



À VENDRE - Ruisseau 44

Rue du Ruisseau 44 1080 - Molenbeek-saint-jean

649 000 €



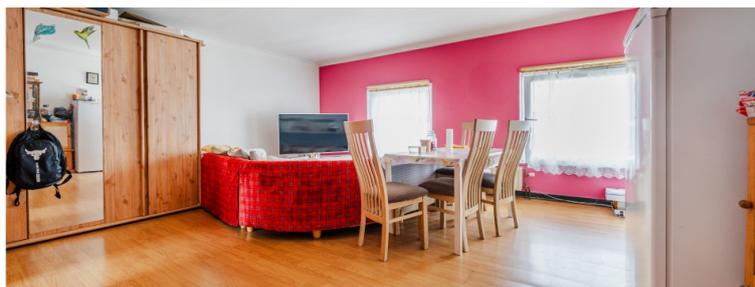
502 m²



0 chambres



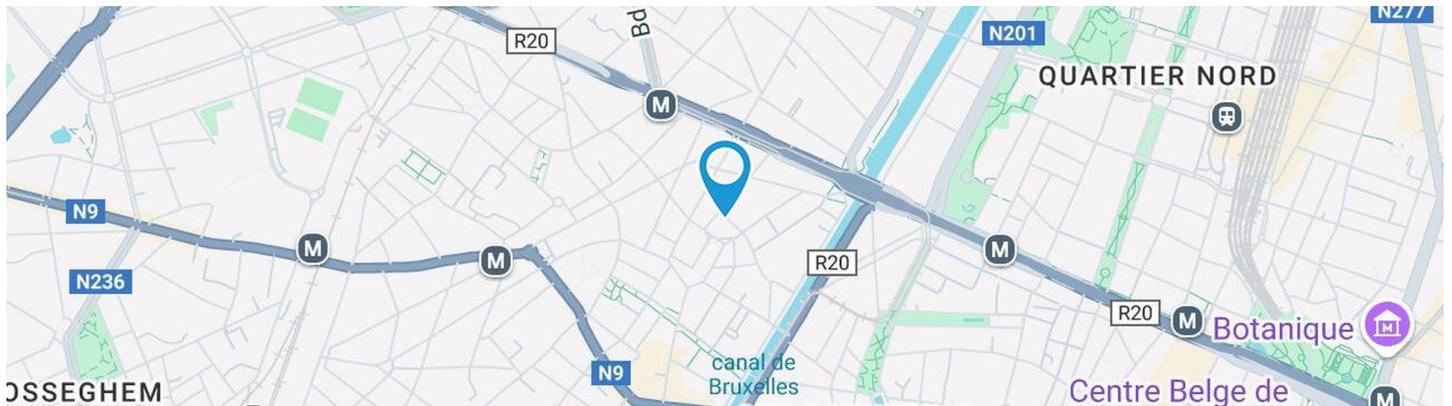
PEB /



Loïc
We Invest

+32 495 23 47 50

loick.weber@weinvest.be



Adresse du bien

Rue du Ruisseau 44
 1080 Molenbeek-saint-jean

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	9.00 m
Profondeur de la parcelle	31 m
Surface de la parcelle	246.00 m²
Largeur de la parcelle	9.00 m
Orientation	Nord-est



*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	Bon
Surface habitable	502 m²
Surface totale	502 m²
Nombre de façades	2
	Immeuble de rapport
Environnement	Centre-ville



Loick

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



Intérieur

Rez-de-chaussée **239 m²**

Hall d'entrée, rez commercial 1, rez commercial 2

1er étage **129 m²**

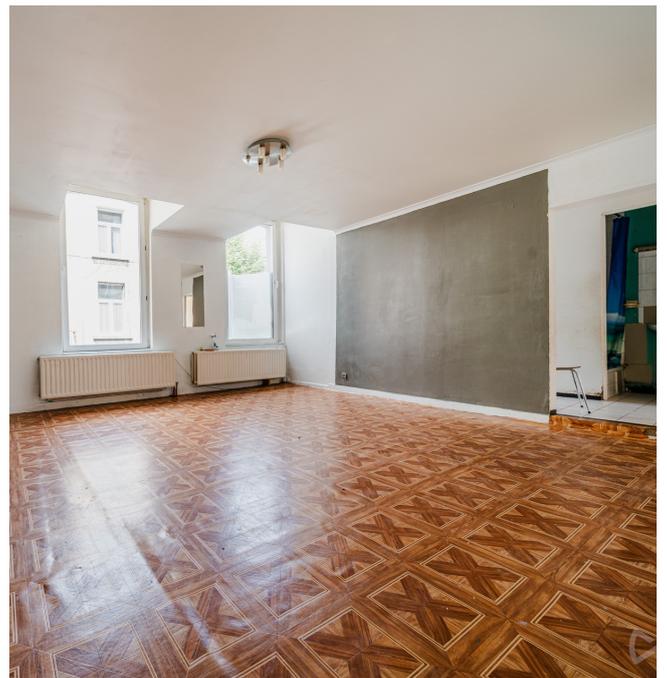
Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche, pièce 1, pièce 2, pièce 3, pièce 4

2ème étage **67 m²**

Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche,

3ème étage **67 m²**

Séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche



Loick

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

**Rez-de-chaussée - Rez commercial 1 - 213.90 m²**Longueur : **31.17 m** - Largeur : **8.22 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2.47 m
Prise(s) électrique(s)	8

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


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 18.58 m²

 Longueur : **9.53 m** - Largeur : **4.18 m**

Porte	Type battante
	Matière aluminium
	Vitrage simple
Sol	Béton

Hauteur sous-plafond	2.88 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	Matériaux bois
	Type droit


Loick

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


1er étage - Séjour - 24.27 m²

 Longueur : **5.06 m** - Largeur : **4.79 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	3
Hauteur sous-plafond	2.46 m	Prise télédistribution	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		


Loick

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


1er étage - Cuisine - 8.62 m²

 Longueur : **4.79 m** - Largeur : **2.23 m**

Hauteur sous-plafond	2.38 m
Prise(s) électrique(s)	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Loick

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


1er étage - Chambre 1 - 15.90 m²

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **3.53 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.64 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Loick

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


1er étage - Chambre 2 - 9.47 m²

 Longueur : **4.50 m** - Largeur : **2.10 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.64 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Loick

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

**1er étage - Pièce 1 - 14.90 m²**Longueur : **3.95 m** - Largeur : **3.76 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.62 m
Prise(s) électrique(s)	2

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

**1er étage - Pièce 2 - 15.82 m²**Longueur : **4.21 m** - Largeur : **3.80 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.62 m
Prise(s) électrique(s)	2

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

**1er étage - Pièce 3 - 17.56 m²**Longueur : **4.72 m** - Largeur : **3.79 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.62 m
Prise(s) électrique(s)	2

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

**1er étage - Pièce 4 - 13.81 m²**Longueur : **3.84 m** - Largeur : **3.66 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.62 m
Prise(s) électrique(s)	2

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


3ème étage - Séjour - 24.27 m²

 Longueur : **5.06 m** - Largeur : **4.79 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.46 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	1


Loick

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

**3ème étage - Cuisine - 8.62 m²**Longueur : **4.79 m** - Largeur : **2.23 m**

Hauteur sous-plafond	2.38 m
Prise(s) électrique(s)	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

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


3ème étage - Chambre 1 - 15.90 m²

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **3.53 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.64 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Loick

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


3ème étage - Chambre 2 - 9.47 m²

 Longueur : **4.50 m** - Largeur : **2.10 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.64 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2


Loick

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


3ème étage - Salle de douche - 1.71 m²

 Longueur : **2.02 m** - Largeur : **0.84 m**

Baignoire	1
WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.40 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1


Loick

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

Rez-de-chaussée - Rez commercial 2 - 6.74 m²Longueur : **5.09 m** - Largeur : **1.90 m**

Sol	Béton
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2.47 m

1er étage - Salle de douche - 1.71 m²Longueur : **2.02 m** - Largeur : **0.84 m**

Douche	Oui
WC	Classique
Lavabo	Simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.84 m
Éclairage	Points lumineux mural

1er étage - Escalier - 6.90 m²Longueur : **4.50 m** - Largeur : **1.54 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit
Fenêtre	Type de fenêtre bloc de verre

2ème étage - Séjour - 24.27 m²Longueur : **5.06 m** - Largeur : **4.79 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.46 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3
Prise télédistribution	1

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

2ème étage - Cuisine - 8.62 m²Longueur : **4.79 m** - Largeur : **2.23 m**

Hauteur sous-plafond	2.38 m
Prise(s) électrique(s)	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

2ème étage - Chambre 1 - 15.90 m²Longueur : **4.49 m** - Largeur : **3.53 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.64 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2

2ème étage - Chambre 2 - 9.47 m²Longueur : **4.50 m** - Largeur : **2.10 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants basculante
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.64 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2

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

2ème étage - Salle de douche - 1.71 m²Longueur : **2.02 m** - Largeur : **0.84 m**

Baignoire	1
WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.40 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1

2ème étage - Escalier - 6.90 m²Longueur : **4.50 m** - Largeur : **1.54 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit
Fenêtre	Type de fenêtre bloc de verre

3ème étage - Escalier - 6.90 m²Longueur : **4.50 m** - Largeur : **1.54 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit
Fenêtre	Type de fenêtre bloc de verre

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

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1	31.17 m	8.22 m	213.90 m ²
Rez commercial 2	5.09 m	1.90 m	6.74 m ²
Hall d'entrée	9.53 m	4.18 m	18.58 m ²

1er étage

Séjour	5.06 m	4.79 m	24.27 m ²
Cuisine	4.79 m	2.23 m	8.62 m ²
Chambre 1	4.49 m	3.53 m	15.90 m ²
Chambre 2	4.50 m	2.10 m	9.47 m ²
Salle de douche	2.02 m	0.84 m	1.71 m ²
Escalier	4.50 m	1.54 m	6.90 m ²
Pièce 1	3.95 m	3.76 m	14.90 m ²
Pièce 2	4.21 m	3.80 m	15.82 m ²
Pièce 3	4.72 m	3.79 m	17.56 m ²
Pièce 4	3.84 m	3.66 m	13.81 m ²

2ème étage

Séjour	5.06 m	4.79 m	24.27 m ²
Cuisine	4.79 m	2.23 m	8.62 m ²
Chambre 1	4.49 m	3.53 m	15.90 m ²
Chambre 2	4.50 m	2.10 m	9.47 m ²
Salle de douche	2.02 m	0.84 m	1.71 m ²
Escalier	4.50 m	1.54 m	6.90 m ²



Loick

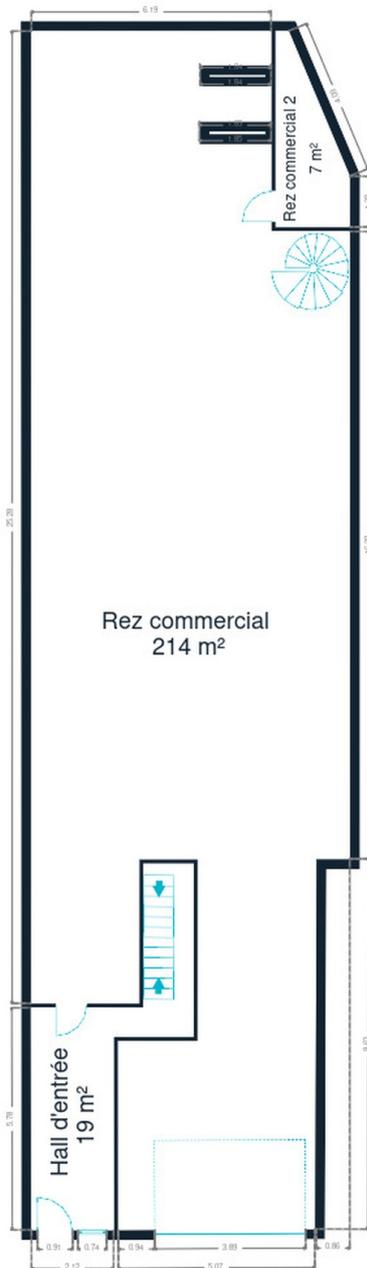
+32 495 23 47 50
 loick.weber@weininvest.be

3ème étage

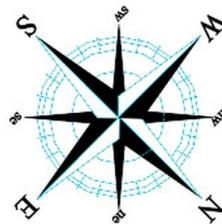
Séjour	5.06 m	4.79 m	24.27 m ²
Cuisine	4.79 m	2.23 m	8.62 m ²
Chambre 1	4.49 m	3.53 m	15.90 m ²
Chambre 2	4.50 m	2.10 m	9.47 m ²
Salle de douche	2.02 m	0.84 m	1.71 m ²
Escalier	4.50 m	1.54 m	6.90 m ²

*Loick*

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



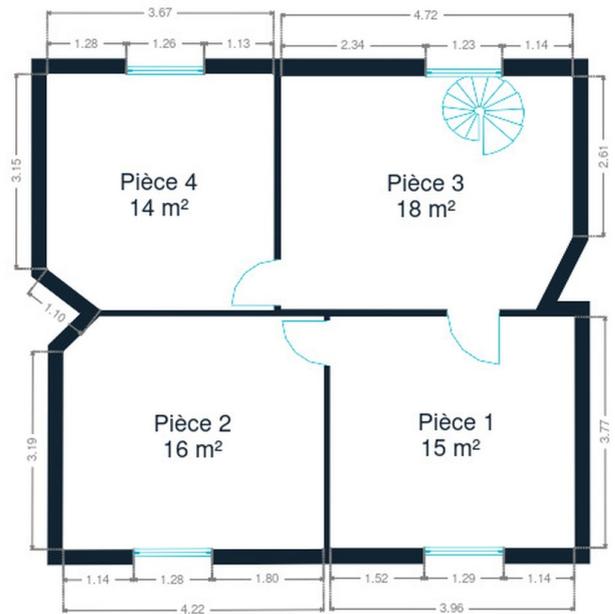
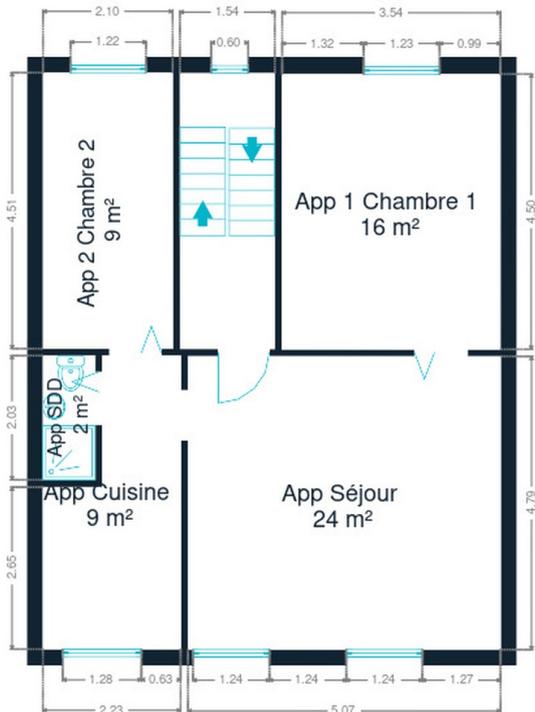
Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



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

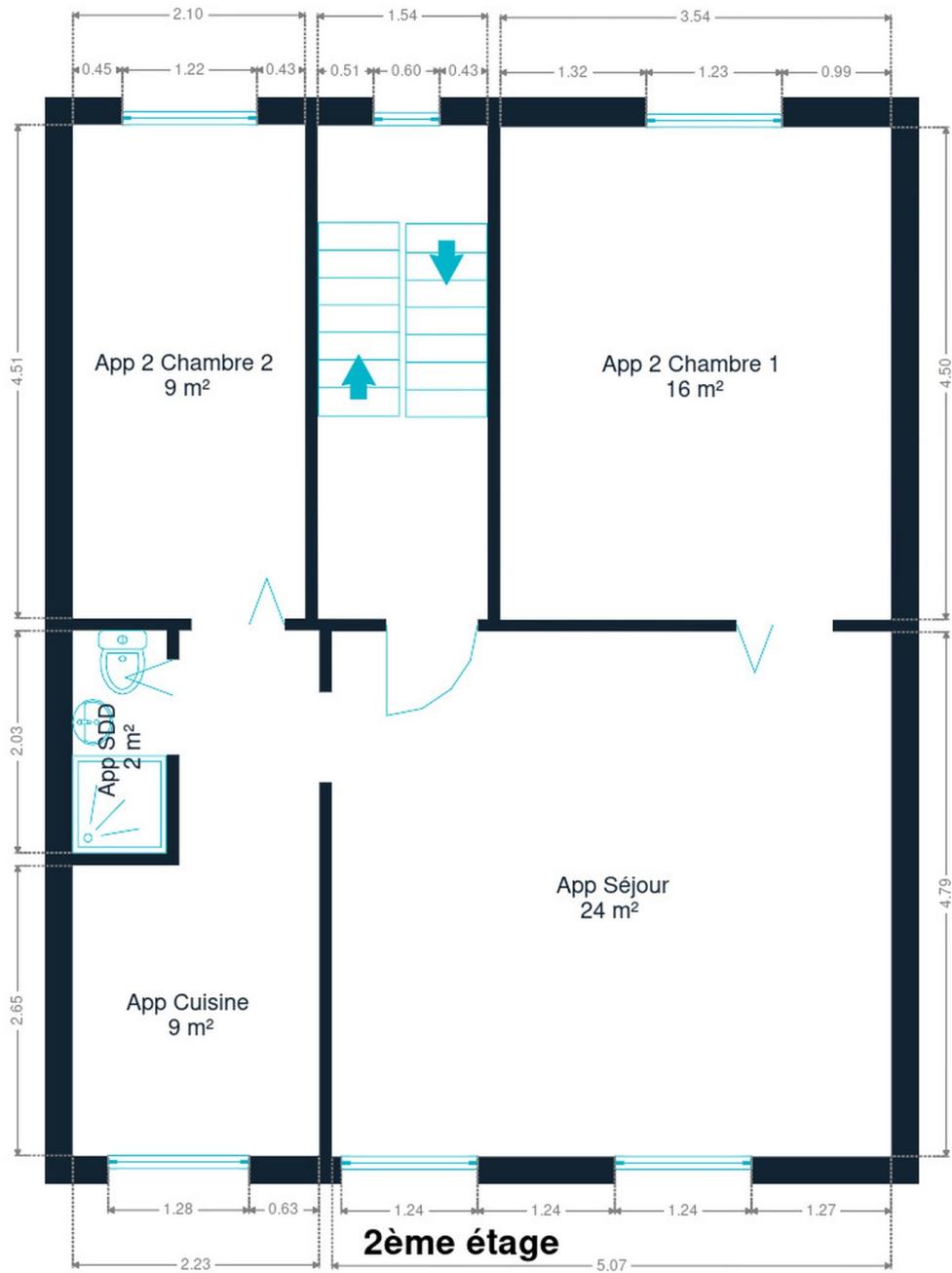


1er étage



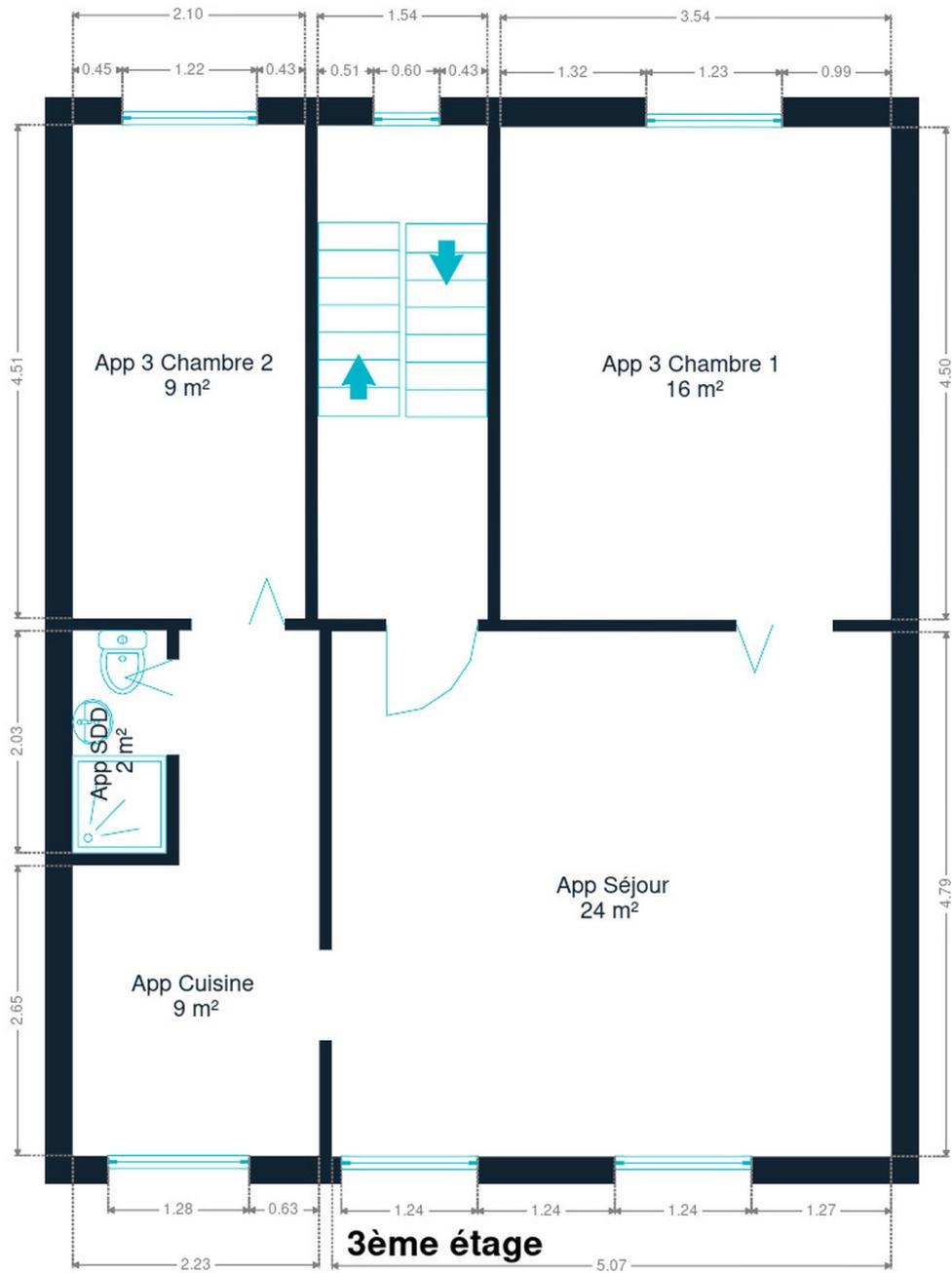
Loick

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



2ème étage





3ème étage



Loick

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

Technique

Toiture

État	Bon
Couverture	Tuiles béton

Façade

Matériaux façade	Crépis
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Vitrage simple et double
	Couleur blanc
	Matière pvc

Installation

Chauffage	Type central
	Nature gaz
	Radiateur(s)
	Type à condensation
	Ideal standard
	Nombre 1
TV	Prise tv
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	204 m
Communaute Francaise	219 m



Loick

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

Points d'intérêts

Université	FRAQ-sup	204 m
Station de bus	Sint-Jans-Molenbeek Sainctelette	309 m
Station de métro	Comte de Flandre	316 m
Station de bus	Yser	348 m
Hébergement	Auberge de Jeunesse Génération Europe - Youth Ho...	716 m
Hébergement	Meininger Hotel	722 m
Hôtel de ville	Citadines Sainte-Catherine Bruxelles	727 m
Hébergement	Theater Hotel	762 m
Hébergement	Hôtel Astrid	924 m
Hébergement	Brussels Hello Hostel	977 m
Hébergement	Atlas Hotel Brussels	1000 m
Hébergement	Hôtel Café Pacific	1002 m
Hébergement	Hôtel Queen Anne	1004 m
Hébergement	Hôtel ibis Bruxelles Centre-ville	1007 m



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

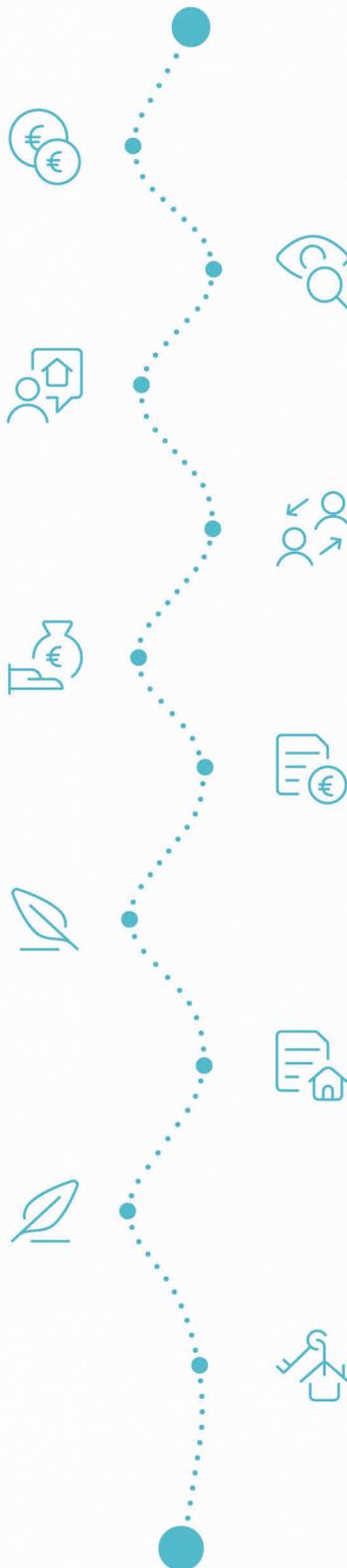
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.



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.](#)