



## À VENDRE - Fierens 25

Rue Doyen Fierens 25 1080 - Molenbeek-saint-jean

**499 000 €**



256 m<sup>2</sup>



6 chambres



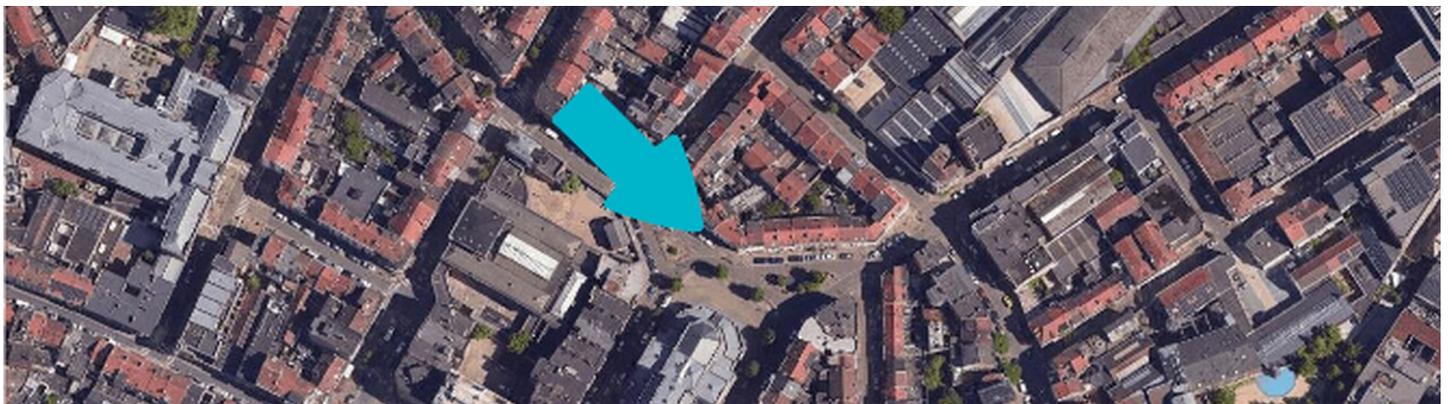
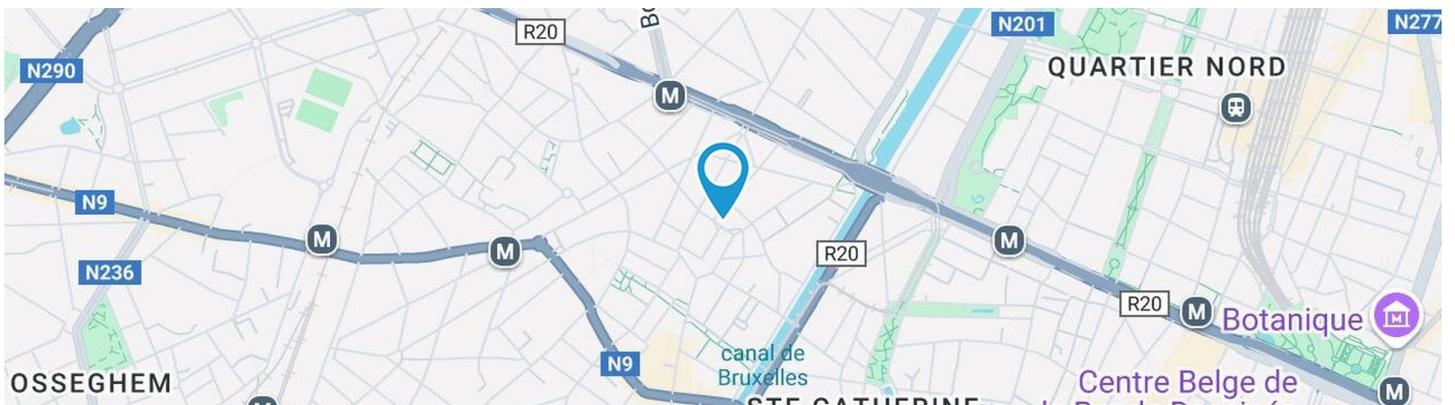
PEB /



Loïc  
We Invest

+32 495 23 47 50

loick.weber@weinvest.be

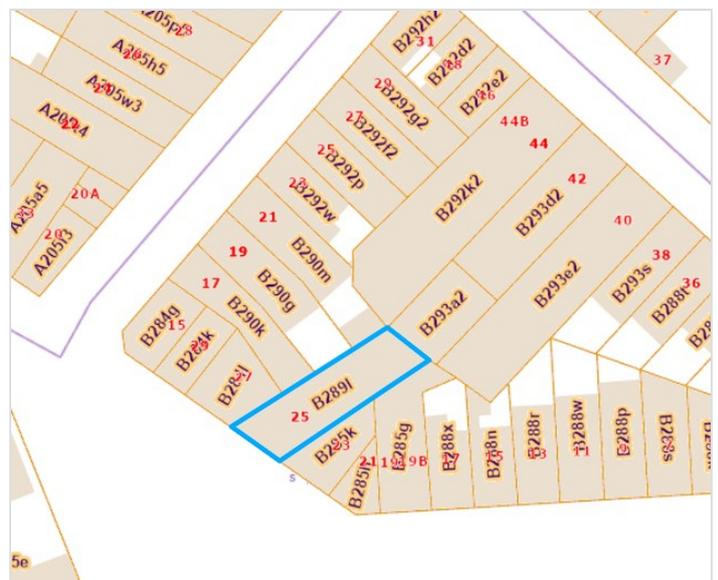


### Adresse du bien

Rue Doyen Fierens 25  
 1080 Molenbeek-saint-jean

### Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>21 m</b>
Surface de la parcelle	<b>150.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>7.00 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.



**Loick**  
 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>256 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>256 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Nombre d'étages	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>24</b>
Nombre de chambre(s)	<b>6</b>
Nombre de salle de douches	<b>4</b>



*Loick*

+32 495 23 47 50  
loick.weber@weininvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **119 m<sup>2</sup>**

**Rez commercial 1 et 2, hall d'entrée, wc, escalier, pièce 1**

1er étage **42 m<sup>2</sup>**

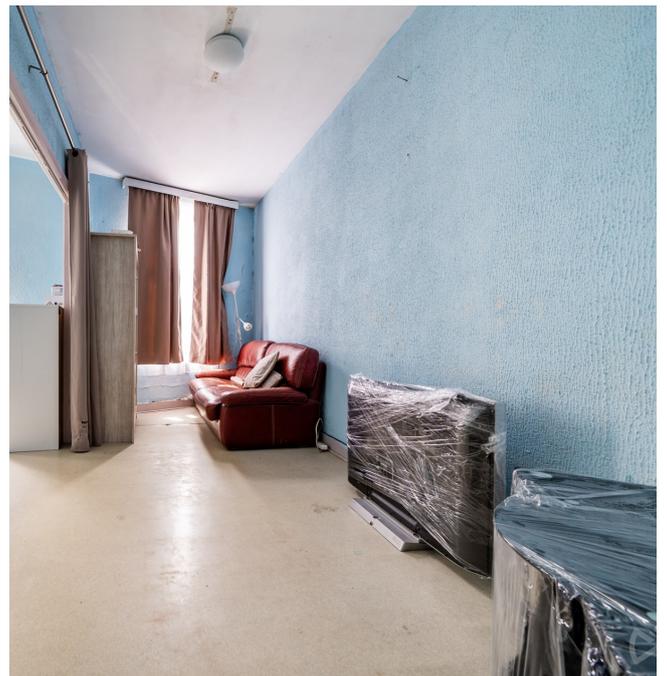
**Séjour, cuisine, hall de nuit, chambre 1 et 2, wc**

2ème étage **47 m<sup>2</sup>**

**Séjour 1 et 2, chambre 1 et 2, SDD, escalier**

3ème étage **47 m<sup>2</sup>**

**Séjour 1 et 2, chambre 1 et 2, SDD, escalier**



*Loick*

+32 495 23 47 50  
 loick.weber@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Rez commercial 1 - 87.54 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **24.57 m** - Largeur : **6.91 m**

Fenêtre	<b>Type de fenêtre fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Béton</b>
Porte	<b>Type à ouverture électrique</b>
	<b>Matière métallique</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.66 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weinvest.be


**1er étage - Séjour - 10.47 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.07 m** - Largeur : **2.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weininvest.be

**1er étage - Cuisine - 6.51 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.17 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.97 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Évier	<b>Simple</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weininvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 11.77 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.30 m** - Largeur : **3.11 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.98 m</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Loïck**

 +32 495 23 47 50  
 loïck.weber@weininvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 9.63 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.19 m** - Largeur : **3.01 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.98 m</b>

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


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weininvest.be


**2ème étage - Séjour 1 - 9.63 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.19 m** - Largeur : **3.01 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weinvest.be


**2ème étage - Séjour 2 - 11.79 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.30 m** - Largeur : **3.11 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weininvest.be


**2ème étage - Chambre 1 - 6.51 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.17 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.98 m</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 2 - 10.46 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.07 m** - Largeur : **2.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.98 m</b>

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


**Loick**

 +32 495 23 47 50  
 loick.weber@weininvest.be

**2ème étage - Salle de douche - 3.71 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.68 m**

Douche	<b>Oui</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2.30 m</b>
WC	<b>Classique</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Sol	<b>Vinyle</b>		

**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Rez commercial 2 - 15.92 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.95 m** - Largeur : **2.92 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 14.05 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.18 m** - Largeur : **3.14 m**

Porte	<b>Type battante</b>
	<b>Matière pvc</b>
	<b>Vitrage simple et double</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.85 m</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.07 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.29 m** - Largeur : **0.83 m**

WC	<b>Classique</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.18 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 0.81 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.00 m** - Largeur : **0.81 m**

Escalier	<b>Matériaux béton</b>
	<b>Type droit</b>

**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Pièce 1 - 9.95 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.98 m** - Largeur : **3.33 m**

Sol	<b>Flottant</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.50 m</b>

**1er étage - Hall de nuit - 2.20 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.67 m** - Largeur : **1.32 m**

Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.97 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**1er étage - Wc - 1.45 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.68 m** - Largeur : **0.86 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.18 m</b>

**2ème étage - Escalier - 5.28 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.15 m** - Largeur : **1.68 m**

Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>

**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be

**3ème étage - Séjour 1 - 9.63 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.19 m** - Largeur : **3.01 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**3ème étage - Séjour 2 - 11.79 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.30 m** - Largeur : **3.11 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**3ème étage - Chambre 1 - 6.51 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.17 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.98 m</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be

**3ème étage - Chambre 2 - 10.46 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.07 m** - Largeur : **2.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type battants basculante</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.98 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**3ème étage - Salle de douche - 3.71 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.20 m** - Largeur : **1.68 m**

Douche	<b>Oui</b>
WC	<b>Classique</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.30 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**3ème étage - Escalier - 5.28 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.14 m** - Largeur : **1.68 m**

Escalier	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type droit</b>

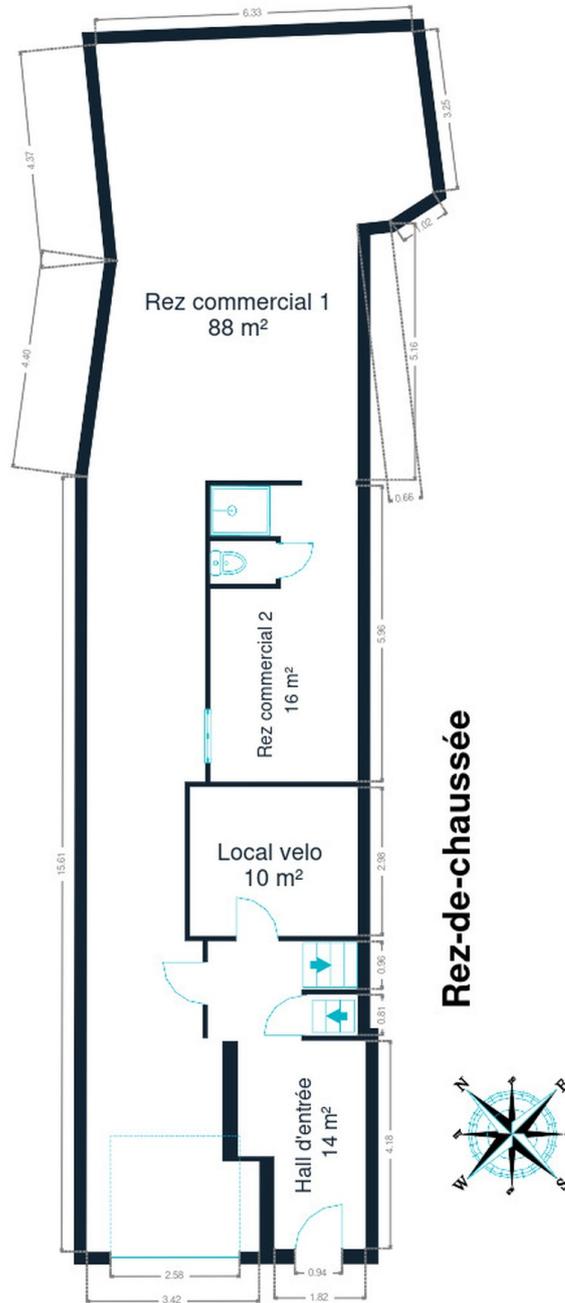
**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be



**3ème étage**

Séjour 1	<b>3.19 m</b>	<b>3.01 m</b>	<b>9.63 m<sup>2</sup></b>
Séjour 2	<b>4.30 m</b>	<b>3.11 m</b>	<b>11.79 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1	<b>2.99 m</b>	<b>2.17 m</b>	<b>6.51 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2	<b>5.07 m</b>	<b>2.22 m</b>	<b>10.46 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche	<b>2.20 m</b>	<b>1.68 m</b>	<b>3.71 m<sup>2</sup></b>
Escalier	<b>3.14 m</b>	<b>1.68 m</b>	<b>5.28 m<sup>2</sup></b>

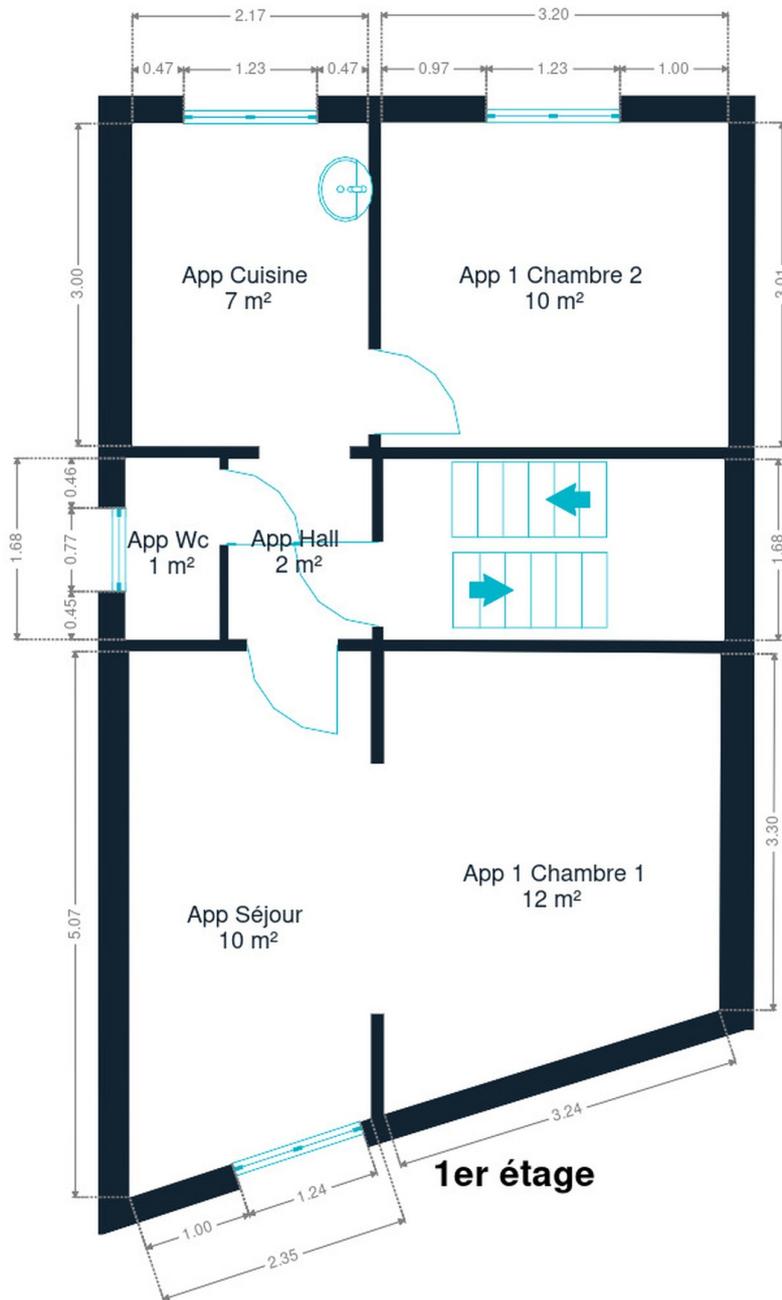
**Loick**+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be



Rez-de-chaussée

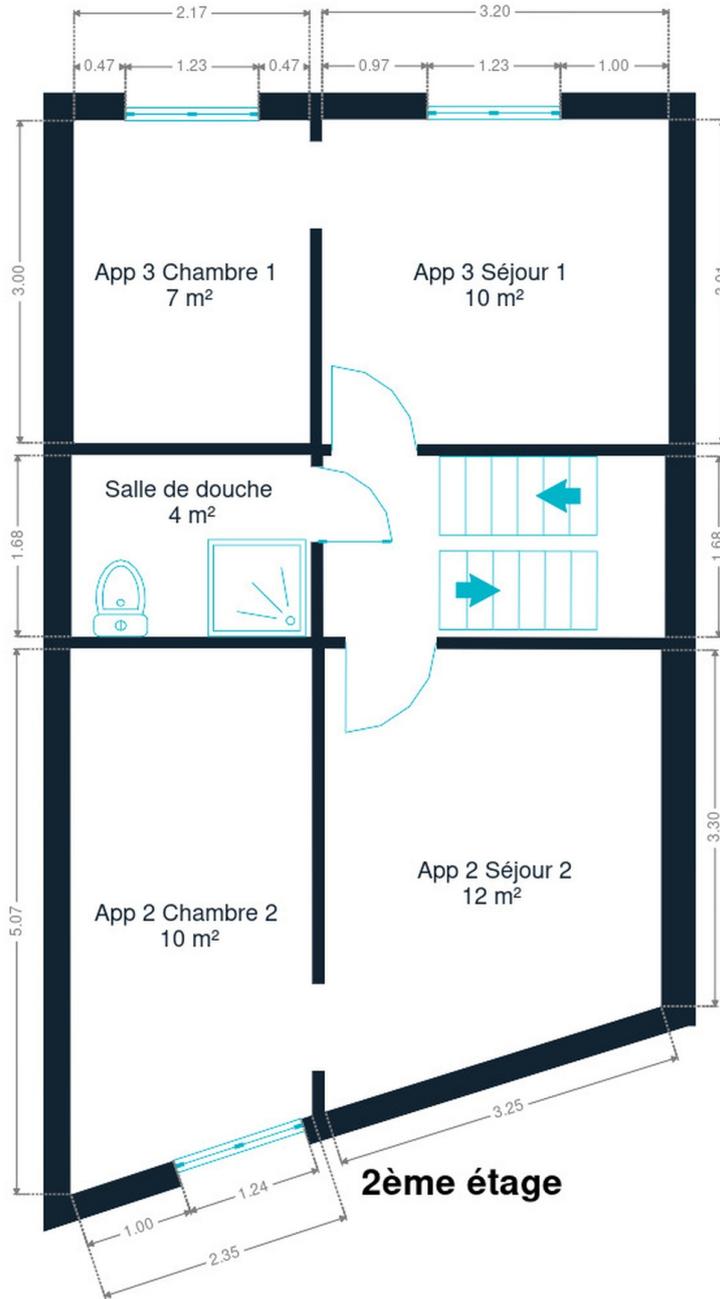


**Loick**  
+32 495 23 47 50  
loick.weber@weininvest.be



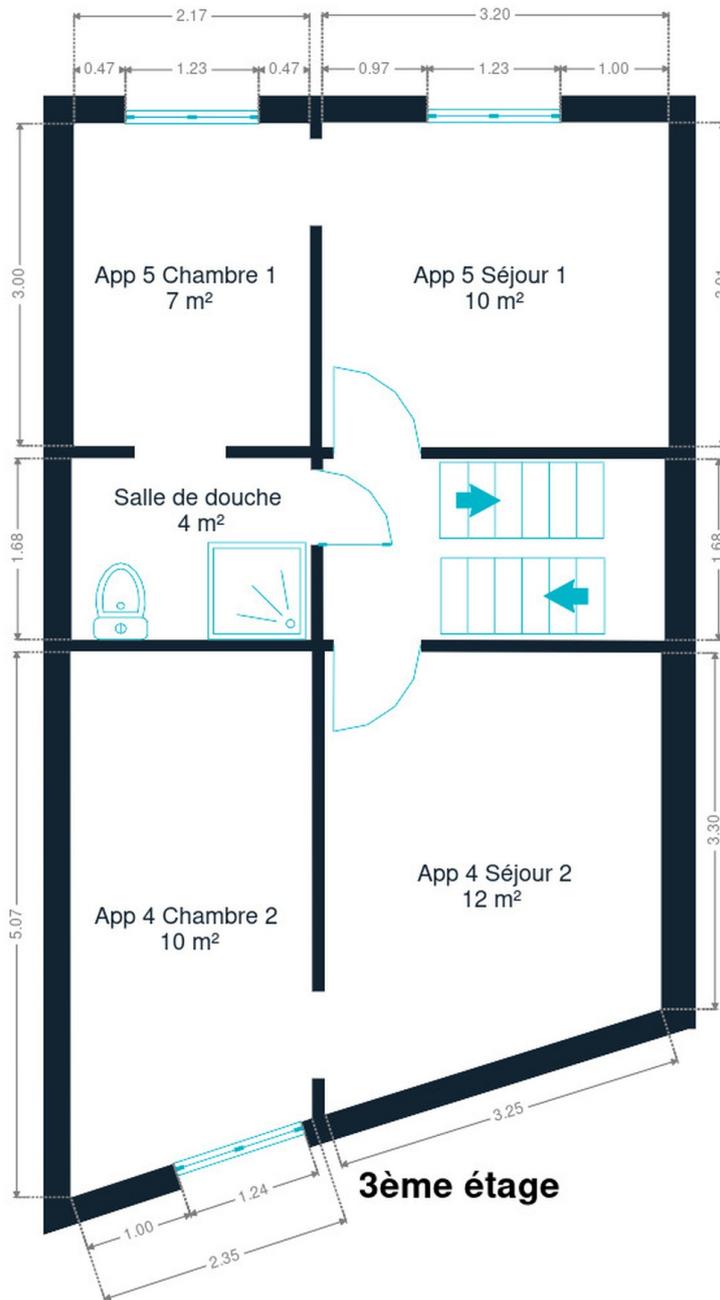
1er étage





2ème étage





3ème étage



**Loick**

+32 495 23 47 50  
loick.weber@weininvest.be

## Technique

### Toiture

Zingueries

**État bon**

**Matériaux zinc**

État

**Bon**

Couverture

**Tuiles béton**

### Façade

Matériaux façade

**Blocs**

Etat

**Bon**

### Châssis

Châssis

**Matière pvc aluminium**

**Vitrage simple et double**

**Couleur blanc gris**

### Installation

Local vélos

**Oui**

Chauffage

**Type central**

**Nature gaz**

**Radiateur(s)**

**Type à condensation**

**Ideal standard**

**Nombre 1**

Internet

**Fibre optique**



*Loick*

+32 495 23 47 50

loick.weber@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	250 m
Accès ferroviaire	2500 m
Accès autoroutier	4700 m

## Écoles

Égalité FILLES-GARÇONS	245 m
------------------------	-------



*Loick*

+32 495 23 47 50  
loick.weber@weinvest.be

## Points d'intérêts

Université	Pak Gold	<b>222 m</b>
Université	FRAQ-sup	<b>245 m</b>
Station de métro	Comte de Flandre	<b>277 m</b>
Station de bus	Sint-Jans-Molenbeek Sainctelette	<b>349 m</b>
Station de bus	Yser	<b>376 m</b>
Hébergement	Meininger Hotel	<b>686 m</b>
Hébergement	Hôtel Café Pacific	<b>986 m</b>
Hébergement	Hotel Metropole Brussels	<b>1134 m</b>
Hébergement	Brussels Marriott Hôtel Grand Place	<b>1145 m</b>
Hébergement	Hôtel Le Plaza Brussels	<b>1150 m</b>
Hébergement	Aparthotel Adagio Brussels Grand Place	<b>1161 m</b>
Hébergement	Hotel Opera	<b>1287 m</b>
Boite de nuit	The Dominican	<b>1362 m</b>
Hébergement	Floris Arlequin Grand Place	<b>1379 m</b>
Hébergement	Bedford Hotel Brussels	<b>1565 m</b>



*Loick*

+32 495 23 47 50  
loick.weber@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.



# 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.](#)