



À VENDRE - *Gras Tienne*

Rue du Gros Tienne 46 A - 1332 Genval

Faire offre à partir de 525 000 €



188 m²



3 chambres



PEB E



Ambroise
We Invest

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Adresse du bien

Rue du Gros Tienne 46
1332 Genval

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	12.00 m
Profondeur de la parcelle	25 m
Surface de la parcelle	554.00 m²
Largeur de la parcelle	15.00 m
Orientation	Nord-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Ambroise-Maximilien

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



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	188 m²
Surface totale	256 m²
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Extérieur

Jardin (terrain droit) **1**

Jardin (terrain arrière)

Fermé haies

Sud-ouest

Parking **Place(s) 3**

Parking (terrain gauche) **Place(s) 3**

Terrasse (terrain arrière) **18 m²**

Terrasse (terrain arrière)

Toiles solaire à ouverture électrique éclairage

Sol klinkers

Orientation sud-ouest



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Intérieur

Rez-de-chaussée **129 m²**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,
garage, wc 1, chaufferie**

1er étage **87 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,
salle de bains, salle de douche, wc 2, mezzanine**

2ème étage **40 m²**

Grenier 1, grenier 2



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 17.98 m²

 Longueur : **5.28 m** - Largeur : **4.18 m**

Porte		Hauteur sous-plafond	2,60 m
	Battante	Éclairage	Mural
	Bois	Escalier	1
	Anti-effraction		


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Salon - 39.52 m²

 Longueur : **7.36 m** - Largeur : **5.36 m**

Ouvert sur	Salle à manger
Porte	Type battante double
	Matière bois vitrée
	Vitrage double
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui
Prise téléphone	Oui
Prise réseau	Oui


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Salle à manger - 23.35 m²Longueur : **5.36 m** - Largeur : **4.35 m**

Hauteur sous-plafond	2,70 m
Prise(s) électrique(s)	4
Ouvert sur	Salon
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants battants

Sol	Carrelage
Éclairage	Point lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Escalier	1

**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Rez-de-chaussée - Cuisine - 16.29 m²

 Longueur : **5.28 m** - Largeur : **3.07 m**

Hauteur sous-plafond	2,80 m
Prise(s) électrique(s)	5
Évier	One half
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque Siemens
Hotte	Type en îlot
	Évacuation extérieure
	De la marque Scholtes

Frigo	Type encastré avec congélateur
	De la marque Scholtes
Lave-vaisselle	Type classique
	De la marque Miele
Four	Type à air pulsé
	De la marque Siemens
Îlot central	Oui
Fenêtre	Châssis bois double vitrage
	type oscillo-battants battants
Sol	Carrelage
Éclairage	


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Chambre 1 - 17.65 m²

 Longueur : **5.42 m** - Largeur : **3.51 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Chambre 2 - 15.07 m²

 Longueur : **4.02 m** - Largeur : **3.75 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants battants
Sol	Quick-Step
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Chambre 3 - 14.91 m²

 Longueur : **4.48 m** - Largeur : **3.41 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui
Prise téléphone	Oui


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Salle de bains - 7.48 m²

 Longueur : **3.40 m** - Largeur : **2.78 m**

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Prise(s) électrique(s)	2
Baignoire	Ovale
	Avec paroi de douche
Lavabo	Double

Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants battants
Éclairage	Point lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage
Type de plafond	Plafond mansardé


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

1er étage - Salle de douche - 5.00 m²

 Longueur : **2.79 m** - Largeur : **2.22 m**

Douche	Carrelage + porte	Hauteur sous-plafond	2,60 m
Lavabo	Simple	Type de plafond	Plafond mansardé
Murs	Totalement carrelés	Éclairage	Point lumineux mural
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Carrelage		


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 28.45 m²Longueur : **5.69 m** - Largeur : **5.00 m**

Accès	Parking place(s) 3
Nombre de voitures	2
Porte	Type à ouverture électrique
	Matière bois
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	5,40 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.26 m²Longueur : **1.42 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type basculante
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée - Chaufferie - 2.07 m²Longueur : **1.48 m** - Largeur : **1.39 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3,10 m
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1

**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be

1er étage - Hall de nuit - 10.63 m²Longueur : **4.46 m** - Largeur : **3.22 m**

Escalier	1
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

1er étage - Wc 2 - 2.47 m²Longueur : **2.79 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Classique
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Type de plafond	Plafond mansardé

1er étage - Mezzanine - 13.84 m²Longueur : **4.50 m** - Largeur : **3.07 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	3,10 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Chauffage	Radiateur(s)
Éclairage	Point lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	4
Escalier	1

**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be

2ème étage - Grenier 1 - 19.72 m²Longueur : **5.33 m** - Largeur : **3.70 m**

Type de grenier	Seulement rangement
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	1,90 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural
Escalier	1

2ème étage - Grenier 2 - 20.26 m²Longueur : **5.47 m** - Largeur : **3.70 m**

Type de grenier	Seulement rangement
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	1,90 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural
Escalier	1

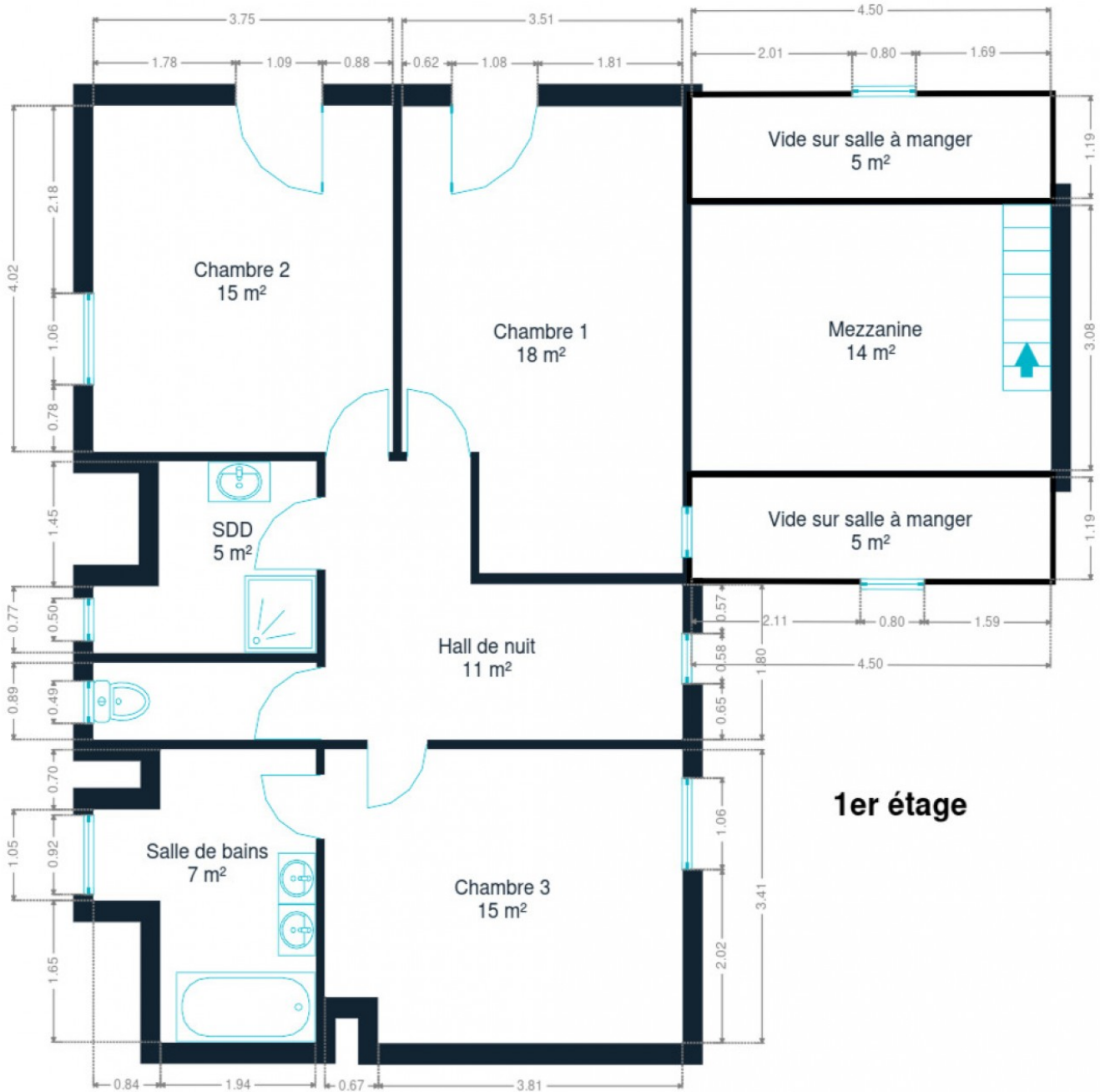
**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	5.28 m	4.18 m	17.98 m ²
Salon	7.36 m	5.36 m	39.52 m ²
Salle à manger	5.36 m	4.35 m	23.35 m ²
Cuisine	5.28 m	3.07 m	16.29 m ²
Garage	5.69 m	5.00 m	28.45 m ²
Wc 1	1.42 m	0.88 m	1.26 m ²
Chaufferie	1.48 m	1.39 m	2.07 m ²
1er étage			
Hall de nuit	4.46 m	3.22 m	10.63 m ²
Chambre 1	5.42 m	3.51 m	17.65 m ²
Chambre 2	4.02 m	3.75 m	15.07 m ²
Chambre 3	4.48 m	3.41 m	14.91 m ²
Salle de bains	3.40 m	2.78 m	7.48 m ²
Salle de douche	2.79 m	2.22 m	5.00 m ²
Wc 2	2.79 m	0.88 m	2.47 m ²
Mezzanine	4.50 m	3.07 m	13.84 m ²
2ème étage			
Grenier 1	5.33 m	3.70 m	19.72 m ²
Grenier 2	5.47 m	3.70 m	20.26 m ²





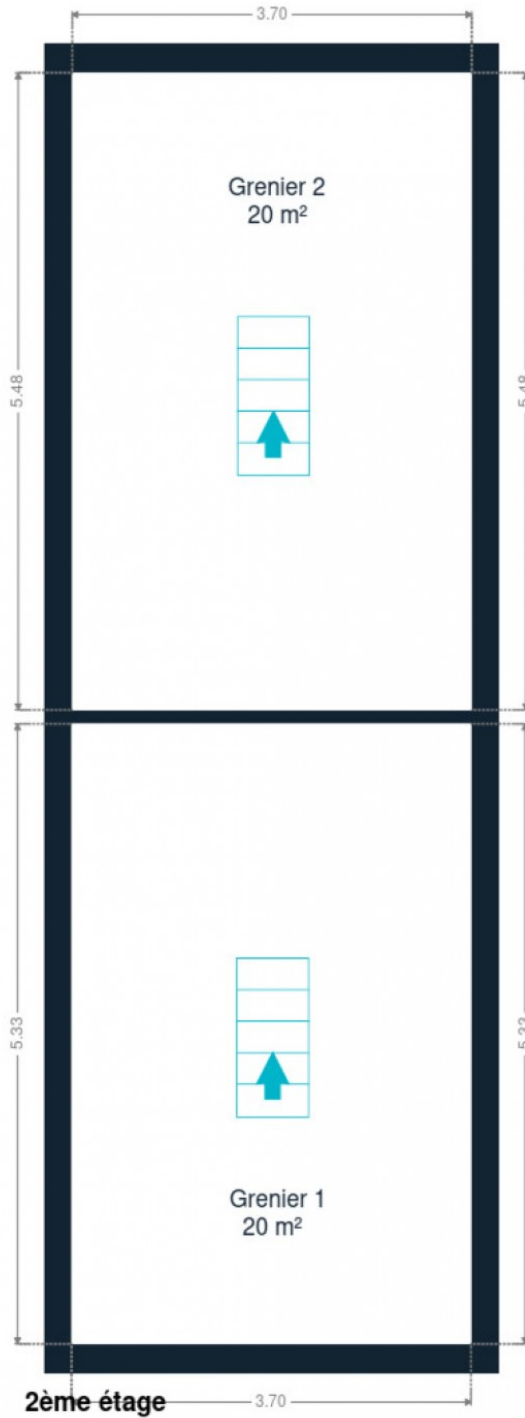
1er étage


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be





2ème étage



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

Technique



PEB

Emission co2	75
Conso. théorique	87677
Conso. spécifique	391
Code unique	20240805004192
Classe énergétique	E

Année

Année de construction	1992
-----------------------	------

Toiture

Zingueries	Zinc
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Double
	Matière bois
	Imitation bois



Installation

Certificat d'électricité

Oui, non conforme

Détecteur incendie

Oui

Compteur électrique

Certificat d'électricité oui, non conforme

Chauffage

Central**Gaz de ville****Radiateur(s)****À condensation****Viessmann**

Frais et finances

Revenu cadastral

3120 €**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.



Le mobilier repris sur les photos ne fait pas partie de la vente conformément à l'article 3.9 du nouveau code civil.

Transports

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	2100 m
Accès autoroutier	6300 m

Écoles

École communale de Genvall	650 m
Collège Notre-Dame des Trois Vallées - Notre-Dame des Anges	888 m
La Cime Genvall	931 m



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

Points d'intérêts

Restaurant	Brasserie Chez Clément	929 m
Santé	Brassine / Gerald	1242 m
Magasin	Honda Leclercq - Genvai -	1621 m
Finance	Swift	1847 m
Hébergement	Le Jardin Des Sources	1907 m
Finance	DELANDE & Cie	1959 m
Magasin de vêtements	Bagatelle	1973 m
Restaurant	L'Amandier	1978 m
Station de transit	Genvai	2150 m
Station de bus	Terhulpen Station	2210 m
Station de transit	La Hulpe	2311 m



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@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

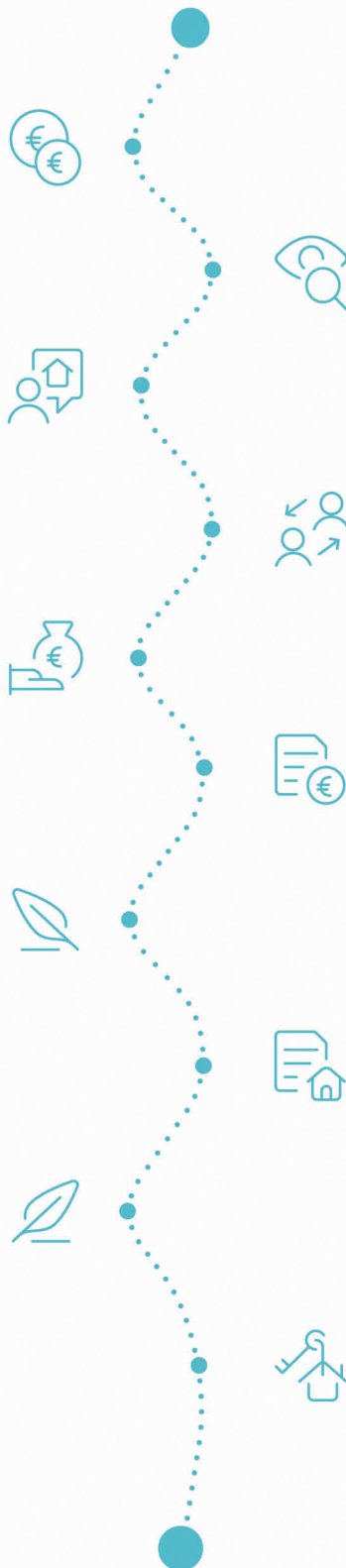
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)