À VENDRE

Duplex

FAIRE OFFRE

À pd. 345 000 €

Avenue du Prince Héritier 91
1200 Woluwe-saint-lambert

Surface habitable de 94 m²

1er étage sur 2

1 chambre

PEB G

Retrouvez le bien sur notre site !

We Invest

Votre conseiller We Invest vous accompagne de A à Z dans tous vos projets immobiliers. Collaborer avec une agence immobilière We Invest c'est vous assurer la garantie d'un accompagnement personnalisé et professionnel dans l'achat et/ou dans la vente de votre bien.

Des questions sur votre projet immobilier ? Nous avons les réponses !

We Invest
Bruxelles-Est

0495 23 47 50
02 318 62 66

loick.weber@weinvest.be
bruxelles@weinvest.be

Place Communale d'Auderghem 1
1160 Auderghem

Loick

Conseiller Immobilier

Caractéristiques

Infos et visites : 02 315 51 71
Situé dans le quartier Georges Henri au n°91, We Invest vous propose un appartement duplex plein de cachet, d'une superficie totale de ±94 m², situé au premier étage. En bon état général, il se compose comme suit : un vaste salon orné d'une élégante cheminée en marbre, avec cuisine ouverte attenante. Quelques marches mènent à une seconde pièce principale pouvant servir de bureau ou de chambre, et donnant accès à un petit balcon. À l'arrière de cette pièce se trouve une buanderie, offrant la possibilité d'être transformée en salle de bain. À ce même niveau, vous trouverez également un WC séparé avec évier, ainsi qu'un escalier donnant accès à la chambre de l'étage. Annexée à celle-ci se trouvent une salle de douche et un deuxième WC. Double vitrage sur l'ensemble des fenêtres. Certificat électrique non conforme. PEB : G. La toiture avait été isolée lors des travaux de 2014, mais faute de preuve officielle de cette isolation, le PEB a été rétrogradé, alors qu'il était auparavant en E-.
Un bien à visiter sans attendre !

Informations générales

Disponibilité	09-09-2025
Type de propriété	Duplex
Année de construction	1930
État du bâtiment	Bon
Nombre de façades	2
Étage du bien	1 sur 2

Intérieur

Nombre de pièces	8
Surface habitable	94 m²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles de bain	1
Nombre de salles de douche	1
Nombre de toilettes	2
Nombre de cuisines	1
Nombre de salons	1
Nombre de bureaux	1
Nombre de buanderies	1

Installations

Interphone	✓
Raccordement à l'électricité	✓
Ligne TV	✓
Ligne téléphonique	✓
Raccordement à l'eau	✓
Raccordement aux égouts	✓
Cuisine super-équipée	✓

Énergie

Classe énergétique	PEB G
Consommation d'énergie primaire	489 kwh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	45923 kwh/an
Émissions CO2	98 kg
Statut de conformité de la cuve à mazout	Inconnu
Châssis en bois	✓
Chauffage au gaz	✓
Chauffage individuel	✓
Double vitrage	✓

Prescriptions urbanistiques

Type de zone inondable	Pas situé en zone inondable

Finances

Soumis à la TVA	Non

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Photos

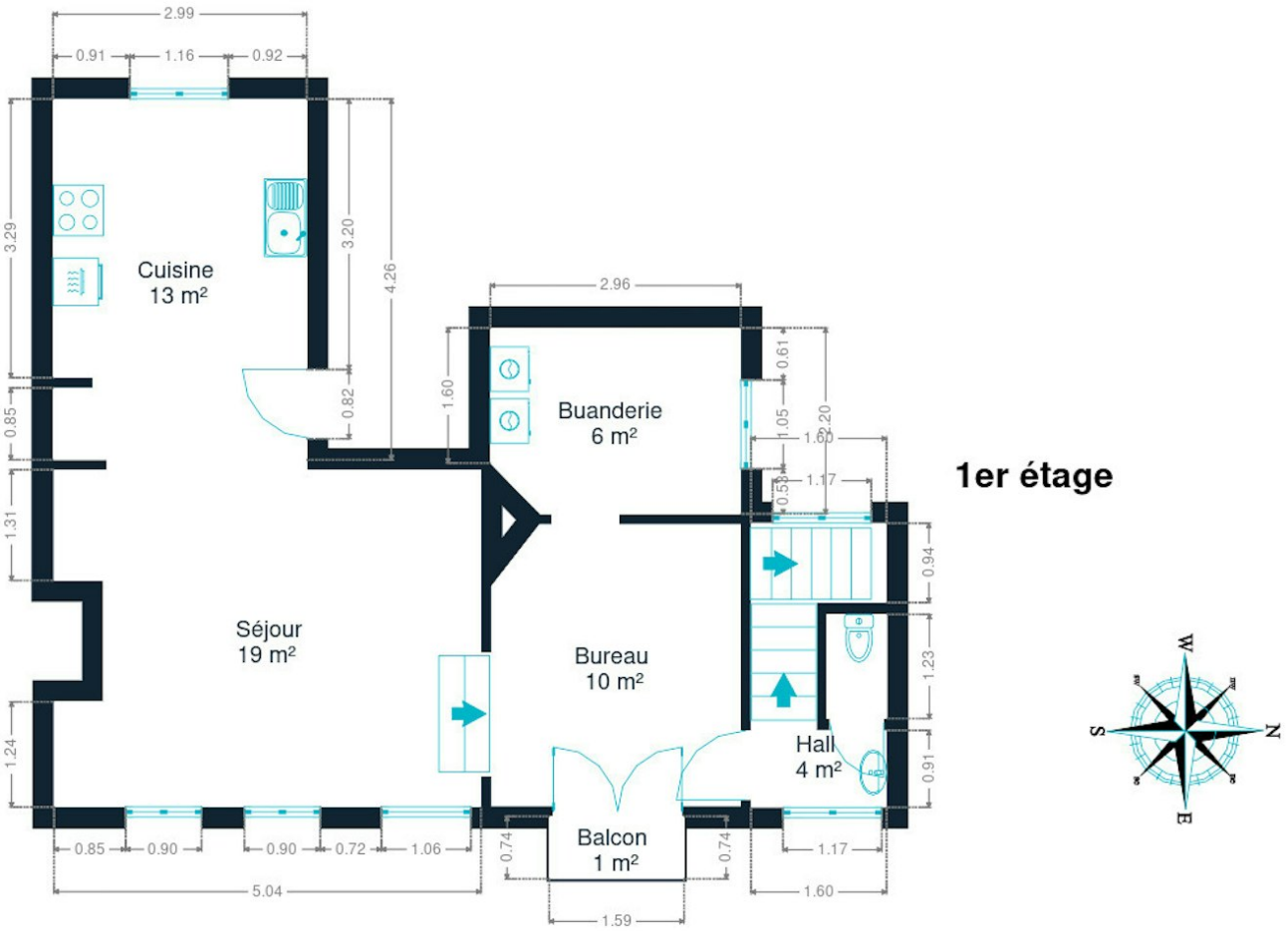
Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Photos

Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Plan



Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Plan

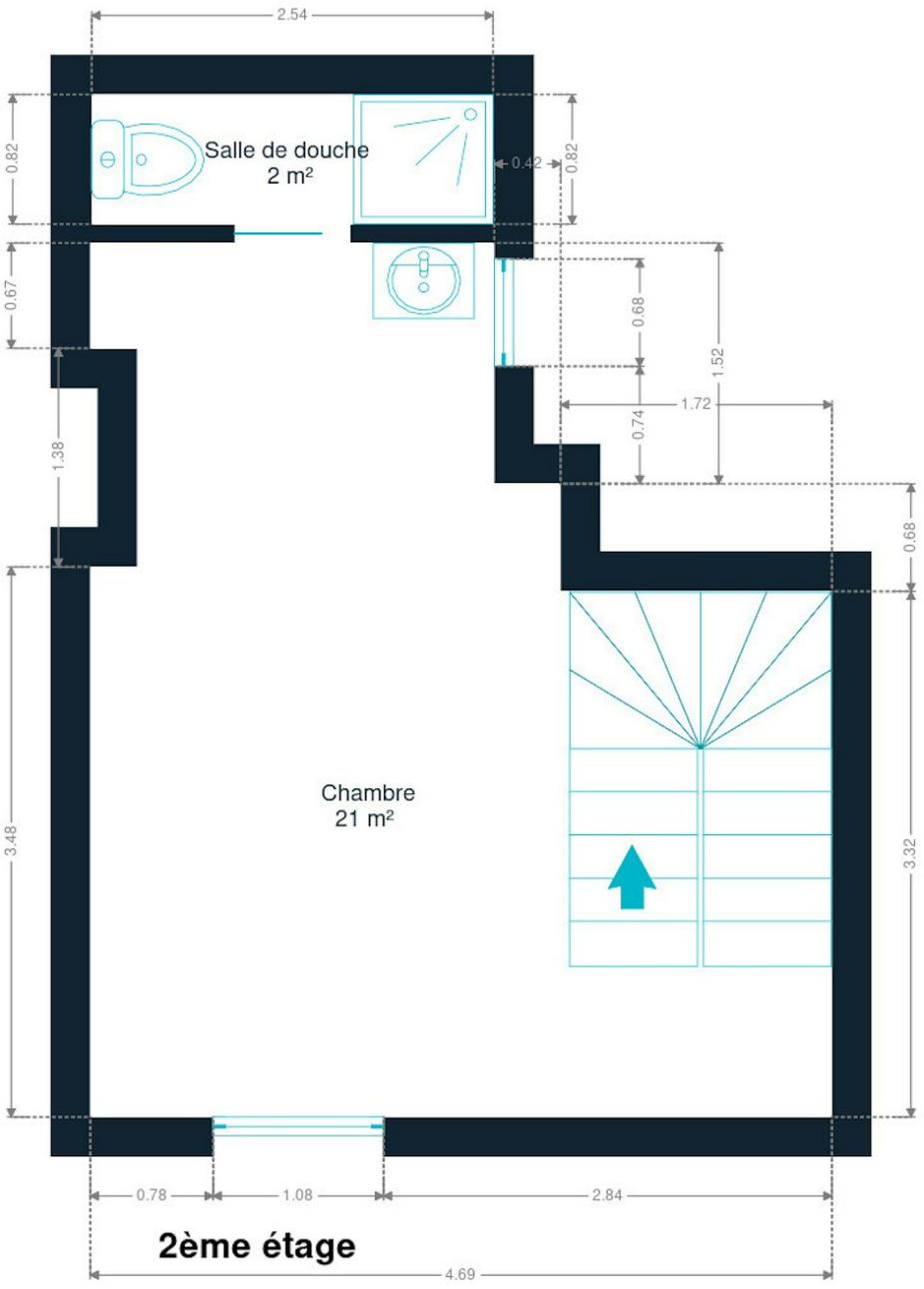
1ste verdieping

Plannen zijn louter informatief en niet contractueel.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Plan

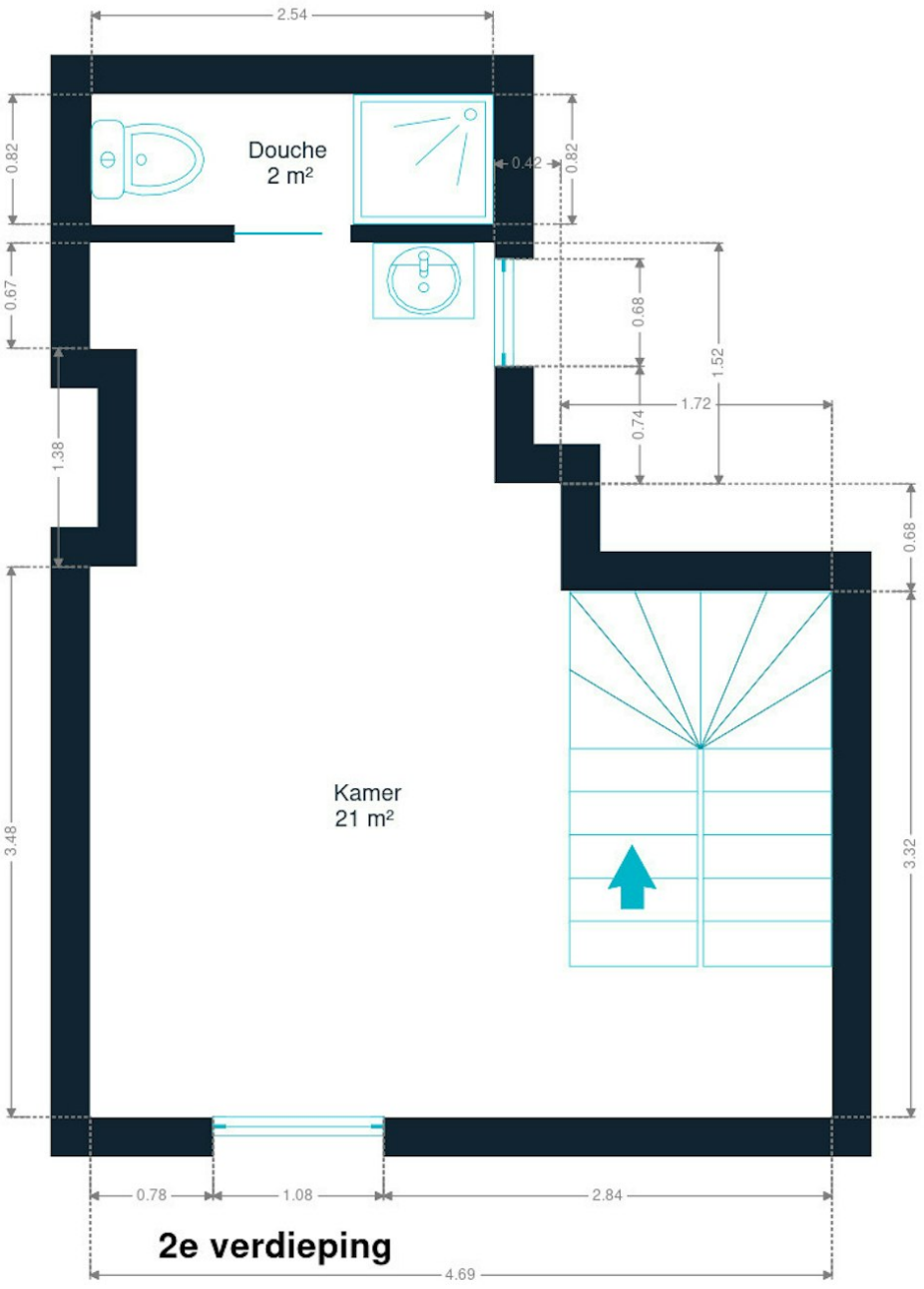


Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Plan



Plannen zijn louter informatief en niet contractueel.

Petit conseil : les mesures ne sont pas toujours parfaites à 100%. Une marge d'erreur doit être prise en compte. Donc, avant de jouer au casse-tête avec votre armoire préférée, prévoyez une petite marge de sécurité !

Document soumis à titre informatif et non contractuel. Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.

Nos conseils pour une visite réussie

AVANT LA VISITE

Parcourez attentivement cette **brochure** explicative du bien, vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous assurer que vos critères essentiels sont bien cochés. Il est également fortement conseillé de déjà prendre vos dispositions auprès votre banquier afin de connaître votre capacité d'emprunt afin d'être, si nécessaire, réactif.

STRUCTURE DU BÂTIMENT

Depuis l'extérieur, vérifiez l'état de la façade, du toit, des châssis et vitrages. À l'intérieur, contrôlez l'état des murs porteurs. Notez qu'une petite fissure n'est pas inquiétante car tous les bâtiments bougent avec les années. En cas d'humidité, veillez à faire la distinction entre celle due à une mauvaise aération et l'humidité structurelle.

COMMODITÉS

Lors de la visite, pensez à vérifier la pression de l'eau ainsi que la conformité du système électrique. Contrôlez également la présence suffisante de prises électriques, d'arrivées d'eau (notamment pour la machine à laver) et de connexions internet/téléphone/télévision. Finalement, vérifiez l'isolation acoustique ainsi que la qualité du système de ventilation.

DOCUMENTATION

Il peut être utile d'avoir accès à une série de documents qui vous donneront une idée sur l'historique du bâtiment, comme le **Dossier d'Intervention Ultérieur** qui reprend l'ensemble des travaux effectués par le propriétaire. Un passage par la commune vous permettra de récolter toutes les informations utiles !

ENVIRONNEMENT

Le jour J, rendez-vous un peu plus tôt sur place pour vous **familiariser avec le quartier**. Contrôlez la proximité des commerces, transports et services, si c'est important pour vous. N'hésitez pas à **interroger les voisins**, qui n'ont aucun intérêt à vous survendre le quartier et pourront honnêtement répondre à vos questions.

AMÉNAGEMENT

Assurez-vous que la taille et l'agencement des pièces soit en adéquation avec vos besoins. Repérez les espaces dédiés rangement et pensez aux **possibilités d'aménagement du sous-sol et du grenier** mais aussi aux équipements disponibles pour votre voiture/vélo.

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Prenez connaissances des performances énergétiques et des solutions d'économie d'énergie mises en place. Pour ce faire, **le certificat PEB sera votre meilleur allié !** Il vous fournira une idée claire sur l'état et l'âge des différents systèmes, du toit, de l'isolation ou encore du type de vitrage. Vous y trouverez aussi de précieuses recommandations.

POUR LES COPROPRIÉTÉS

Si le bien fait partie d'un immeuble à appartements, on parle de copropriété. Il y alors des **charges communes** à payer (fonds de roulement et de réserve). Renseignez-vous sur les frais inclus dans ces charges : uniquement l'entretien des communs ou également certaines provisions pour vos consommations personnelles ? Pour un achat éclairé, demandez les PV des précédentes AG afin de savoir quels travaux sont prévus/à prévoir.

Calculer les frais de votre achat

EN PLUS DU PRIX D'ACHAT

Lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété, **le prix de vente sera toujours additionné de taxes et frais annexes**, appelés "frais d'achat". Les frais sont composés des droits d'enregistrement, frais de dossier et des frais de notaire liés à l'achat. Il faudra ajouter des frais de notaire liés au crédit hypothécaire si vous financé votre achat avec un crédit.

Le site notaire.be propose un estimateur de frais en ligne, mais vous devrez toujours vous renseigner auprès de votre notaire pour connaître le montant total exact.

Scannez-moi

Plus d'informations sur l'achat ?

Notre blog, rédigé par des experts de l'immobilier, vous aidera à démarrer votre premier achat immobilier du bon pied.

weinvest.be Le blog !

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

We Invest