



**À VENDRE** - Gerfauts - 6957940

Avenue des Gerfauts 4 1170 - Watermael-boitsfort

**265 000 €**



59 m<sup>2</sup>



2 chambres



PEB /

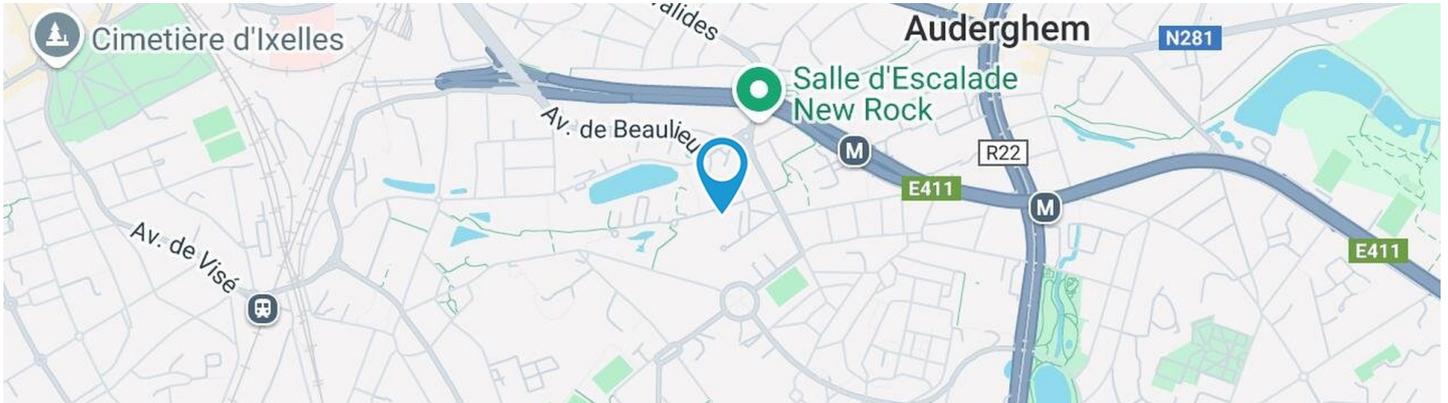


*Team Bruxelles-Est*



+32 2 318 78 32

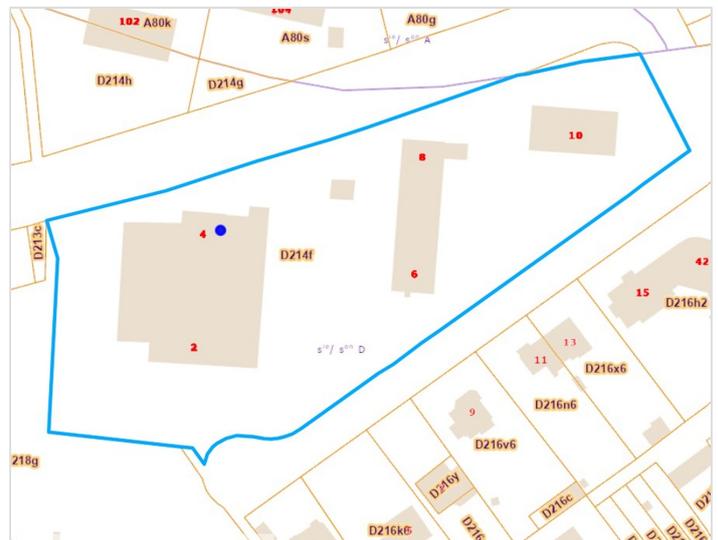
[bruxelles.est@weinvest.be](mailto:bruxelles.est@weinvest.be)



### Adresse du bien

Avenue des Gerfauts 4  
1170 Watermael-boitsfort

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



\*Informations provenant du site du cadastre



**Team**

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>59 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>62 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Etage	<b>12</b>
Nombre de pièces	<b>8</b>
Nombre de chambre(s)	<b>2</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>

**Appartement**



*Team*

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be



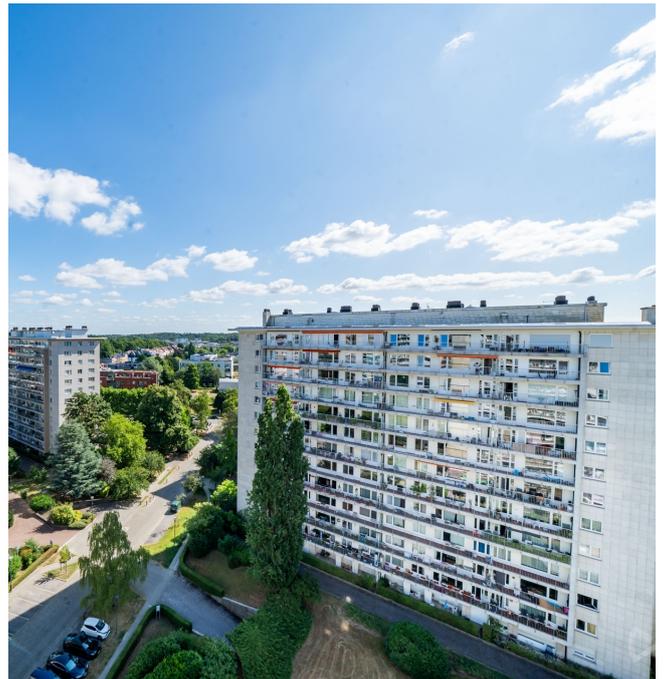
## Extérieur

Terrasse (terrain avant)

10 m<sup>2</sup>

Sol carrelage

Orientation sud-est



*Team*

+32 2 318 78 32

bruxelles.est@weinvest.be



## Intérieur

12ème étage **59 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, hall**

Sous-sol **3 m<sup>2</sup>**

**Cave**



*Team*

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be



**12ème étage - Hall d'entrée - 3.08 m<sup>2</sup>**

Longueur : **1.99 m** - Largeur : **1.70 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Parlophone	<b>Oui</b>
Prise téléphone	<b>1</b>



*Team*

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be


**12ème étage - Séjour - 23.13 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.40 m** - Largeur : **3.91 m**

Accès	<b>Terrasse</b>	Sol	<b>Quick-Step</b>
Porte		Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
	<b>Type battante</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>
	<b>Matière pvc</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
	<b>Vitrage double</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type sans ouverture</b>		


**Team**

 +32 2 318 78 32  
 bruxelles.est@weinvest.be


**12ème étage - Cuisine - 6.61 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.34 m** - Largeur : **1.97 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>8</b>
Type	<b>Équipée</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Whirlpool</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation extérieure</b>

Hotte	<b>De la marque Whirlpool</b>
Frigo	<b>Type avec congélateur externe</b>
	<b>De la marque Whirlpool</b>
Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Whirlpool</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Whirlpool</b>
Porte	<b>Type battante</b>


**Team**

 +32 2 318 78 32  
 bruxelles.est@weinvest.be


**12ème étage - Chambre 1 - 8.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.97 m** - Largeur : **2.72 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>

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


**Team**

 +32 2 318 78 32  
 bruxelles.est@weinvest.be


**12ème étage - Chambre 2 - 11.70 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.95 m** - Largeur : **2.95 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>

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


**Team**

 +32 2 318 78 32  
 bruxelles.est@weinvest.be


**12ème étage - Salle de bains - 3.58 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.22 m** - Largeur : **1.60 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s) avec calorimètre</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Team**

 +32 2 318 78 32  
 bruxelles.est@weinvest.be

**12ème étage - Hall - 2.43 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.72 m** - Largeur : **0.89 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Sol	<b>Quick-Step</b>

**Sous-sol - Cave - 3.00 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.00 m** - Largeur : **1.00 m**

Sol	<b>Béton</b>
-----	--------------

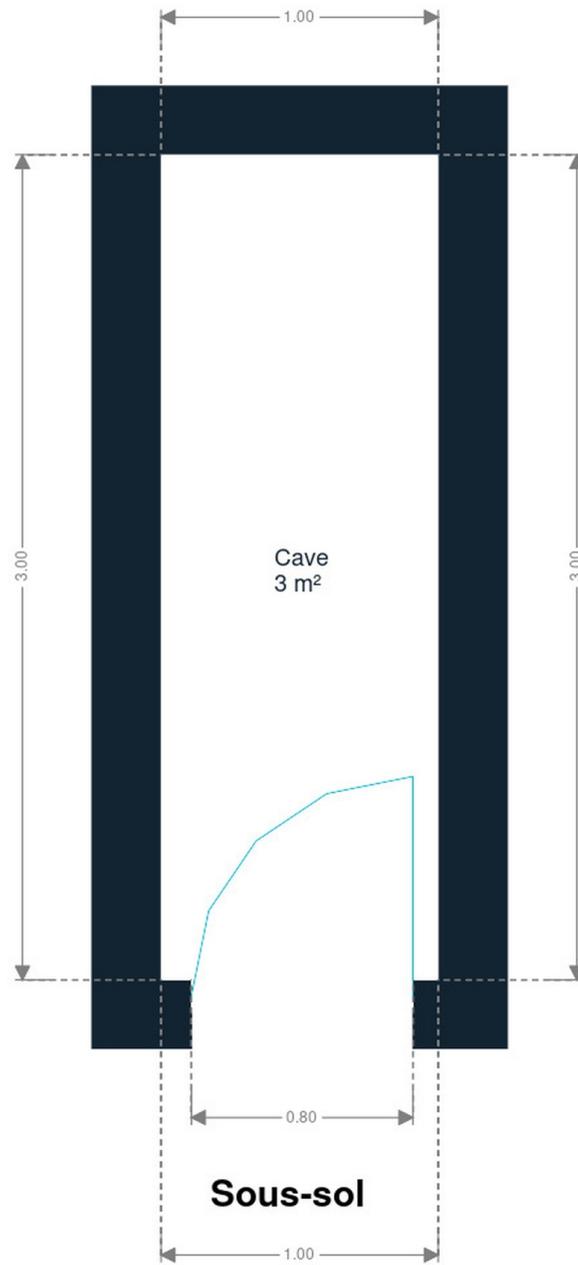
**Team**+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>12ème étage</b>			
Hall d'entrée	1.99 m	1.70 m	3.08 m <sup>2</sup>
Séjour	6.40 m	3.91 m	23.13 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.34 m	1.97 m	6.61 m <sup>2</sup>
Chambre 1	2.97 m	2.72 m	8.12 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.95 m	2.95 m	11.70 m <sup>2</sup>
Salle de bains	2.22 m	1.60 m	3.58 m <sup>2</sup>
Hall	2.72 m	0.89 m	2.43 m <sup>2</sup>

**Sous-sol**

Cave	3.00 m	1.00 m	3.00 m <sup>2</sup>
------	--------	--------	---------------------

*Team*+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be

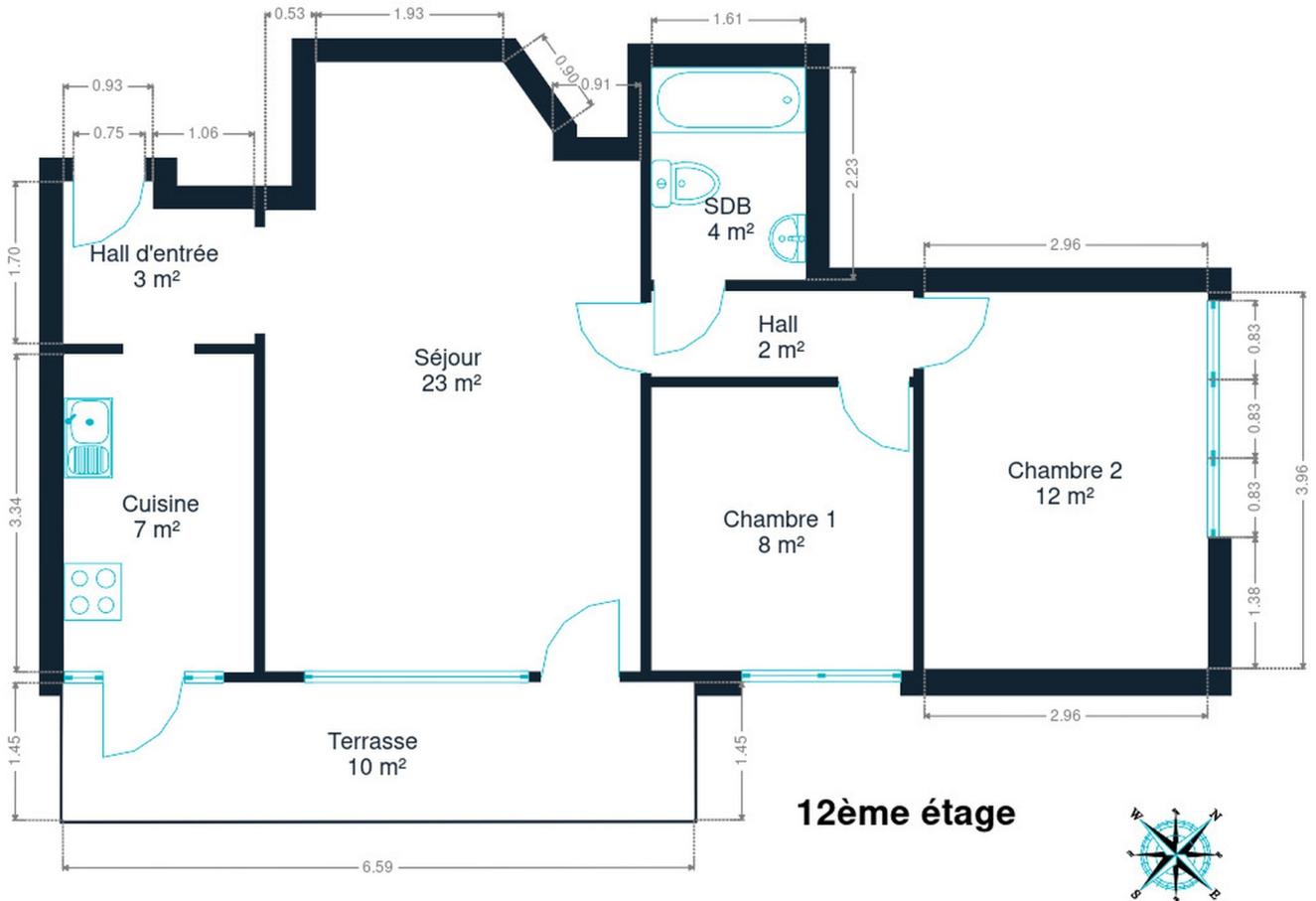


Sous-sol



*Team*

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be



12ème étage



*Team*

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be

## Technique

### Année

Année de construction **1968**

### Façade

Matériaux façade **Pierre**

Etat **Bon**

### Châssis

Châssis **Matière pvc**  
**Vitrage double**

### Installation

Ventilation **Naturelle**

Parlophone **Oui**

Compteur électrique **Mono-horaire**

Chauffage **Type central**  
**Nature mazout**  
**Radiateur(s) avec calorimètre**

**Nombre 1**

Compt. d'eau **Individuel**

Ascenseur **Oui**

Téléphone **Oui**

Internet **Câble**

Citerne mazout **1**



*Team*

+32 2 318 78 32  
 bruxelles.est@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	1300 m
Accès autoroutier	800 m

## Écoles

Auderghem	519 m
Centre Scolaire du Pré des Agneaux	519 m
Centre Scolaire du Souverain	687 m



*Team*

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@weinvest.be

## Points d'intérêts

Station de métro	Demey	<b>403 m</b>
Station de métro	Métro Beaulieu	<b>503 m</b>
Station de métro	Beaulieu	<b>563 m</b>
Hébergement	Guest House 3 Tilleuls	<b>928 m</b>
Hébergement	B&B Salve	<b>1114 m</b>
Restaurant	L'Auberge du Souverain	<b>1241 m</b>
Hébergement	Le Verger	<b>1360 m</b>
Restaurant	Auberge Au Repos des Chasseurs	<b>1545 m</b>
Hébergement	36	<b>1741 m</b>
Hébergement	Auberge Des 3 Fontaines	<b>1934 m</b>
Grand magasin	HEMA	<b>1960 m</b>
	Château de la Solitude	<b>2050 m</b>
Ambassade	Ambassade du Mexique	<b>2204 m</b>
Ambassade	Embassy of the Solomon Islands	<b>2354 m</b>
Université	Université Libre de Bruxelles	<b>2363 m</b>



### Team

+32 2 318 78 32  
bruxelles.est@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.](#)