



À VENDRE - DES SAPINS 1

Avenue des Sapins 1 A - 1390 Grez-doiceau

FOAPD 849 000 €



288 m²



6 chambres



PEB B

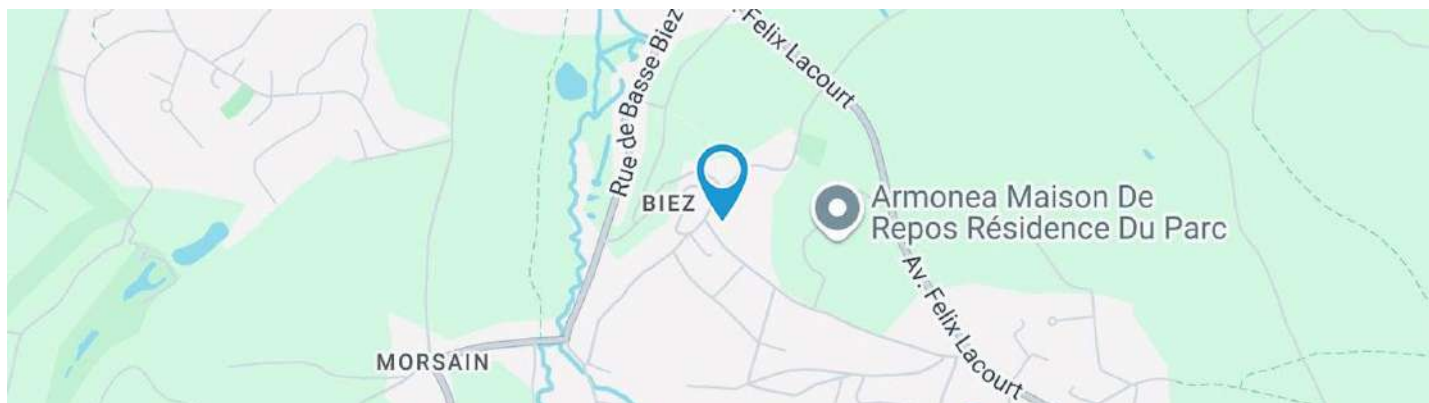


Daniel
We Invest

IPI : 517138

+32 2 319 46 46

demandes.bw.centre@weinvest.be



Adresse du bien

Avenue des Sapins 1
1390 Grez-doiceau

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	15.00 m
Profondeur de la parcelle	83 m
Surface de la parcelle	3854.00 m²
Largeur de la parcelle	57.00 m
Orientation	Nord-est



*Informations provenant du site du cadastre

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



Daniel
02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	288 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	22
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
	Maison



Daniel

02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain avant)

Fermé clôtures haies

Aménagé pelouse

Sud-ouest

Plat

Jardin (terrain droit)

Aménagé pelouse

Sud-est

Jardin (terrain droit)

Plat

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Sud-ouest

Plat

Carport (terrain gauche)

**Nombre de
voitures 1**

Piscine

Enterrée

Parking

Place(s) 6



Daniel

02/319.46.46

demandes.bw.centre@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **152 m²**

**Hall d'entrée, salon, living, cuisine, bureau,
garage, wc 1, buanderie, hall, escalier**

1er étage **119 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,
chambre 4, chambre 5, salle de bains, salle de
douche, wc 2**

2ème étage **36 m²**

Chambre 6, grenier 1, grenier 2, escalier



Daniel

02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 12.76 m²

 Longueur : **5.88 m** - Largeur : **2.89 m**

Accès	Parking place(s) 6
Porte	Battante
	Bois
	Double

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type sans ouverture
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Au plafond
Placard	Portes battantes



Daniel
 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 34.87 m²

 Longueur : **7.98 m** - Largeur : **4.37 m**

Accès	Jardin	Sol	Vinyle
Porte		Hauteur sous-plafond	2.7 m
	Type battante	Éclairage	Point lumineux au plafond
	Matière bois	Chauffage	Radiateur(s)
	Vitrage double	Prise(s) électrique(s)	2
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre		


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Living - 34.87 m²

 Longueur : **7.98 m** - Largeur : **4.37 m**

Accès	
	Terrasse
	Jardin
Avec coin cuisine	Oui
Porte	
	Battante
	Bois
	Double

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Au plafond
Chauffage	
	Cassette à bois
Vidéophone	Oui
Prise(s) électrique(s)	2
Escalier	1



Daniel
 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 0.00 m²

Longueur : / m - Largeur : / m

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Prise(s) électrique(s)	4
Type	Équipée
Four micro ondes	Oui
Accès	Terrasse
	Jardin
Évier	Double
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type induction
	De la marque AEG

Hotte	Type hotte murale
	Évacuation extérieure
Frigo	Type encastré
	De la marque Whirlpool
Lave-vaisselle	Type full-intégré
	De la marque Thomson
Four	Type à air pulsé
	De la marque AEG
Îlot central	Oui


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 15.60 m²

 Longueur : **4.47 m** - Largeur : **3.49 m**

Accès	Terrasse	Sol	Parquet
Porte		Hauteur sous-plafond	3.8 m
	Type battante	Type de plafond	Plafond mansardé
	Matière bois	Éclairage	Point lumineux au plafond
	Vitrage double	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 16.17 m²

 Longueur : **4.49 m** - Largeur : **3.60 m**

Accès	Terrasse	Sol	Parquet
Porte		Hauteur sous-plafond	3.8 m
	Type battante	Type de plafond	Plafond mansardé
	Matière bois	Éclairage	Point lumineux au plafond
	Vitrage double	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 15.92 m²

 Longueur : **4.40 m** - Largeur : **3.61 m**

Accès	Terrasse	Sol	Parquet
Porte		Hauteur sous-plafond	3.8 m
	Type battante	Type de plafond	Plafond mansardé
	Matière bois	Éclairage	Point lumineux au plafond
	Vitrage double	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Chambre 4 - 16.02 m²

 Longueur : **4.42 m** - Largeur : **3.62 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	3.8 m
Type de plafond	Plafond mansardé

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



Daniel
 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Chambre 5 - 15.38 m²

 Longueur : **4.42 m** - Largeur : **3.48 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	3.8 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2



Daniel
 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 6.31 m²

 Longueur : **3.47 m** - Largeur : **1.82 m**

Hauteur sous-plafond	3.8 m	Sèche-serviettes	Oui
Prise(s) électrique(s)	1	Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Type	Douche et bain	Éclairage	Point lumineux mural au plafond
Douche	Italienne	Chauffage	Radiateur(s)
Baignoire	1	Sol	Carrelage
Lavabo	Double	Type de plafond	Plafond mansardé


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be


1er étage - Salle de douche - 4.58 m²

 Longueur : **3.38 m** - Largeur : **1.80 m**

Douche	Italienne	Hauteur sous-plafond	3.8 m
Lavabo	Simple	Type de plafond	Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	Éclairage	Point lumineux mural au plafond
Sol	Carrelage	Chauffage	Radiateur(s)


Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Bureau - 17.38 m²Longueur : **4.44 m** - Largeur : **4.37 m**

Accès	Jardin
Porte	Battante
	Bois
	Double
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Mural
Chauffage	Cassette à bois
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée - Garage - 34.61 m²Longueur : **7.51 m** - Largeur : **5.35 m**

Accès	Parking place(s) 6
Nombre de voitures	2
Porte	Type sectionnelle à ouverture électrique
	Matière pvc
Fenêtre	Type de fenêtre bloc de verre
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

**Daniel**02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 2.69 m²

 Longueur : **1.94 m** - Largeur : **1.65 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Point lumineux au plafond mural
Chauffage	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée - Buanderie - 10.28 m²

 Longueur : **3.50 m** - Largeur : **3.47 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2
Oui	1
	1

Rez-de-chaussée - Hall - 0.84 m²

 Longueur : **1.05 m** - Largeur : **0.80 m**
Rez-de-chaussée - Escalier - 3.60 m²

 Longueur : **3.45 m** - Largeur : **1.04 m**

Daniel

 02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be

1er étage - Hall de nuit - 27.81 m²Longueur : **6.47 m** - Largeur : **5.42 m**

Escalier	1
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	4.5 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Mural
Prise téléphone	Oui

1er étage - Wc 2 - 0.76 m²Longueur : **0.92 m** - Largeur : **0.82 m**

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.8 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond

2ème étage - Chambre 6 - 14.02 m²Longueur : **4.41 m** - Largeur : **3.18 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

*Daniel*02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be

2ème étage - Grenier 1 - 10.28 m²Longueur : **4.55 m** - Largeur : **2.26 m**

Type de grenier	Seulement rangement
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux mural

2ème étage - Grenier 2 - 10.28 m²Longueur : **4.55 m** - Largeur : **2.26 m**

Type de grenier	Seulement rangement
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Point lumineux au plafond

2ème étage - Escalier - 0.96 m²Longueur : **1.25 m** - Largeur : **0.77 m****Sous-sol - Cave 1 - 35.27 m²**Longueur : **8.88 m** - Largeur : **4.37 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

*Daniel*02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be

Sous-sol - Cave 2 - 9.36 m²Longueur : **4.46 m** - Largeur : **2.09 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Sous-sol - Chaufferie - 9.63 m²Longueur : **4.46 m** - Largeur : **2.16 m**

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Sous-sol - Escalier - 2.99 m²Longueur : **3.44 m** - Largeur : **0.87 m***Daniel*02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	5.88 m	2.89 m	12.76 m ²
Salon	7.98 m	4.37 m	34.87 m ²
Living	7.98 m	4.37 m	34.87 m ²
Cuisine	/	/	/
Bureau	4.44 m	4.37 m	17.38 m ²
Garage	7.51 m	5.35 m	34.61 m ²
Wc 1	1.94 m	1.65 m	2.69 m ²
Buanderie	3.50 m	3.47 m	10.28 m ²
Hall	1.05 m	0.80 m	0.84 m ²
Escalier	3.45 m	1.04 m	3.60 m ²
1er étage			
Hall de nuit	6.47 m	5.42 m	27.81 m ²
Chambre 1	4.47 m	3.49 m	15.60 m ²
Chambre 2	4.49 m	3.60 m	16.17 m ²
Chambre 3	4.40 m	3.61 m	15.92 m ²
Chambre 4	4.42 m	3.62 m	16.02 m ²
Chambre 5	4.42 m	3.48 m	15.38 m ²
Salle de bains	3.47 m	1.82 m	6.31 m ²
Salle de douche	3.38 m	1.80 m	4.58 m ²
Wc 2	0.92 m	0.82 m	0.76 m ²
2ème étage			
Chambre 6	4.41 m	3.18 m	14.02 m ²
Grenier 1	4.55 m	2.26 m	10.28 m ²
Grenier 2	4.55 m	2.26 m	10.28 m ²
Escalier	1.25 m	0.77 m	0.96 m ²



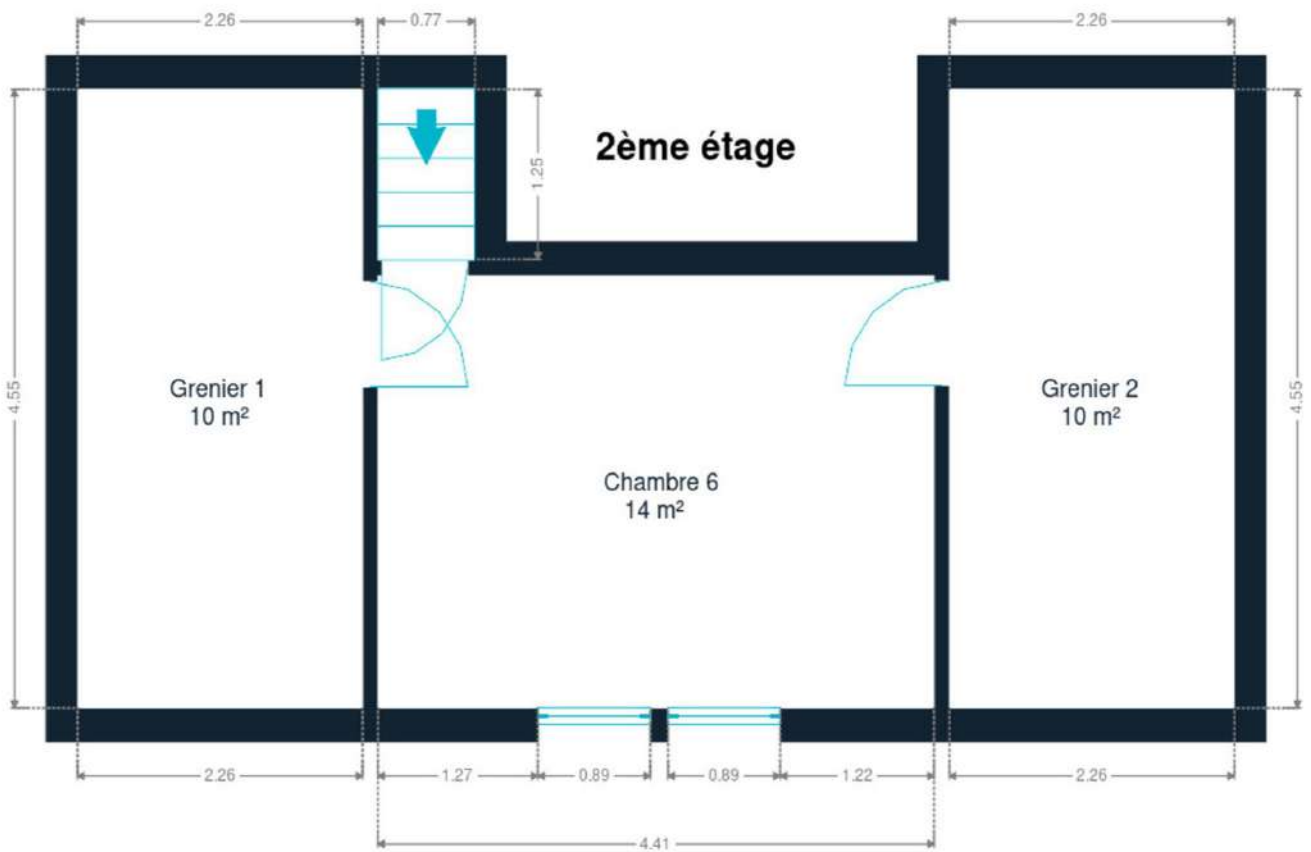
Daniel

02/319.46.46
 demandes.bw.centre@weinvest.be

Sous-sol

Cave 1	8.88 m	4.37 m	35.27 m²
Cave 2	4.46 m	2.09 m	9.36 m²
Chaufferie	4.46 m	2.16 m	9.63 m²
Escalier	3.44 m	0.87 m	2.99 m²

*Daniel*02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



2ème étage



Daniel
02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



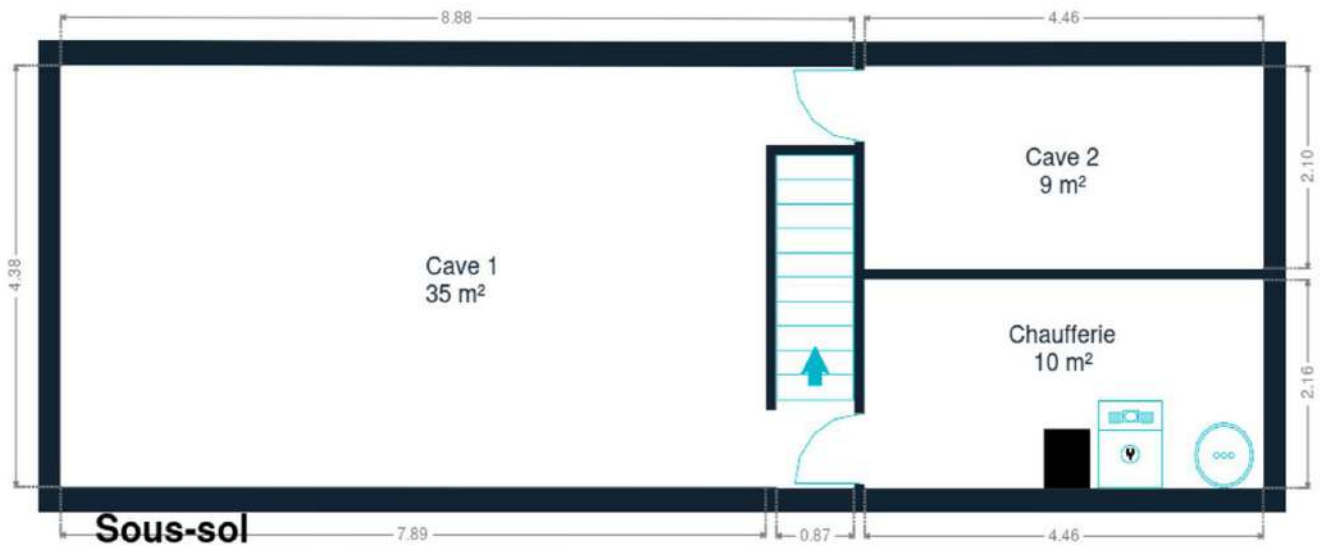
Daniel
02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



1er étage



Daniel
02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



Sous-sol



Daniel
02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be

Technique

PEB

Classe énergétique

B

Année

Année de construction

1984

Toiture

Zingueries

Zinc**Bon**

État

Bon

Couverture

Ardoises

Façade

Matériaux façade

Blocs

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Matière bois**Double***Daniel*

02/319.46.46

demandes.bw.centre@weinvest.be

Installation

Ventilation	Naturelle
Chauffe-eau	Nombre 1
Panneaux solaires	Photovoltaïque
	Nombre de panneaux 22
Alarme	Volumétrique
	Périmétrique
Vidéophone	Oui
Compteur électrique	Mono-horaire
Chauffage	Central
	Mazout
	Cassette à bois
	À condensation
	Viessmann
	Nombre 1
Compt. d'eau	Nombre 1
	Individuel
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble
Vides ventilés	Oui



Daniel

02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	850 m
Accès ferroviaire	6100 m
Accès autoroutier	10500 m

Écoles

École La Petite Source - Biez	450 m
École Communale de Grez-Doiceau	1515 m
Ecole de Bonlez	2814 m



Daniel

02/319.46.46
demandes.bw.centre@weinvest.be

Points d'intérêts

Médecin Généraliste	Michaux / Claude	600 m
Physiothérapeute	Nathalie Moriau	690 m
Boulangerie	L'Atelier du Pain - Grez-Doiceau	1800 m
Dentiste	Cabinet dentaire Jacques Alain & Louis Philippe	1900 m
Restauration	Rouge Bordeaux	2000 m
Boucherie	Délices de Sabrina	2200 m
Supermarché	Shop & Go Delhaize Grez-Doiceau	2300 m
Supermarché	Proxy Delhaize Grez-Doiceau	3700 m
Club de Golf	Royal Bercuit Golf Club	5700 m
Salle de sport	Basic-Fit Gastuche	6500 m
Centre commercial	L'esplanade Louvain-La-Neuve	13600 m
Centre médical	Centre Médical de Wavre	14700 m
Hôpital	Clinique Saint-Pierre Ottignie	18000 m



Daniel

02/319.46.46
demandes.bw.centre@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

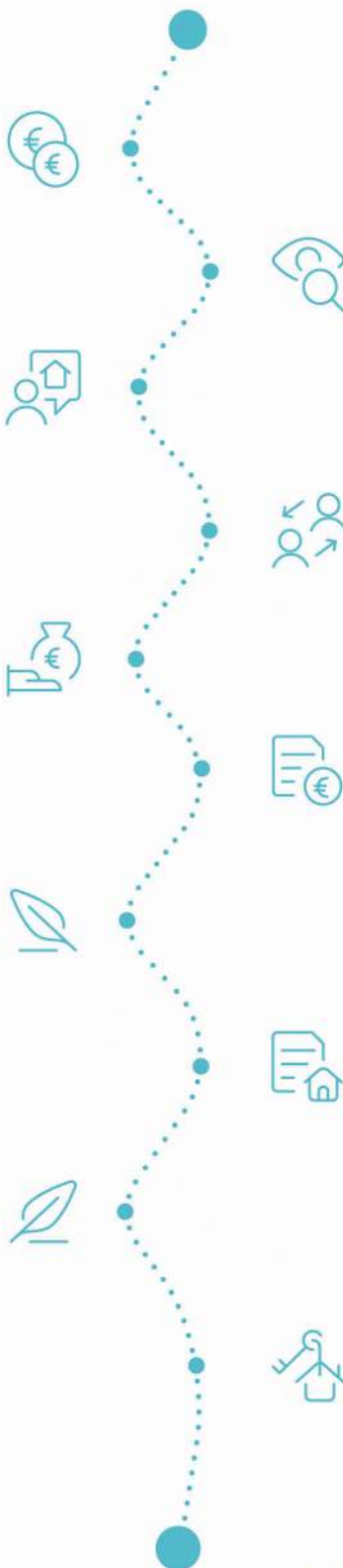
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)