



## À VENDRE - CLOS CENSE DU SART

Clos Cense du Sart 1 201 - 1332 Genval

**445000 €**



110 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB A

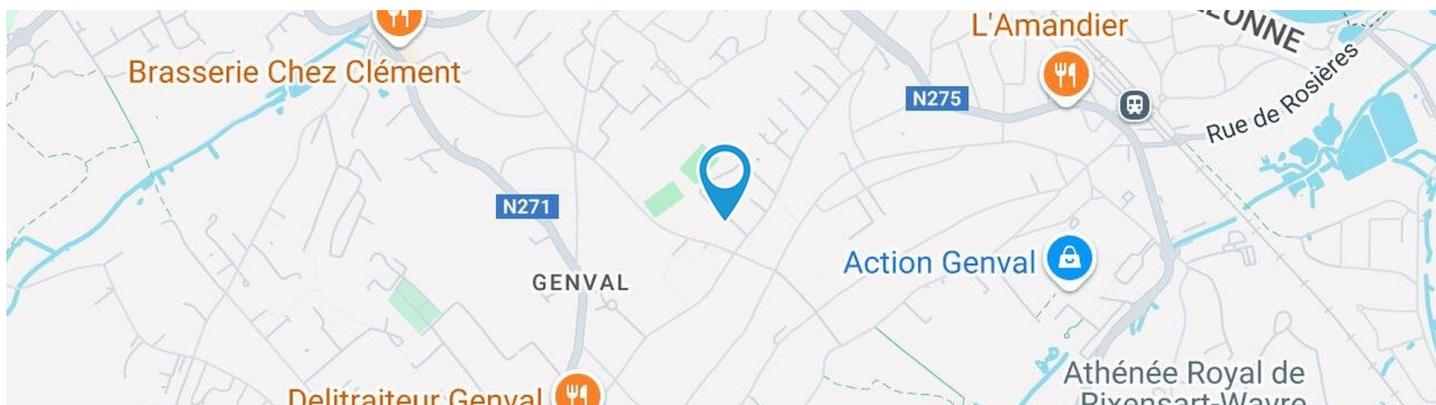


Ambroise  
 We Invest

IPI : 517939

+32 479 86 40 75

[ambroise.degueldre@weinvest.be](mailto:ambroise.degueldre@weinvest.be)



### Adresse du bien

Clos Cense du Sart 1 201  
1332 Genvall

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



\*Informations provenant du site du cadastre

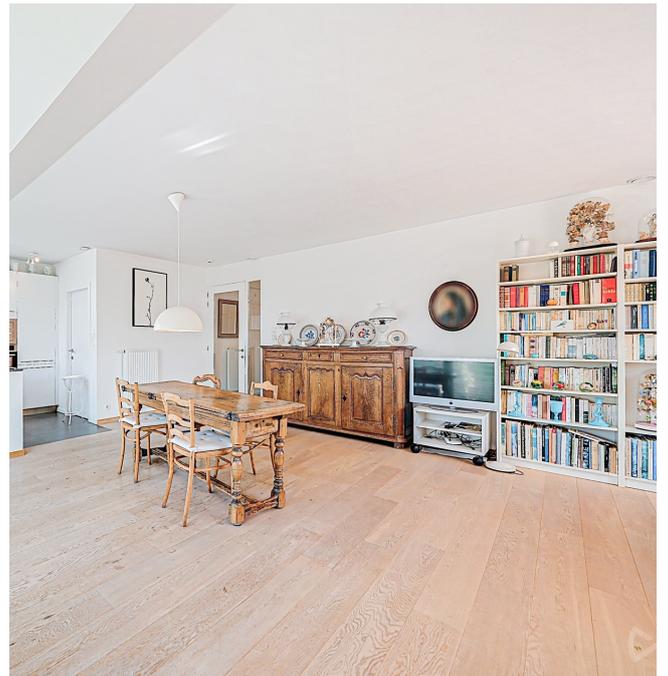


**Ambroise-Maximilien**  
+32 479 86 40 75  
ambroise.degueldre@weininvest.be



## Composition du bien

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Etat général               | <b>Excellent</b>         |
| Surface habitable          | <b>110 m<sup>2</sup></b> |
| Surface totale             | <b>116 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre de façades          | <b>4</b>                 |
| Etage                      | <b>2</b>                 |
| Nombre de pièces           | <b>12</b>                |
| Nombre de chambre(s)       | <b>3</b>                 |
| Nombre de salle de bains   | <b>1</b>                 |
| Nombre de salle de douches | <b>1</b>                 |



*Ambroise-Maximilien*

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



## Extérieur

Jardin (terrain arrière) **1**

Jardin (terrain droit) **1**



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



## Intérieur

2ème étage

110 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, wc, buanderie

Sous-sol

6 m<sup>2</sup>

Cave



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


**2ème étage - Hall d'entrée - 9.36 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.52 m** - Largeur : **4.06 m**

| Sol                  | Carrelage                         | Chauffage              | Radiateur(s) |
|----------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------|
| Hauteur sous-plafond | <b>2,6 m</b>                      | Parlophone             | <b>Oui</b>   |
| Éclairage            |                                   | Vidéophone             | <b>Oui</b>   |
|                      | <b>Spots</b>                      | Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>     |
|                      | <b>Points lumineux au plafond</b> |                        |              |



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


**2ème étage - Séjour - 40.07 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.63 m** - Largeur : **5.45 m**

|            |  |
|------------|--|
| Accès      | <b>Terrasse</b>  |
| Ouvert sur | <b>Cuisine</b>   |
| Porte      | <b>Battante</b>  |
|            | <b>Aluminium</b>   |
|            | <b>Double</b>  |
| Fenêtre    | <b>Châssis type oscillo-battants battants matière aluminium année 2011</b> |
|            | <b>Vitrage double</b>  |
| Sol        | <b>Semi-massif</b>   |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,6 m</b>      |
| Éclairage              | <b>Ampoule</b>    |
|                        | <b>Spots</b>      |
|                        | <b>Au plafond</b> |
| Prise(s) électrique(s) | <b>9</b>          |
| Prise télédistribution | <b>1</b>          |
| Prise téléphone        | <b>1</b>          |
| Prise réseau           | <b>1</b>          |




**2ème étage - Cuisine - 8.02 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.14 m** - Largeur : **2.55 m**

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,6 m</b>               |
| Prise(s) électrique(s) | <b>4</b>                   |
| Four micro ondes       | <b>De la marque Teka</b>   |
| Ouvert sur             | <b>Séjour</b>              |
| Évier                  | <b>Double</b>              |
|                        | <b>Avec égouttoir</b>      |
| Plaque de cuisson      | <b>Type vitrocéramique</b> |
|                        | <b>De la marque Teka</b>   |
| Frigo                  | <b>Type encastré combi</b> |
|                        | <b>De la marque Teka</b>   |

|                |  |
|----------------|--|
| Lave-vaisselle | <b>Type full-intégré</b>                         |
|                | <b>De la marque Siemens</b>                      |
| Four           | <b>Type électrique</b>                           |
|                | <b>De la marque Electrolux</b>                   |
| Fenêtre        | <b>Type de fenêtre fenêtre de toit</b>           |
|                | <b>Châssis type fenêtre de toit matière bois</b> |
|                | <b>Vitrage double</b>                            |
| Sol            | <b>Carrelage</b>                                 |
| Éclairage      | <b>Spots</b>                                     |



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


**2ème étage - Chambre 1 - 9.32 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.63 m** - Largeur : **2.56 m**

Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants battants matière aluminium**
**Vitrage double**

Sol

**Parquet semi-massif**

Hauteur sous-plafond

**2,6 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**
**Spots**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**2**

Avec dressing

**Oui**

**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


**2ème étage - Chambre 2 - 12.15 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.56 m** - Largeur : **2.66 m**

Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants battants matière aluminium**
**Vitrage double**

Sol

**Parquet semi-massif**

Hauteur sous-plafond

**2,6 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**
**Spots**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Prise(s) électrique(s)

**3**

**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


**2ème étage - Chambre 3 - 16.16 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.43 m** - Largeur : **2.97 m**

## Fenêtre

**Châssis type oscillo-battants battants matière aluminium**
**Vitrage double**

## Sol

**Parquet semi-massif**

## Hauteur sous-plafond

**2,6 m**

## Éclairage

**Spots**
**Points lumineux au plafond**

## Chauffage

**Radiateur(s)**

## Prise(s) électrique(s)

**4**

**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


**2ème étage - Salle de bains - 6.59 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.61 m** - Largeur : **1.86 m**

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,6 m</b>    |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>        |
| Extracteur d'air       | <b>Oui</b>      |
| Baignoire              | <b>1</b>        |
| WC                     | <b>Suspendu</b> |
| Lavabo                 | <b>Double</b>   |

|           |   |
|-----------|---|
| Murs      | <b>Totalement carrelés</b>  |
| Fenêtre   | <b>Type de fenêtre fenêtre de toit, châssis type fenêtre de toit matière bois, vitrage double</b> |
| Éclairage | <b>Ampoule, points lumineux mural</b>   |
| Sol       | <b>Carrelage</b>  |
| Mobiliers | <b>Oui</b>  |



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


**2ème étage - Salle de douche - 3.43 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.89 m** - Largeur : **1.81 m**

|        |                            |                        |   |
|--------|----------------------------|------------------------|---|
| Douche | <b>Carrelage + porte</b>   | Hauteur sous-plafond   | , m                                     |
| Lavabo | <b>Simple</b>              | Éclairage              | <b>Points lumineux mural au plafond</b> |
| Murs   | <b>Totalement carrelés</b> | Chauffage              | <b>Radiateur(s)</b>                     |
| Sol    | <b>Carrelage</b>           | Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>                                |



**2ème étage - Wc - 1.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.29 m** - Largeur : **0.96 m**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| WC                   | <b>Suspendu</b>                   |
| Lavabo               | <b>Simple</b>                     |
| Sol                  | <b>Carrelage</b>                  |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,6 m</b>                      |
| Éclairage            | <b>Ampoule</b>                    |
|                      | <b>Points lumineux au plafond</b> |
| Extracteur d'air     | <b>Oui</b>                        |

**2ème étage - Buanderie - 3.52 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.07 m** - Largeur : **1.69 m**

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Sol                    | <b>Carrelage</b>                  |
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,6 m</b>                      |
| Éclairage              | <b>Points lumineux au plafond</b> |
|                        | <b>Ampoule</b>                    |
| Prise(s) électrique(s) | <b>2</b>                          |
| Oui                    | <b>1</b>                          |
|                        | <b>1</b>                          |

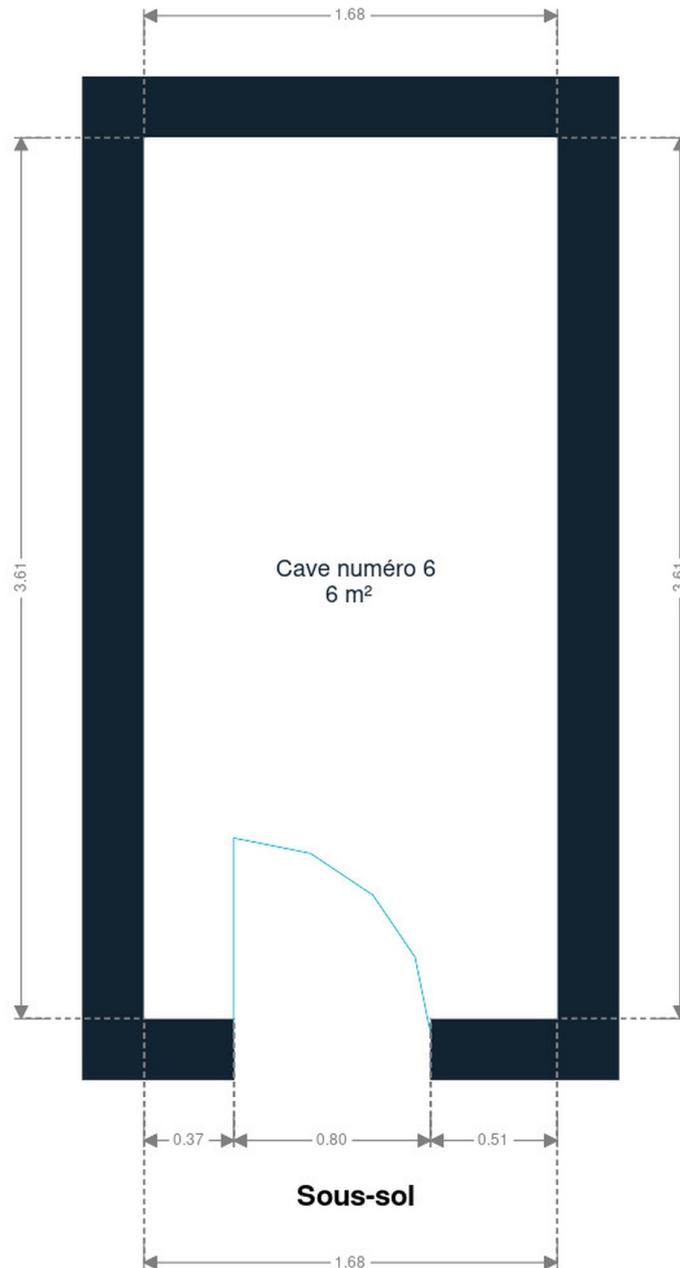
**Sous-sol - Cave - 6.06 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.61 m** - Largeur : **1.68 m**

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Sol                    | <b>Carrelage</b>                  |
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,4 m</b>                      |
| Éclairage              | <b>Points lumineux au plafond</b> |
|                        | <b>Ampoule</b>                    |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>                          |







Sous-sol





2ème étage



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

## Technique



### PEB

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Emission co2       | 1787           |
| Conso. théorique   | 9065           |
| Conso. spécifique  | 75             |
| Code unique        | 20250610015112 |
| Classe énergétique | A              |

### Année

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Année de construction | 2011 |
|-----------------------|------|

### Toiture

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Zingueries | Bon                |
|            | Zinc               |
| État       | Excellent          |
| Couverture | Tuiles terre cuite |

### Façade

|                  |        |
|------------------|--------|
| Matériaux façade | Crépis |
| Etat             | Bon    |

### Châssis

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Châssis | Année 2011        |
|         | Gris anthracite   |
|         | Double            |
|         | Matière aluminium |



## Installation

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Adoucisseur d'eau   | <b>Non</b>          |
| Compteur gaz        | <b>Oui</b>          |
| Parlophone          | <b>Oui</b>          |
| Vidéophone          | <b>Oui</b>          |
| Compteur électrique | <b>Bi-horaire</b>   |
| Chauffage           | <b>Central</b>      |
|                     | <b>Gaz</b>          |
|                     | <b>Radiateur(s)</b> |
|                     | <b>De dietrich</b>  |
|                     | <b>Nombre 1</b>     |
|                     | <b>Oui</b>          |
| Compt. d'eau        | <b>Individuel</b>   |
| Ascenseur           | <b>Oui</b>          |
| TV                  | <b>Prise tv</b>     |
| Téléphone           | <b>Oui</b>          |
| Internet            | <b>Adsl</b>         |
| Citerne eau         | <b>1</b>            |





## Transports

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus      | 300 m  |
| Accès ferroviaire | 1100 m |
| Accès autoroutier | 7400 m |

## Écoles

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| École communale de Genvai   | 361 m |
| Ecole Communale de Maubroux | 831 m |
| La Petite École de Maubroux | 836 m |



## Points d'intérêts

|                      |   |               |
|----------------------|---|---------------|
| Magasin              | Honda Leclercq - Genval -                     | <b>739 m</b>  |
| Restaurant           | L'Amandier                                    | <b>971 m</b>  |
| Magasin de vêtements | Bagatelle                                     | <b>1001 m</b> |
| Restaurant           | Brasserie Chez Clément                        | <b>1005 m</b> |
| Santé                | Brassine / Gerald                             | <b>1134 m</b> |
| Station de transit   | Genval  | <b>1147 m</b> |
| Bar                  | Martin's Château du Lac                       | <b>1238 m</b> |
| Hébergement          | Le Jardin Des Sources                         | <b>1633 m</b> |
| Station de bus       | Terhulpen Station                             | <b>1633 m</b> |
| Restaurant           | La Laguna                                     | <b>1703 m</b> |
| Hébergement          | B&B L'Eau Claire                              | <b>1756 m</b> |
| Station de transit   | La Hulpe                                      | <b>1763 m</b> |
| Salle de cinéma      | Ciné Centre                                   | <b>1934 m</b> |
|                      | Domaine régional Solvay (Château de La Hulpe) | <b>2583 m</b> |



# 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.](#)