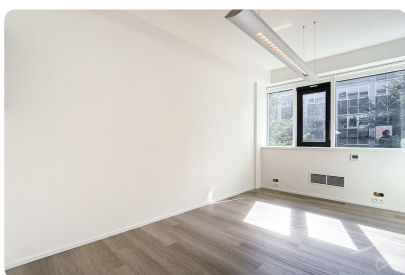


À LOUER

# Bureaux



LOYER MENSUEL

## 9 500 €



Rue de France 95  
1060 Saint-Gilles



Surface habitable de 756 m<sup>2</sup>



1er étage sur 5



Retrouvez le bien sur  
notre site !



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



0485 85 64 30  
02 318 62 66



antoine.dupont@weinvest.be  
bruxelles@weinvest.be



Place Communale d'Auderghem 1  
1160 Auderghem



### Antoine

Responsable Commercial  
Courtier IPI 515782

# Caractéristiques

MAIL : antoine.d@weinvest.be | TEL : +32 485 85 64 30

We Invest est fier de proposer ce magnifique immeuble de bureaux idéalement situé près de la Gare du Midi. Avec une façade orientée sud-est, cet espace baigné de lumière naturelle offre un cadre de travail exceptionnel.

Cette opportunité rare vous permet d'installer vos bureaux dans un environnement dynamique et central. Avec une surface totale de 756 m<sup>2</sup> répartie sur 2 étages, chaque étage comprend une vingtaine de pièces spacieuses et bien aménagées.

Les bureaux, récemment rénovés, disposent de grandes fenêtres double vitrage pour une isolation optimale, de sols élégants et d'une hauteur sous-plafond de 2,85 mètres. Le chauffage par air pulsé et l'éclairage soigné garantissent un environnement de travail agréable.

Les pièces, variant de 6 à 33 m<sup>2</sup>, s'adaptent à différentes configurations d'équipe. L'immeuble est idéalement situé en centre-ville, avec un accès facile aux services locaux et 4 emplacements de parking en sous-sol sécurisé (150€/place).

Deux ascenseurs sont disponibles : un se trouve dans la cage d'escalier et est accessible à tous, l'autre donne accès à l'intérieur de chaque étage par badge privatif.

Loyer : 9 500 €/mois

Charges : 4 400 € par trimestre (entretien des communs, eau, gaz, électricité).

Disponibilité : immédiate !

À visiter sans tarder ! Pour plus de biens en exclusivité, visitez [www.weinvest.be](http://www.weinvest.be).

## Informations générales

Disponibilité	24-08-2024
Type de propriété	Bureaux
Année de construction	2024
État du bâtiment	Fraîchement rénové
Nombre de façades	3
Étage du bien	1 sur 5

## Intérieur

Nombre de pièces	40
Surface habitable	756 m <sup>2</sup>
Nombre de toilettes	3
Nombre de bureaux	1

## Extérieur

Nombre de parkings intérieurs	1
-------------------------------	---

## Installations

Climatisation	✓
Raccordement à l'électricité	✓
Ligne téléphonique	✓
Raccordement au gaz	✓
Raccordement à l'eau	✓
Détecteur d'incendie	✓
Cuisine super-équipée	✓
Alarme	✓
Ascenseur	✓

## Énergie

Double vitrage	✓
----------------	---

## Prescriptions urbanistiques

Type de zone inonable	Pas situé en zone inonable
-----------------------	----------------------------

# Caractéristiques

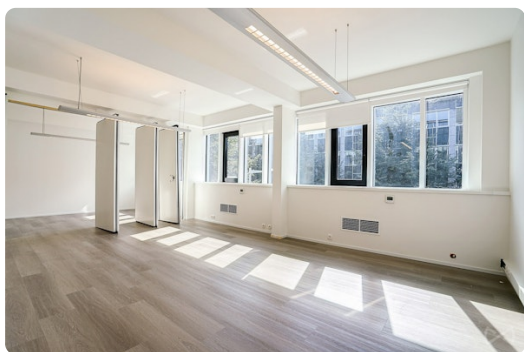
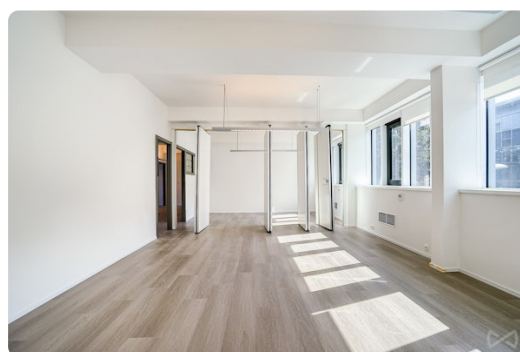
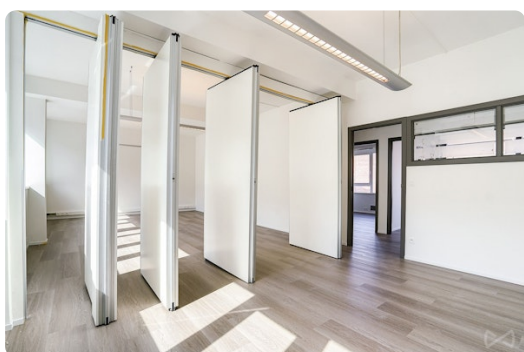
## Finances

Soumis à la TVA

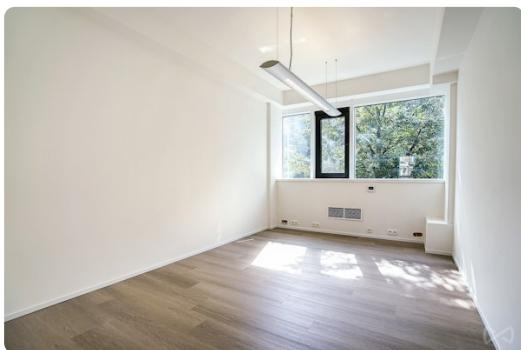
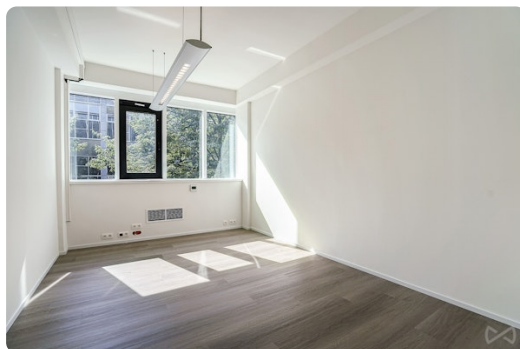
Non

---

# Photos



# Photos



Découvrez toutes les photos du bien sur notre site !

# 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.



## 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.

## 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.



## 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.

## 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.



## 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.

## 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 !



## 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](https://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](https://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.

## 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!

