



À VENDRE - *Propriété Bosquet*

Rue du Bosquet 27 B - 1495 Villers-la-ville

Faire offre à partir de 650 000 €



206 m²



4 chambres



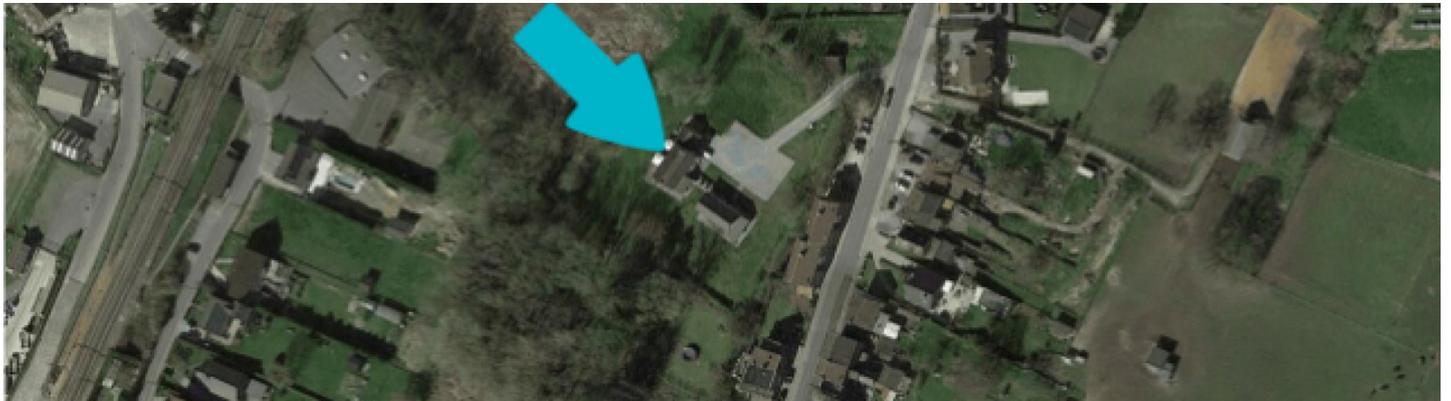
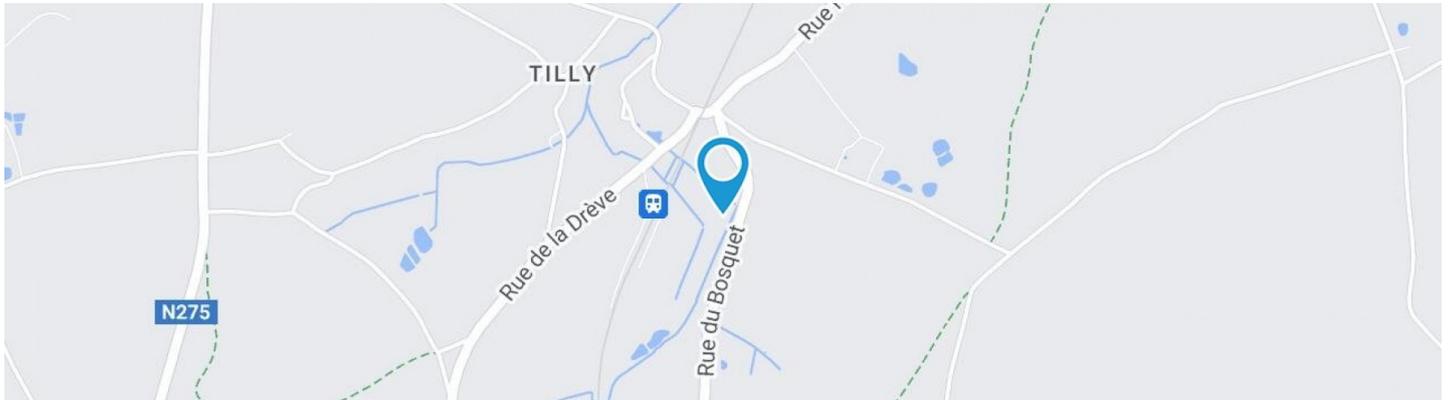
PEB B



Maxime
We Invest

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



Adresse du bien

Rue du Bosquet 27
1495 Villers-la-ville

Dimensions parcelle

Largeur de la façade **18.00 m**

Profondeur de la parcelle **77 m**

Surface de la parcelle **2527.00 m²**

Largeur de la parcelle **76.00 m**

Orientation **Est**



*Informations provenant du site du cadastre

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



Maxime

+32 479 45 81 47
maxime.mathias@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	206 m²
Surface totale	240 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
	Maison

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain gauche)

Aménagé pelouse

Plat

Jardin (terrain avant)

Aménagé pelouse

Plat

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Jardin (terrain arrière)

Plat

Jardin (terrain droit)

Aménagé pelouse

Plat

Parking (terrain avant)

Place(s) 5

Terrasse (terrain arrière)

136.09 m²

Éclairage prise(s) électrique(s) 1



Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **146 m²**

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

1er étage **94 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,
chambre 4, salle de bains, dressing, wc 2**



Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 11.19 m²

 Longueur : **3.72 m** - Largeur : **3.42 m**

Porte	Battante
	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	5,25 m

Éclairage	Au plafond
Escalier	Bois
	1/4 tournant
Prise(s) électrique(s)	1


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 31.36 m²

 Longueur : **5.85 m** - Largeur : **5.35 m**

Ouvert sur	Salle à manger
Porte	Type double battante
	Matière pvc bois vitrée
	Vitrage double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
	Poêle à pellet
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salle à manger - 29.00 m²

 Longueur : **6.93 m** - Largeur : **4.18 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	4
Ouvert sur	Salon
	Cuisine
Accès	Terrasse

Porte	Battante
	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 17.07 m²

 Longueur : **4.17 m** - Largeur : **4.08 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	7
Type	Équipée
Accès	Terrasse
Ouvert sur	Salle à manger
Évier	Simple
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Vitrocéramique
	Siemens
Hotte	En îlot

Hotte	Extérieure
	Autre
Frigo	Externe
	Beko
Lave-vaisselle	Full-intégré
Four	À air pulsé
	Siemens
Îlot central	Oui
Porte	Battante


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Bureau - 14.83 m²

 Longueur : **4.00 m** - Largeur : **3.70 m**

Porte	Type battante
	Matière bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,50 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	8
Prise télédistribution	Oui
Prise réseau	Oui


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Garage - 33.47 m²

 Longueur : **5.85 m** - Largeur : **5.71 m**

Nombre de voitures	2
Porte	Sectionnelle
	Pvc

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2
Borne de recharge	Oui


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.21 m²

 Longueur : **1.48 m** - Largeur : **0.81 m**

WC	Classique	Murs	Totalement carrelés
Lavabo	Simple	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Porte	Battante	Hauteur sous-plafond	2,50 m
	Bois	Éclairage	Au plafond


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Buanderie - 7.51 m²

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **1.79 m**

Porte

Battante
Bois

Fenêtre

**Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants**

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

4

Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Hall de nuit - 8.83 m²**Longueur : **3.38 m** - Largeur : **3.36 m**

Escalier

Bois**1/4 tournant**

Porte

Battante**Bois**

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Éclairage

Au plafond**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Chambre 1 - 19.96 m²**Longueur : **5.40 m** - Largeur : **3.69 m**

Porte	Battante
	Bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Chambre 2 - 14.67 m²**Longueur : **3.98 m** - Largeur : **3.68 m**

Porte	Battante
	Bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weininvest.be


1er étage - Chambre 3 - 11.08 m²

 Longueur : **4.17 m** - Largeur : **2.65 m**

Porte	Battante
	Bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Chambre 4 - 16.81 m²**Longueur : **4.20 m** - Largeur : **3.99 m**

Porte	Battante
	Bois
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,50 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3
Prise réseau	Oui

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 10.10 m²

 Longueur : **3.38 m** - Largeur : **2.98 m**

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	1
Extracteur d'air	Oui
Type	Douche et bain
Douche	Italienne
Baignoire	À angle asymétrique
Lavabo	Double
Porte	Type battante
	Matière bois

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


Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



1er étage - Dressing - 11.10 m²

Longueur : **4.19 m** - Largeur : **2.64 m**

Hauteur sous-plafond **2,50 m**

Fenêtre **Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants**

Éclairage **Au plafond**



Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

1er étage - Wc 2 - 1.20 m²Longueur : **1.45 m** - Largeur : **0.82 m**

WC	Classique
Porte	Battante
	Bois
Murs	Carrelés au 3/4
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Type de plafond	Plafond chauffant
Éclairage	Au plafond

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	3.72 m	3.42 m	11.19 m ²
Salon	5.85 m	5.35 m	31.36 m ²
Salle à manger	6.93 m	4.18 m	29.00 m ²
Cuisine	4.17 m	4.08 m	17.07 m ²
Bureau	4.00 m	3.70 m	14.83 m ²
Garage	5.85 m	5.71 m	33.47 m ²
Wc 1	1.48 m	0.81 m	1.21 m ²
Buanderie	4.18 m	1.79 m	7.51 m ²

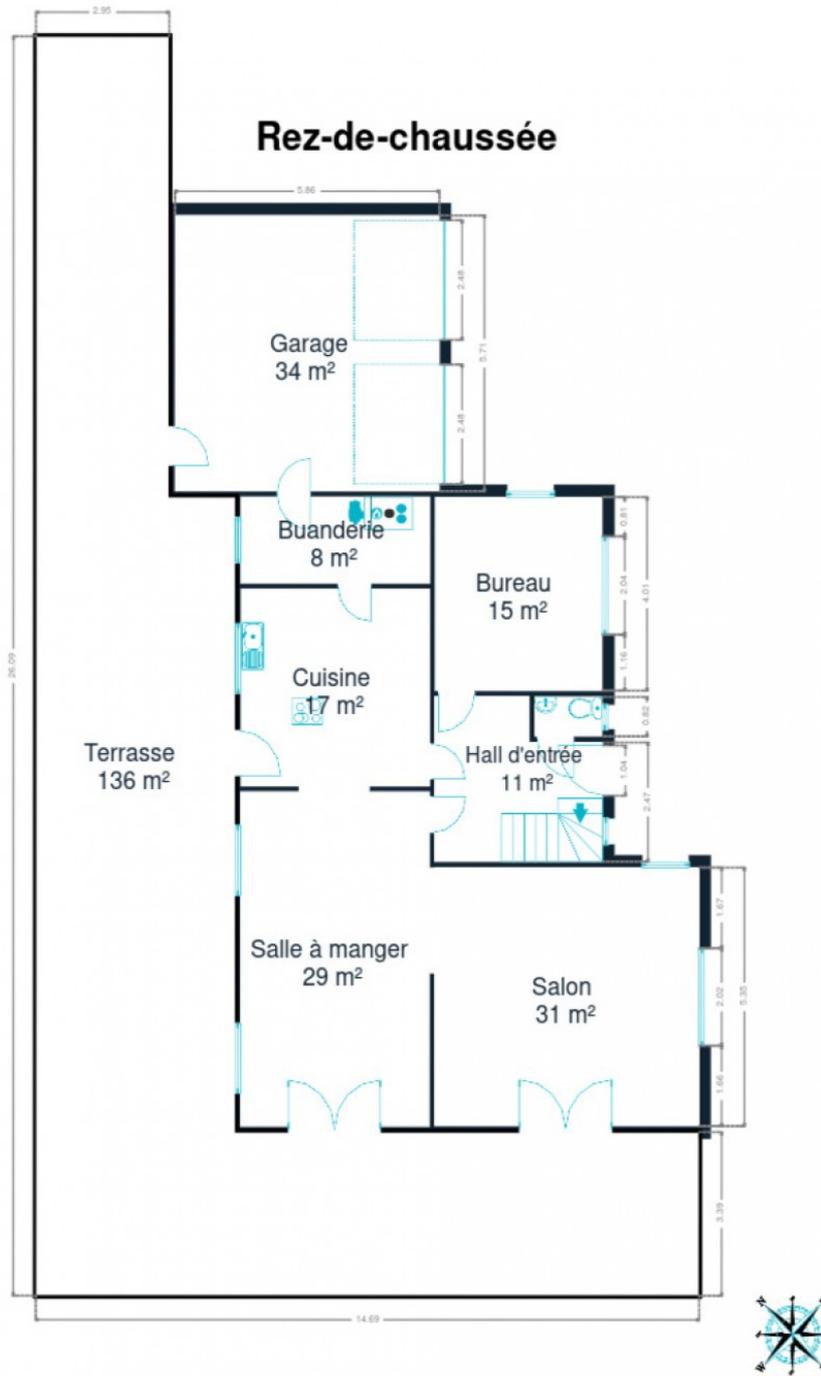
1er étage

Hall de nuit	3.38 m	3.36 m	8.83 m ²
Chambre 1	5.40 m	3.69 m	19.96 m ²
Chambre 2	3.98 m	3.68 m	14.67 m ²
Chambre 3	4.17 m	2.65 m	11.08 m ²
Chambre 4	4.20 m	3.99 m	16.81 m ²
Salle de bains	3.38 m	2.98 m	10.10 m ²
Dressing	4.19 m	2.64 m	11.10 m ²
Wc 2	1.45 m	0.82 m	1.20 m ²

*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



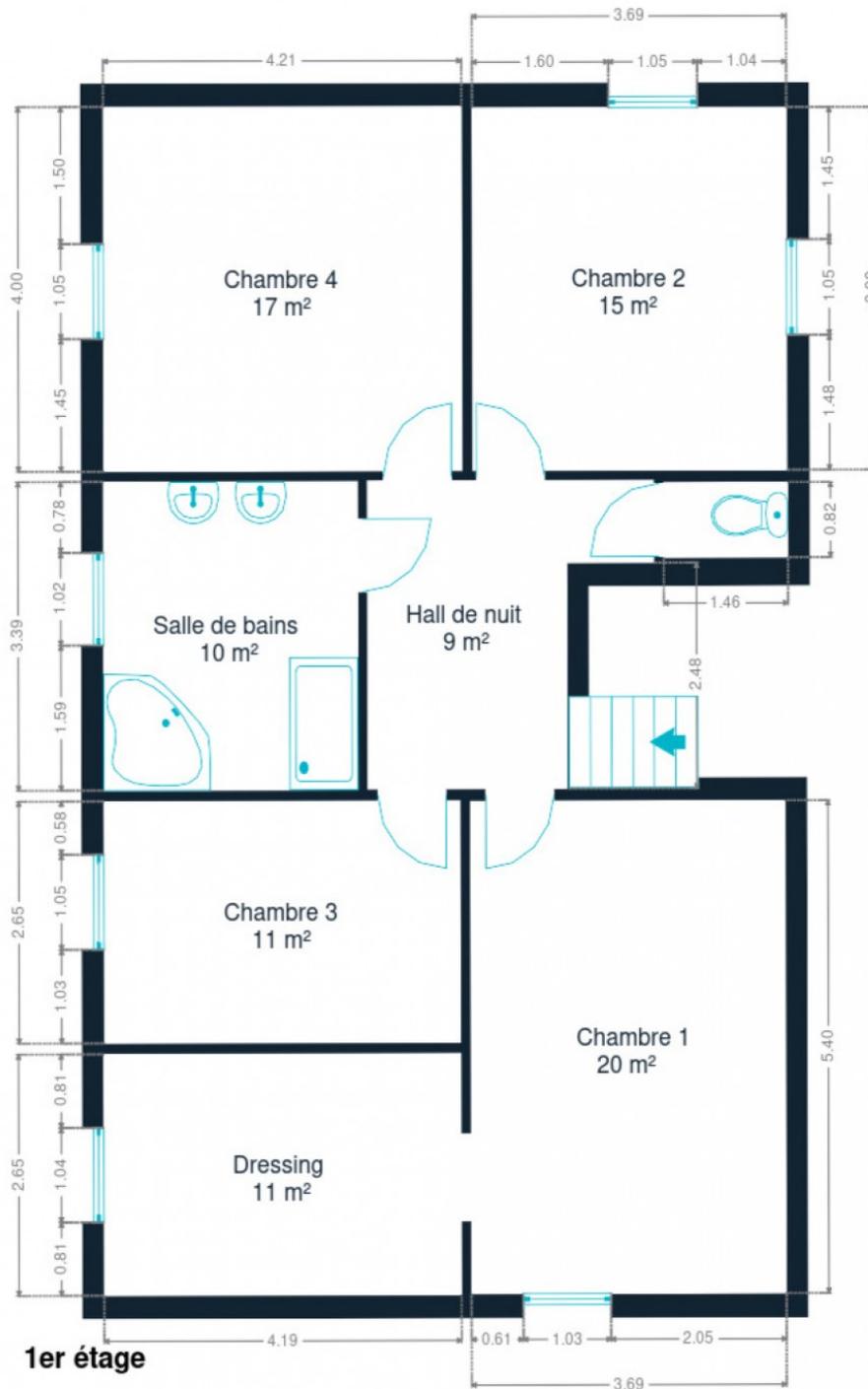
Rez-de-chaussée



Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



1er étage



Maxime

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

Technique



PEB

Emission co2	24 kg CO2 /m2.an
Conso. théorique	25 313 kWh/an
Conso. spécifique	102 kWh/m.an
Code unique	20230214009519
Classe énergétique	B

Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Brique
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Double
	PVC
	Type manuel
	Imitation bois
	Retardataire d'effraction

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

Installation

Panneaux solaires

Photovoltaïque**Nombre de panneaux 24**

Alarme

Oui**Caméra**

Compteur électrique

Mono-horaire

Chauffage

Central**Mazout****Radiateur(s)****Saint-roch****Marque saint-roch****Insert au pellet**

Compt. d'eau

Individuel

TV

Prise tv

Téléphone

Oui

Internet

Adsl

Citerne eau

Capacité 10000 L**WC, buanderie, robinet extérieur et garage**

Certificat d'électricité

Oui, conforme

Frais et finances

Revenu cadastral

1132 €**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	180 m
Accès ferroviaire	190 m
Accès autoroutier	2500 m
Aéroport de Charleroi-Bruxelles-Sud	25000 m

Écoles

École communale de Tilly	591 m
Ecole communale de Marbais	1978 m
École communale de Villers-la-Ville	3700 m

*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

Points d'intérêts

Librairie	Librairie du Tienne	1100 m
Médecin	Médecin	100 m
Pharmacie	Pharmacie du Bosquet	400 m
Finance	Hervé Leclercq	1454 m
Bureau de poste	Bureau de Poste bpost	1858 m
Boucherie	Boucherie Michèle et Guy	2400 m
Boulangerie	Mignardise	2500 m
Restaurant	Art des Sens	2600 m
Golf	Golf de Rigenée	2600 m
Médecin	Maison médicale	2700 m
Supermarché	Colruyt	3000 m
Pompe à essence	Dats 24	3000 m

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@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

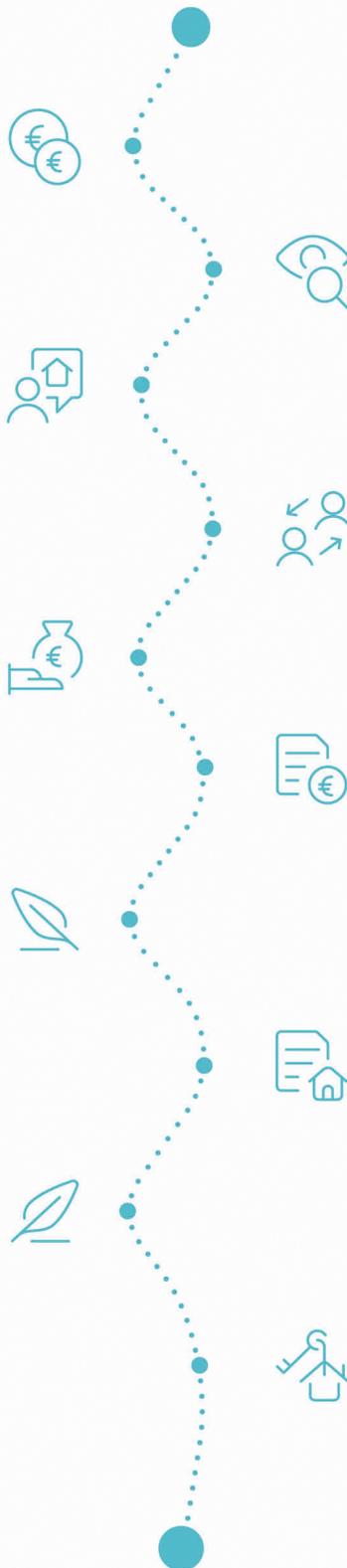
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)