  
02 318 62 66



julien.cocq@weinvest.be  
bruxelles@weinvest.be



Place Communale d'Auderghem 1  
1160 Auderghem



*Julien*

Conseiller Immobilier  
Courtier IPI 516878

# Caractéristiques

We Invest a le plaisir de vous proposer ce charmant appartement situé au 12e étage d'un immeuble bien entretenu, avec ascenseur, au sein d'un quartier calme et verdoyant. Ce bien offre une surface bien agencée d'environ 63 m<sup>2</sup> et présente un fort potentiel de mise au goût du jour.

L'appartement se compose d'un hall d'entrée menant vers un séjour lumineux de 23 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un accès direct à une agréable terrasse de 10 m<sup>2</sup>, orientée de manière à profiter pleinement de la lumière naturelle et d'une belle vue dégagée. La cuisine séparée de 7 m<sup>2</sup> est attenante au séjour et peut être ouverte pour créer une pièce de vie encore plus spacieuse et conviviale.

L'espace nuit comprend deux chambres : une première de 8 m<sup>2</sup> et une seconde plus grande de 12 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une salle de bain avec baignoire, et un WC intégré.

Situé à l'Avenue des Gerfaux 4, à proximité directe des transports en commun, commerces, écoles et espaces verts, cet appartement est une belle opportunité pour un premier achat, un investissement locatif.

Intéressé ? Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir le potentiel de ce bien.

## Informations générales

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Disponibilité         | 01-08-2025  |
| Type de propriété     | Appartement |
| Année de construction | 1968        |
| État du bâtiment      | Bon         |
| Nombre de façades     | 2           |
| Étage du bien         | 12 sur 12   |

## Intérieur

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Nombre de pièces           | 8                 |
| Surface habitable          | 65 m <sup>2</sup> |
| Nombre de chambres         | 2                 |
| Nombre de salles de bain   | 1                 |
| Nombre de salles de douche | 1                 |
| Nombre de toilettes        | 1                 |
| Nombre de cuisines         | 1                 |
| Nombre de salles à manger  | 1                 |
| Nombre de salons           | 1                 |
| Nombre de caves            | 1                 |

## Extérieur

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Surface de la terrasse | 10 m <sup>2</sup> |
|------------------------|-------------------|

## Installations

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Interphone                   | ✓ |
| Raccordement à l'électricité | ✓ |
| Ligne téléphonique           | ✓ |
| Raccordement à l'eau         | ✓ |
| Raccordement aux égouts      | ✓ |
| Détecteur d'incendie         | ✓ |
| Citerne à mazout (L)         | ✓ |
| Accès aux PMR                | ✓ |
| Ascenseur                    | ✓ |

## Énergie

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Numéro du rapport PEB                            | 20250702                    |
| Classe énergétique                               | <div>PEB</div> <div>G</div> |
| Consommation d'énergie primaire                  | 911 kwh/m <sup>2</sup> .an  |
| Consommation théorique totale d'énergie primaire | 62140 kwh/an                |
| Émissions CO2                                    | 69 kg                       |
| Châssis en PVC                                   | ✓                           |
| Chauffage collectif                              | ✓                           |
| Double vitrage                                   | ✓                           |

# Caractéristiques

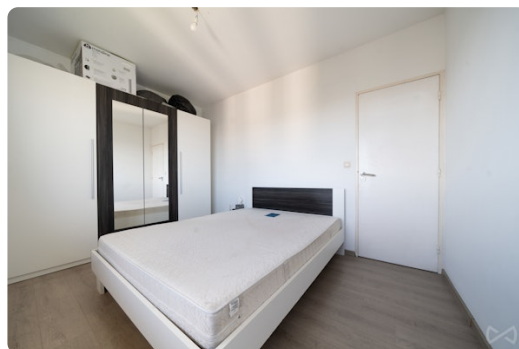
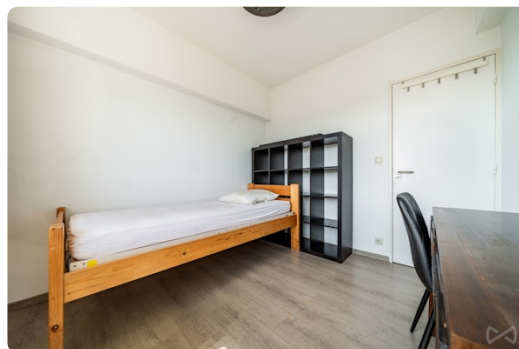
## Prescriptions urbanistiques

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Type de zone inonable | Pas situé en zone inonable |
|-----------------------|----------------------------|

## Finances

|                  |        |
|------------------|--------|
| Soumis à la TVA  | Non    |
| Revenu cadastral | 1010 € |

# Photos



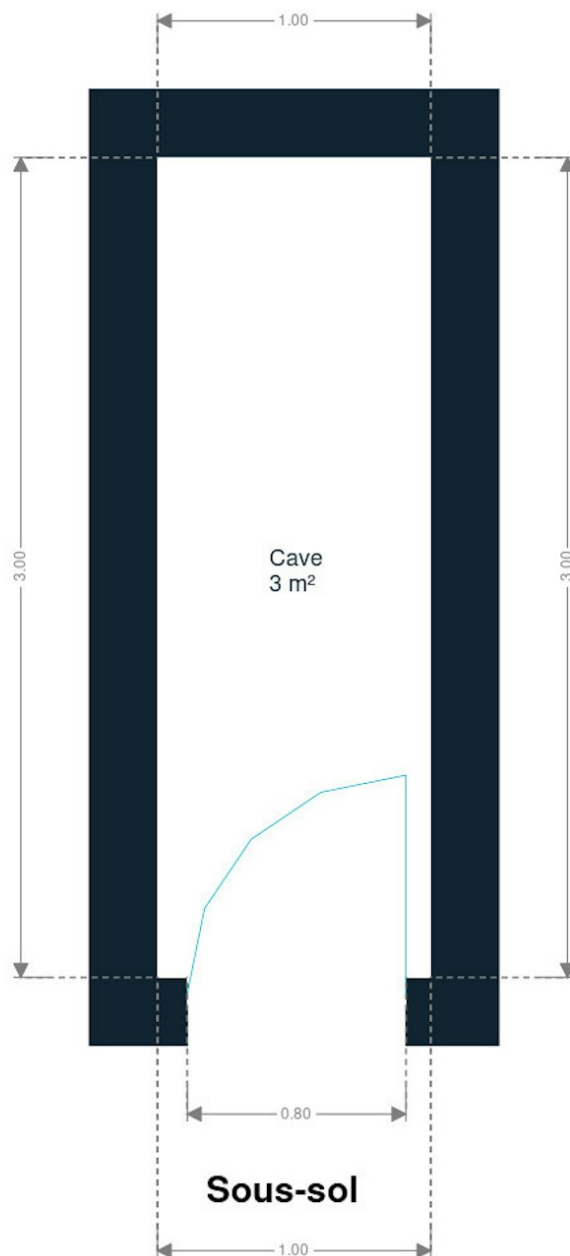


# Photos



Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

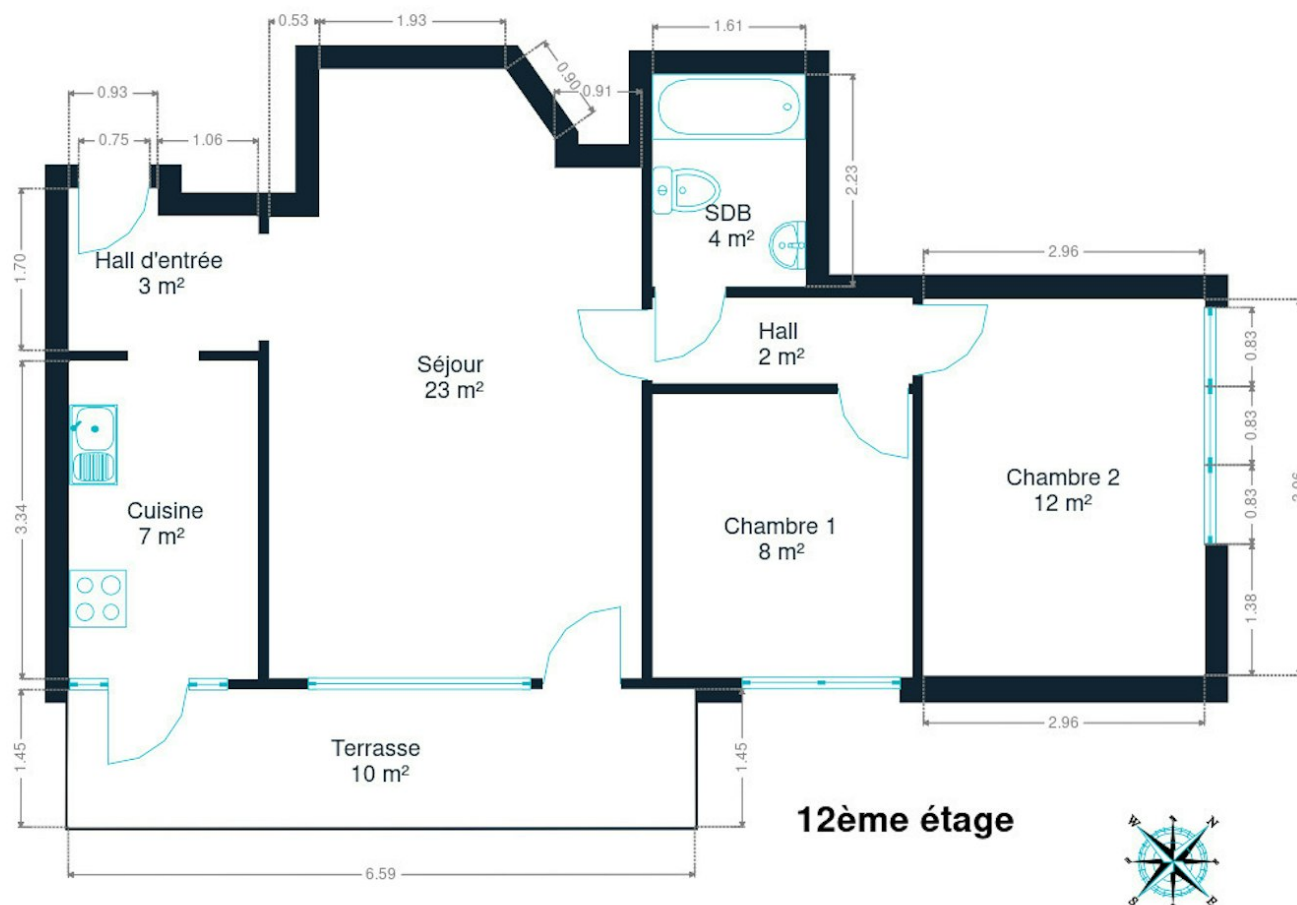
# Plan



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'historique 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!