



## À VENDRE - GRAND-PEINE 44

Avenue Grand-Peine 44 1428 - Lillois-witterzée

**500.000 €**



150 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB E

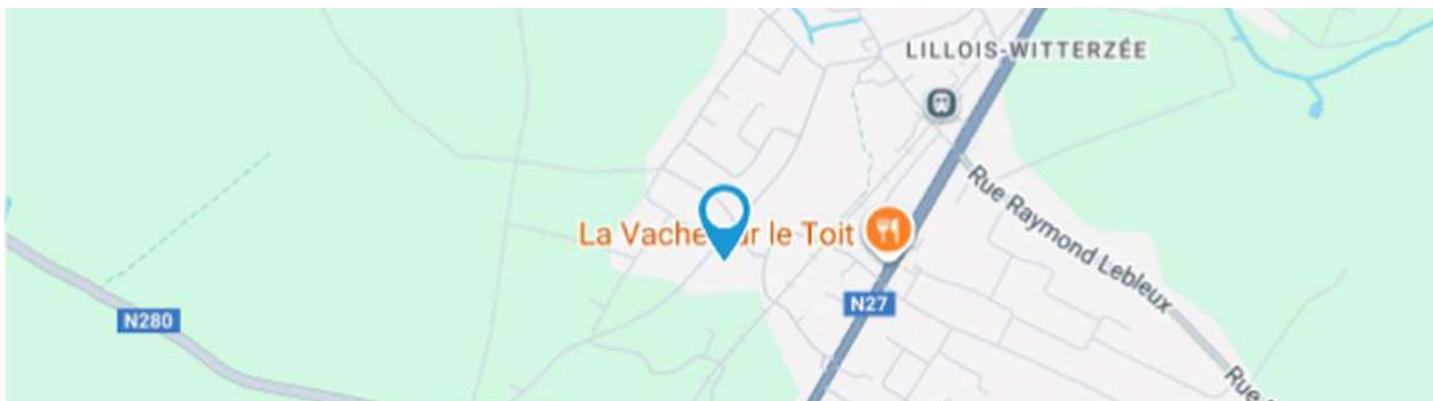


Vanessa  
BY WE INVEST

IPI : 513 193

+32 2 319 46 46

[bw.ouest@weinvest.be](mailto:bw.ouest@weinvest.be)



## Adresse du bien

Avenue Grand-Peine 44  
1428 Lillois-witterzée

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>14.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>42 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1182.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>30.00 m</b>
Orientation	<b>Sud-est</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



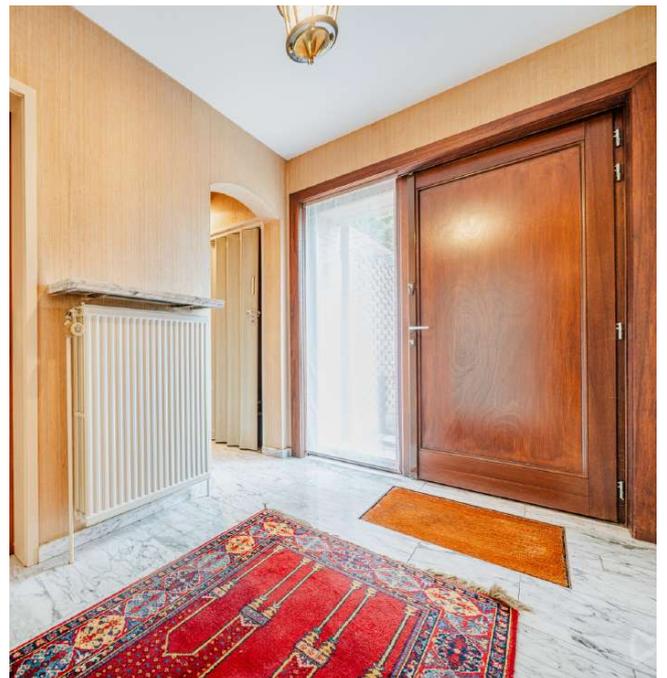
**Vanessa**

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>À rafraîchir</b>
Surface habitable	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>352 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>3</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Villa</b>
Garage	<b>2 place(s)</b>



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain arrière)	<b>Aménagé pelouse</b>	Terrasse (terrain avant)	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Jardin (terrain droit)	<b>Aménagé pelouse</b>		<b>Sol béton</b>
Parking	<b>Place(s) 2</b>		<b>Orientation sud-est</b>
Parking (terrain avant)	<b>Place(s) 2</b>		
Terrasse (terrain arrière)	<b>20 m<sup>2</sup></b>		
	<b>Sol pierre</b>		
	<b>Orientation nord-ouest</b>		



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **112 m<sup>2</sup>**

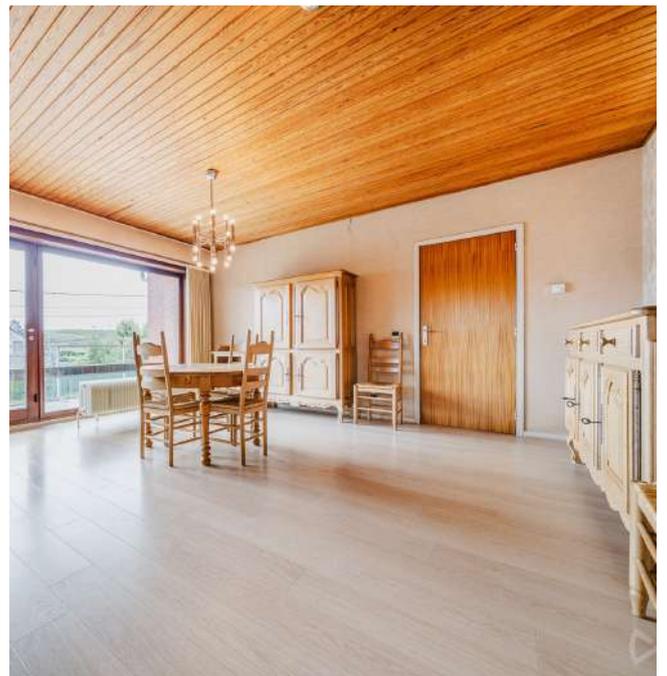
**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, wc, escalier, hall**

1er étage **122 m<sup>2</sup>**

**Grenier 1, grenier 2, grenier 3**

Sous-sol **118 m<sup>2</sup>**

**Bureau, garage, cave 1, cave 2, cave 3, escalier, chaufferie**



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 8.47 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.59 m** - Largeur : **3.49 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage sans ouverture</b>
Sol	<b>Marbre</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

**Vanessa**+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Séjour - 37.19 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **8.97 m** - Largeur : **4.35 m**

Accès	<b>Terrasse</b>	Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage battants volets électrique matière pvc</b>
Porte	<b>Battante</b>	Sol	<b>Quick-Step</b>
	<b>En bois</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
	<b>Double vitrage</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
	<b>Type électrique</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
		Prise téléphone	<b>1</b>


**Vanessa**

 +32 2 319 46 46  
 bw.ouest@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 13.70 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.13 m** - Largeur : **3.32 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Semi-équipée	<b>Oui</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
	<b>Jardin</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Vitrocéramique</b>
	<b>BOSCH</b>

Four	<b>BOSCH</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>En bois</b>
	<b>Double vitrage</b>
	<b>Type électrique</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage battants volets électrique matière pvc</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Vanessa**

 +32 2 319 46 46  
 bw.ouest@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 13.78 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.46 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage battants volets électrique matière pvc</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Vanessa**+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Chambre 2 - 8.70 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.07 m** - Largeur : **2.83 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage volets manuels matière pvc battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>



**Vanessa**  
 +32 2 319 46 46  
 bw.ouest@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Chambre 3 - 13.26 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.97 m** - Largeur : **3.48 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage volets manuels matière pvc battants</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

*Vanessa*+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 7.04 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.09 m** - Largeur : **1.72 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>
Bidet	<b>Oui</b>

Lavabo	<b>Double</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage à soufflet</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>


**Vanessa**

 +32 2 319 46 46  
 bw.ouest@weinvest.be


**Sous-sol - Bureau - 25.56 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.71 m** - Largeur : **4.73 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.25 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Prise téléphone	<b>1</b>


**Vanessa**

 +32 2 319 46 46  
 bw.ouest@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.26 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.45 m** - Largeur : **0.87 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 4.70 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.44 m** - Largeur : **1.92 m****Rez-de-chaussée - Hall - 3.65 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.56 m** - Largeur : **1.02 m****1er étage - Grenier 1 - 40.94 m<sup>2</sup>**Longueur : **10.34 m** - Largeur : **3.96 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.15 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Escalier	<b>Droit</b>

**Vanessa**+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

**1er étage - Grenier 2 - 48.25 m<sup>2</sup>**Longueur : **9.15 m** - Largeur : **5.26 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.15 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**1er étage - Grenier 3 - 32.46 m<sup>2</sup>**Longueur : **9.15 m** - Largeur : **3.54 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Sol	<b>Vinyle</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.15 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**Vanessa**+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

**Sous-sol - Garage - 49.35 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **10.35 m** - Largeur : **5.87 m**

Accès

Terrasse

Jardin

 Parking place(s) **2**

Nombre de voitures

**2**

Porte

Battante à ouverture électrique

Pvc en bois

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Simple

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

**2.3 m**

Éclairage

Points lumineux au plafond

Arrivée d'eau

Oui

Prise(s) électrique(s)

**4**
**Sous-sol - Cave 1 - 5.59 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.99 m** - Largeur : **1.86 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

**2.3 m**

Éclairage

Points lumineux au plafond

**Sous-sol - Cave 2 - 6.91 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.63 m** - Largeur : **1.49 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

**2.3 m**

Éclairage

Points lumineux au plafond


**Vanessa**

+32 2 319 46 46

bw.ouest@weinvest.be

**Sous-sol - Cave 3 - 9.94 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.32 m** - Largeur : **2.99 m**

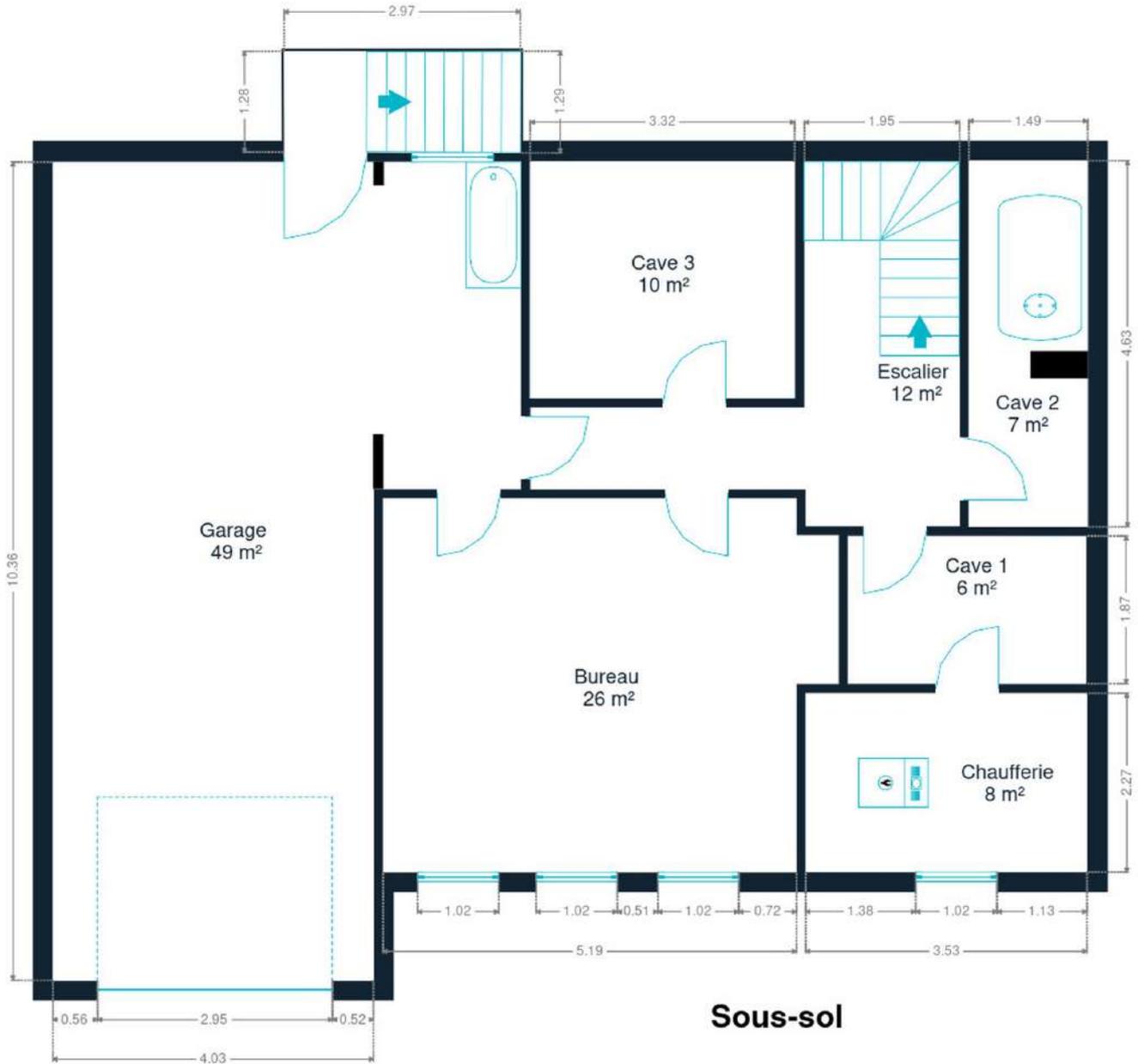
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>

**Sous-sol - Escalier - 12.51 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.39 m** - Largeur : **4.61 m****Sous-sol - Chaufferie - 8.00 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.53 m** - Largeur : **2.26 m**

Fenêtre	<b>Châssis à soufflet matière bois</b>
	<b>Simple</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.3 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

*Vanessa*+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

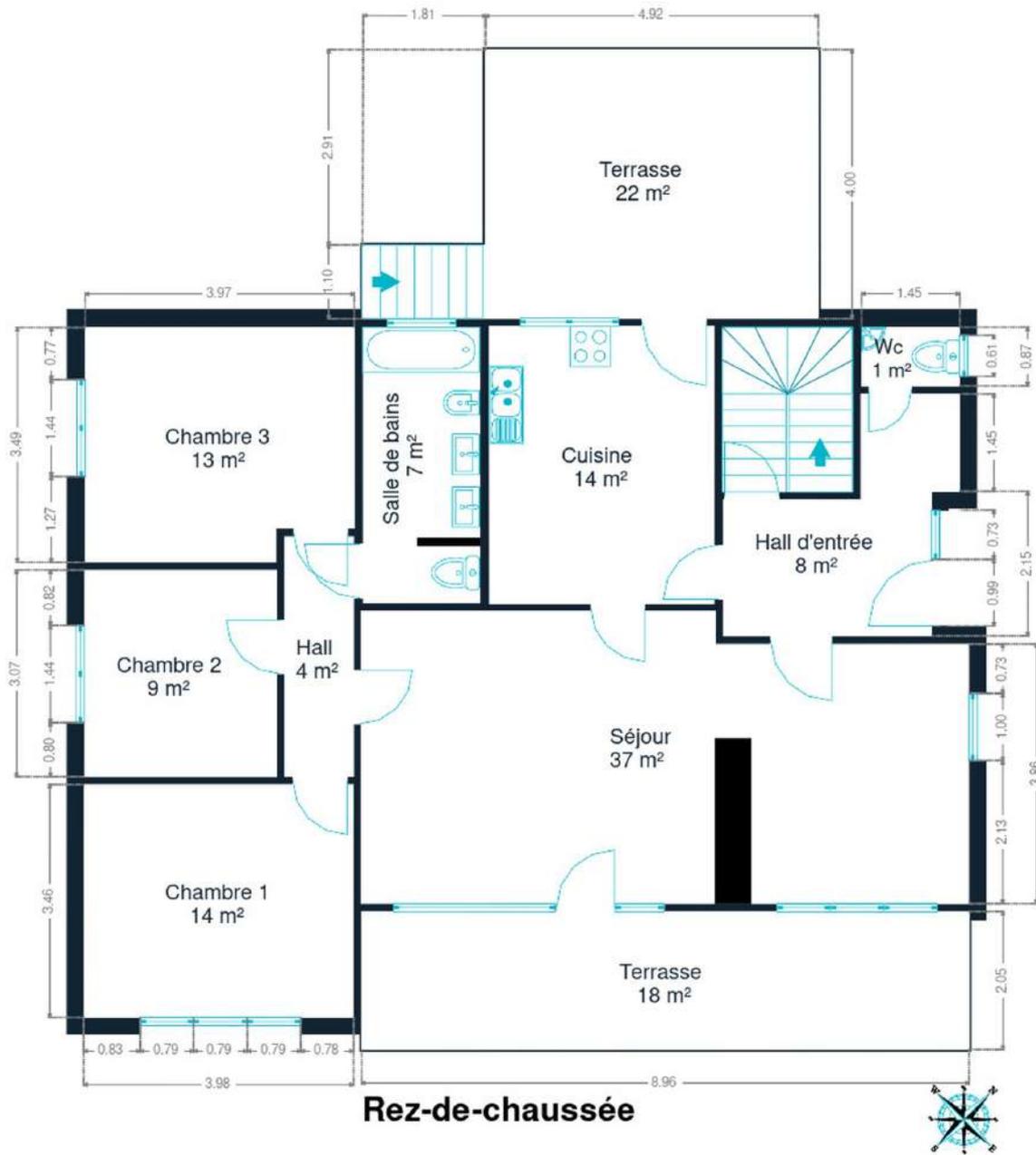




Sous-sol



**Vanessa**  
+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be



**Rez-de-chaussée**

Rez-de-chaussée



**Vanessa**  
+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be



1er étage



*Vanessa*  
+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

## Technique



### PEB

Emission co2	<b>93 kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an</b>
Conso. théorique	<b>89.272 kWh/an</b>
Conso. spécifique	<b>373 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>
Code unique	<b>20250820003056</b>
Classe énergétique	<b>E</b>

### Année

Année de construction	<b>1970</b>
-----------------------	-------------

### Toiture

Zingueries	<b>Zinc</b>
	<b>Bon</b>
État	<b>Bon</b>
Année	<b>2015</b>
Couverture	<b>Tuiles</b>
Isolation	<b>8 cm d'épaisseur de panneaux isolants rigides</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Double vitrage</b>
	<b>Matière bois + joints métalliques tinto</b>
	<b>Type électrique</b>
	<b>Année : 1970 + 2016</b>



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

## Installation

Adoucisseur d'eau	<b>Oui</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Chauffe-eau	<b>Nombre 1</b>
Compteur électrique	<b>Bi-horaire</b>
Chauffage	<b>Central</b>
	<b>Mazout</b>
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>À condensation</b>
	<b>Autre</b>
	<b>Nombre 1</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>
Citerne mazout	<b>Apparente</b>
	<b>Capacité 2000 L</b>
Citerne eau	<b>Enterrée</b>
	<b>Capacité 5000 L</b>
	<b>Avec groupe hydrophore (relié à un robinet intérieur)</b>

## Frais et finances

Revenu cadastral	<b>1.983€</b>
------------------	---------------



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	700 m
Accès ferroviaire	1400 m
Accès autoroutier	6000 m

## Écoles

Ecole communale Pré Vert de Lillois	584 m
Le Grand Frêne	2897 m



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@weinvest.be

## Points d'intérêts

Point d'intérêt	Les Ecuries du Warchet	<b>285 m</b>
Nourriture	Traiteur Vincent sprl	<b>471 m</b>
Soin des cheveux	Quoi Fur !... Et À Mesure à Lillois	<b>528 m</b>
Fleuriste	Vert Clair	<b>614 m</b>
Station de transit	Lillois	<b>667 m</b>
Boulangerie	Delitraiteur Lillois	<b>698 m</b>
Restaurant	Restaurant Tichoux & Fils	<b>1274 m</b>
Nourriture	Vache Bleue	<b>1327 m</b>
Boulangerie	Boulangerie La Grange	<b>2707 m</b>
Local	Braine-l'Alleud	<b>4989 m</b>
Local	Nivelles	<b>5189 m</b>



*Vanessa*

+32 2 319 46 46  
bw.ouest@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.](#)