



À VENDRE - PAUL NICODÈME 31

Avenue Paul Nicodème 31 1330 - Rixensart

Faire offre à partir de 415.000 €



157 m²



3 chambres



PEB D

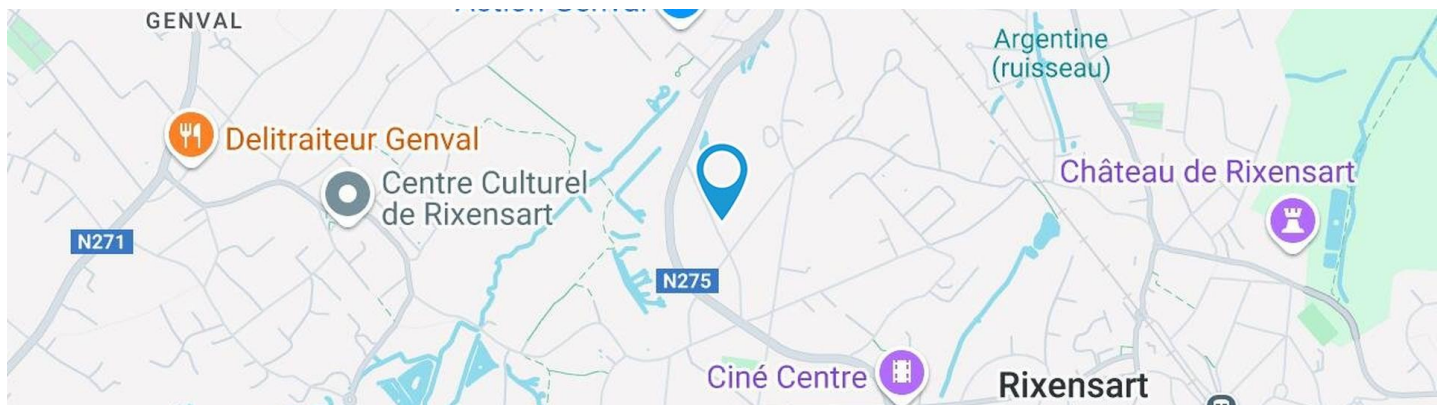


Ambroise
We Invest

IPI : 517939

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

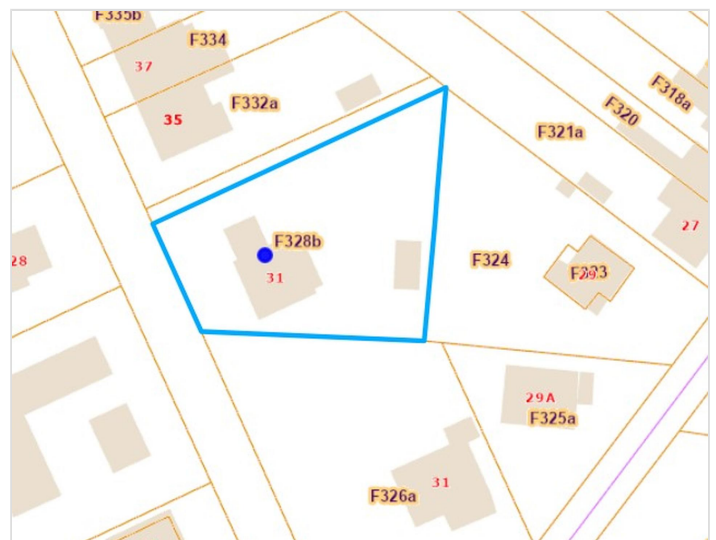


Adresse du bien

Avenue Paul Nicodème31
1330Rixensart

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	0.00 m
Profondeur de la parcelle	48 m
Surface de la parcelle	1074.00 m²
Largeur de la parcelle	19.00 m
Orientation	Sud-ouest



*Informations provenant du site du cadastre

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



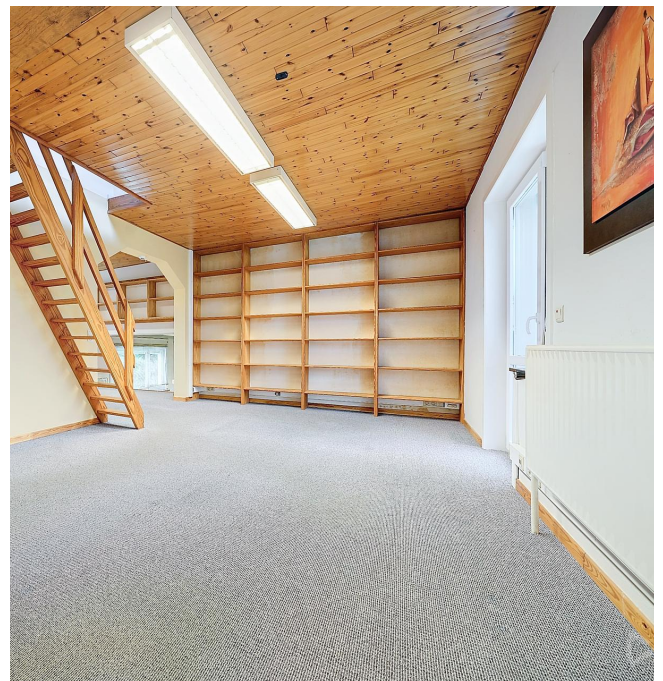
Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46
ambroise.degueldre@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	157 m²
Surface totale	165 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46
ambroise.degueldre@weininvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Nord-est

Plat

Jardin (terrain gauche)

Aménagé pelouse

Nord-ouest

Plat

Jardin (terrain avant)

Aménagé pelouse

Sud-ouest

Plat

Parking

Place(s) 7

Parking (terrain arrière)

Place(s) 6

Allée (terrain droit)

Sol gravier



Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **94 m²**

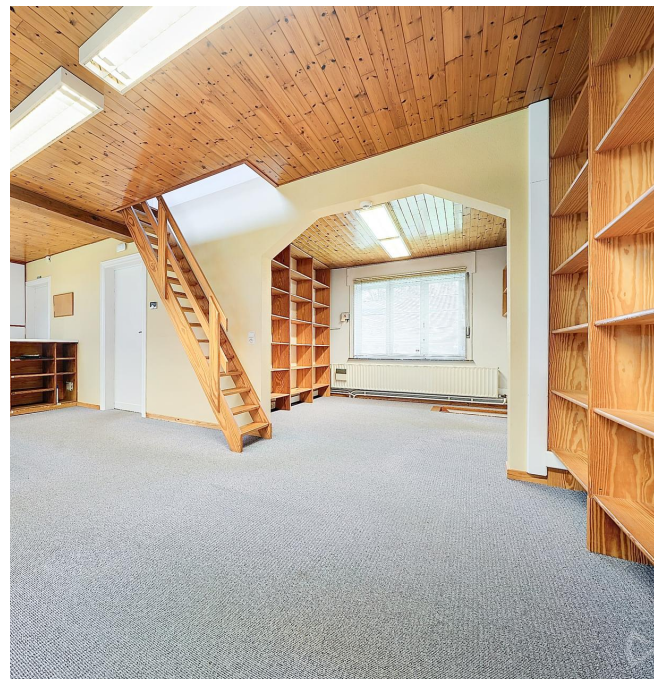
**Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, véranda,
chambre 1, wc**

1er étage **28 m²**

Chambre 2, bureau

Sous-sol **43 m²**

**Chambre 3, salle de bains, cave, escalier,
débarras, hall 1, hall 2**



Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Salon - 21.36 m²

 Longueur : **4.77 m** - Largeur : **4.47 m**

Ouvert sur	Cuisine
Fenêtre	
Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel matière bois	
Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc	
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2.7 m

Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	7
Prise télédistribution	Oui
Prise téléphone	Oui
Escalier	1


Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 29.08 m²

 Longueur : **7.98 m** - Largeur : **3.88 m**

Ouvert sur	Cuisine
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre sans ouverture
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Placard	Portes battantes
Prise(s) électrique(s)	7
Prise téléphone	Oui
Escalier	1


Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.35 m²

 Longueur : **3.64 m** - Largeur : **3.14 m**

Hauteur sous-plafond	2.6 m
Prise(s) électrique(s)	6
Type	Non-équipée
Ouvert sur	
	Salon
	Séjour

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel matière bois
Sol	Tapis plain
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise téléphone	Oui


Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Véranda - 15.16 m²

 Longueur : **7.99 m** - Largeur : **1.90 m**

Accès

Jardin
Parking place(s) 7

Porte

Type battante
Matière pvc
Vitrage double

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage
type sans ouverture**

Sol

Plancher
Béton

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Type de plafond

Puits de lumière

Éclairage

Point lumineux mural

Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Chambre 1 - 11.64 m²

 Longueur : **3.67 m** - Largeur : **3.19 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel matière bois	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Tapis plain	Prise(s) électrique(s)	6
Hauteur sous-plafond	2.6 m	Prise téléphone	Oui
Éclairage	Point lumineux au plafond		


Ambroise-Maximilien

 +32 2 319 46 46
 ambroise.degueldre@weininvest.be


1er étage - Chambre 2 - 16.35 m²

 Longueur : **4.73 m** - Largeur : **3.45 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Tapis plain
Hauteur sous-plafond	1.9 m
Type de plafond	Plafond mansardé

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


Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


1er étage - Bureau - 11.36 m²

 Longueur : **3.73 m** - Largeur : **3.04 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Tapis plain
Type de plafond	Plafond mansardé
Hauteur sous-plafond	1.9 m
Éclairage	Point lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Placard	Portes battantes
Prise(s) électrique(s)	1
Escalier	1


Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


Sous-sol - Chambre 3 - 13.68 m²

 Longueur : **3.99 m** - Largeur : **3.75 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Éclairage

Chauffage

Placard

Prise(s) électrique(s)

Point lumineux au plafond
Radiateur(s)
Portes battantes
1

Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be


Sous-sol - Salle de bains - 5.52 m²

 Longueur : **2.55 m** - Largeur : **2.32 m**

Hauteur sous-plafond	1.95 m
Prise(s) électrique(s)	1
Baignoire	1
WC	Classique

Lavabo	Simple
Éclairage	Point lumineux mural au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage


Ambroise-Maximilien

+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 3.99 m²Longueur : **2.97 m** - Largeur : **1.34 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Éclairage	Point lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée - Wc - 1.44 m²Longueur : **1.85 m** - Largeur : **0.77 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond

Sous-sol - Cave - 7.99 m²Longueur : **4.05 m** - Largeur : **1.97 m**

Fenêtre	Châssis type à soufflet matière bois
	Vitrage simple
Hauteur sous-plafond	2.1 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Escalier - 1.18 m²Longueur : **1.26 m** - Largeur : **0.93 m**

Sous-sol - Débarras - 1.33 m²Longueur : **1.27 m** - Largeur : **1.05 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois**Vitrage simple**

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

1.95 m**Sous-sol - Hall 1 - 6.12 m²**Longueur : **4.08 m** - Largeur : **1.75 m**

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Prise(s) électrique(s)

3

Éclairage

Point lumineux au plafond

Sol

Carrelage**Sous-sol - Hall 2 - 7.43 m²**Longueur : **4.90 m** - Largeur : **1.51 m**

Hauteur sous-plafond

2.1 m

Éclairage

Point lumineux mural

Fenêtre

Châssis type battants matière bois**Vitrage simple**

Escalier

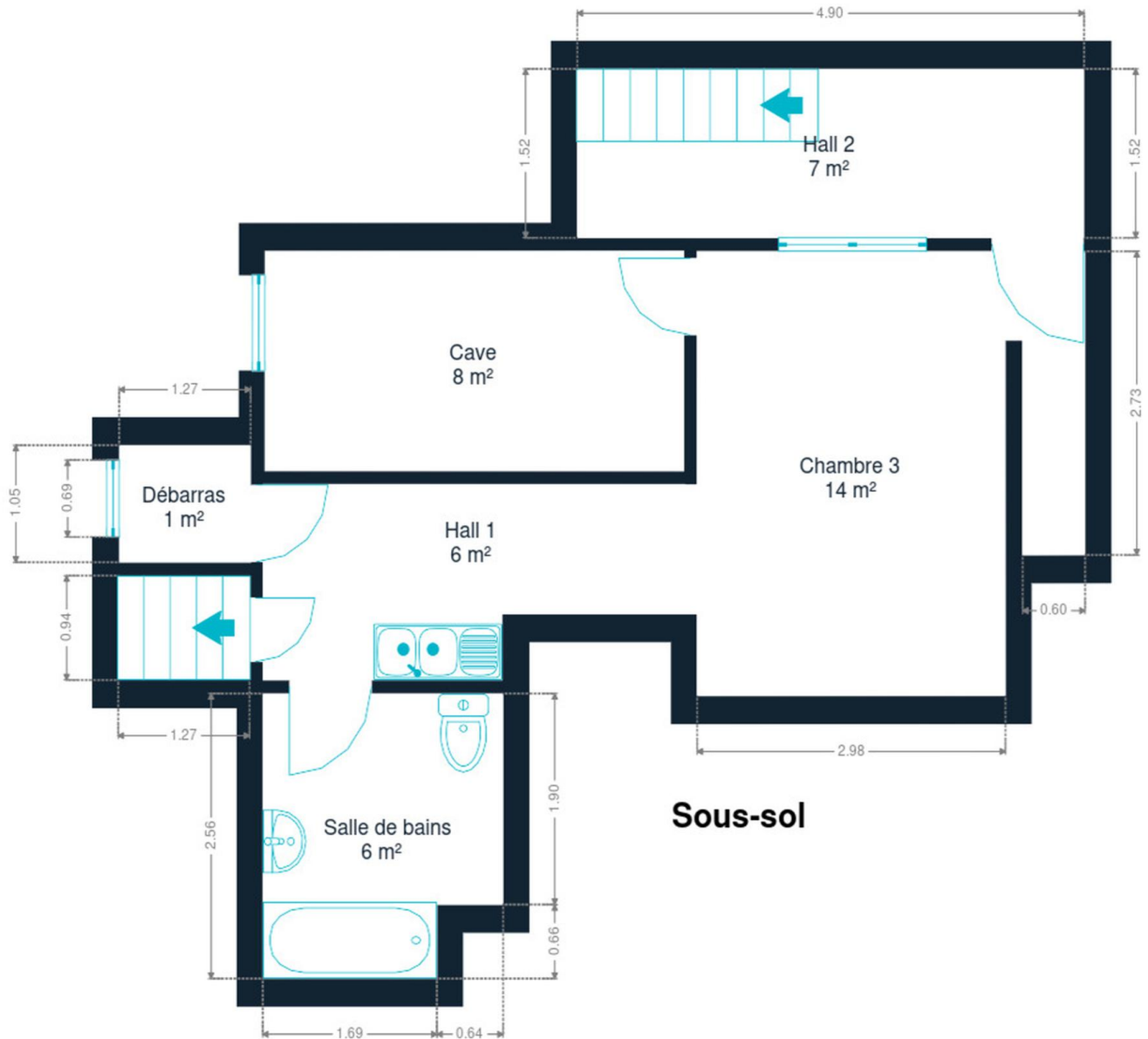
1

Sol

Carrelage

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	2.97 m	1.34 m	3.99 m ²
Salon	4.77 m	4.47 m	21.36 m ²
Séjour	7.98 m	3.88 m	29.08 m ²
Cuisine	3.64 m	3.14 m	11.35 m ²
Véranda	7.99 m	1.90 m	15.16 m ²
Chambre 1	3.67 m	3.19 m	11.64 m ²
Wc	1.85 m	0.77 m	1.44 m ²
1er étage			
Chambre 2	4.73 m	3.45 m	16.35 m ²
Bureau	3.73 m	3.04 m	11.36 m ²
Sous-sol			
Chambre 3	3.99 m	3.75 m	13.68 m ²
Salle de bains	2.55 m	2.32 m	5.52 m ²
Cave	4.05 m	1.97 m	7.99 m ²
Escalier	1.26 m	0.93 m	1.18 m ²
Débarras	1.27 m	1.05 m	1.33 m ²
Hall 1	4.08 m	1.75 m	6.12 m ²
Hall 2	4.90 m	1.51 m	7.43 m ²

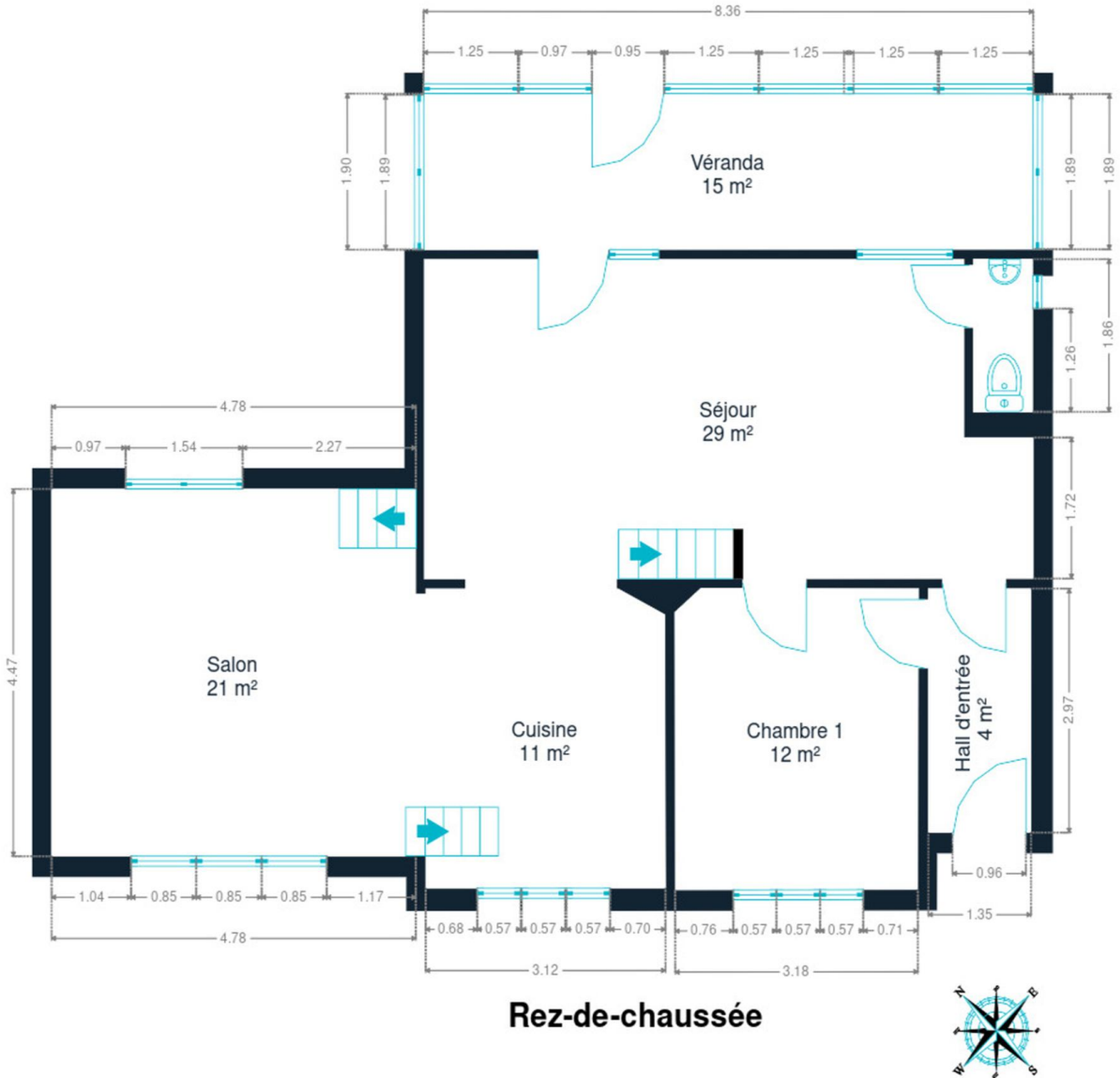




Sous-sol

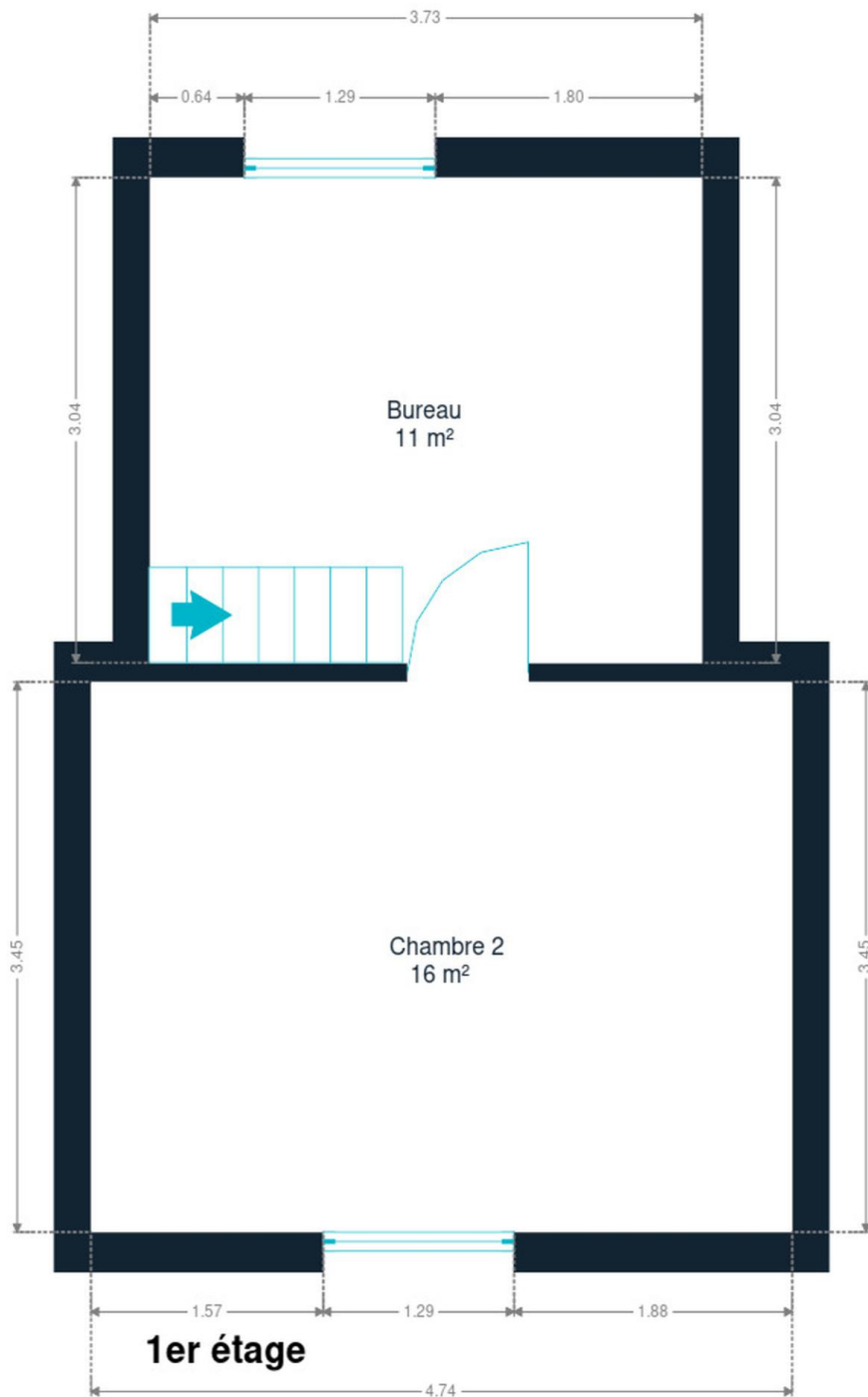
Sous-sol





Rez-de-chaussée





1er étage



Technique

PEB D

PEB

Emission co2	15683
Conso. théorique	62593 kwh/an
Conso. spécifique	327 kwh/m².an
Code unique	20230130007426
Classe énergétique	D

Toiture

Zingueries	Pvc
	Bon
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite

Façade

Matériaux façade	Brique
	Crépis
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Type manuel
	Simple et double
	Pvc



Installation

Ventilation	Naturelle
Détecteur incendie	Oui
Alarme	
	Périmétrique
	Volumétrique
	Vidéosurveillance
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	
	Central
	Mazout
	Radiateur(s)
	Autre
	Nombre 1
	Année 2020
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble
Citerne mazout	
	Enterrée
	Capacité 3000 L
Citerne eau	Enterrée





Transports

Arrêt de bus	600 m
Accès ferroviaire	1100 m
Accès autoroutier	3500 m

Écoles

Académie de Rixensart	727 m
La Petite École de Maubroux	884 m
Ecole communale de Bourgeois	951 m



Points d'intérêts

Finance	DELANDE & Cie	437 m
Salle de cinéma	Ciné Centre	687 m
Magasin de vêtements	Bagatelle	769 m
Concessionnaire	The Dream Car	990 m
Station de transit	Genva	1036 m
Restaurant	L'Amandier	1037 m
Salon de beauté	Amours de Filles	1173 m
Santé	Catherine Baele	1352 m
Restaurant	La Laguna	1372 m
Spa	Martin's Château du Lac	1431 m
Station de transit	Gare de Rixensart	1437 m
Magasin	Honda Leclercq - Genva -	1611 m
Station de bus	Terhulpen Station	2610 m



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.



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.](#)