



## À VENDRE - PAUL NICODÈME 31

Avenue Paul Nicodème 31 1330 - Rixensart

**475 000 €**



157 m<sup>2</sup>



3 chambres



PEB D

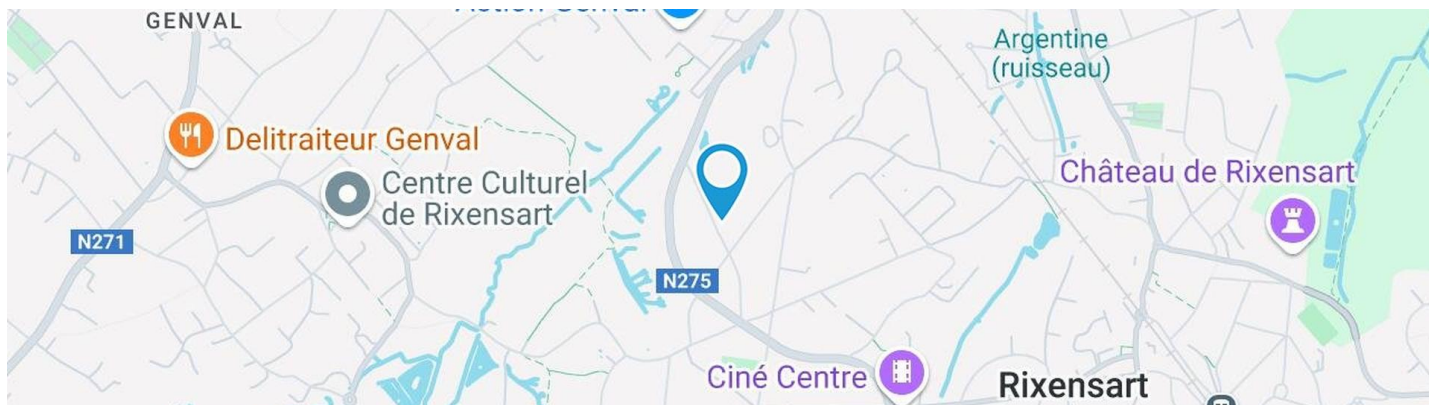


Ambroise  
We Invest

IPI : 517939

+32 479 86 40 75

[ambroise.degueldre@weinvest.be](mailto:ambroise.degueldre@weinvest.be)



## Adresse du bien

Avenue Paul Nicodème 31  
1330 Rixensart

## Dimensions parcelle

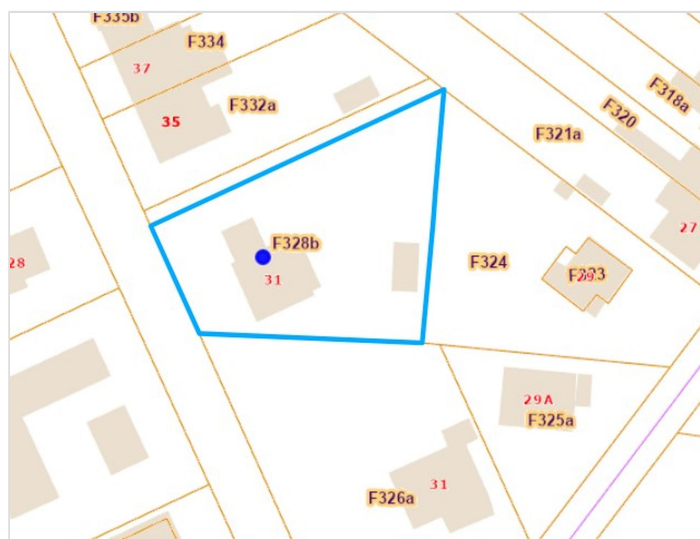
Largeur de la façade **0.00 m**

Profondeur de la parcelle **48 m**

Surface de la parcelle **1074.00 m<sup>2</sup>**

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*

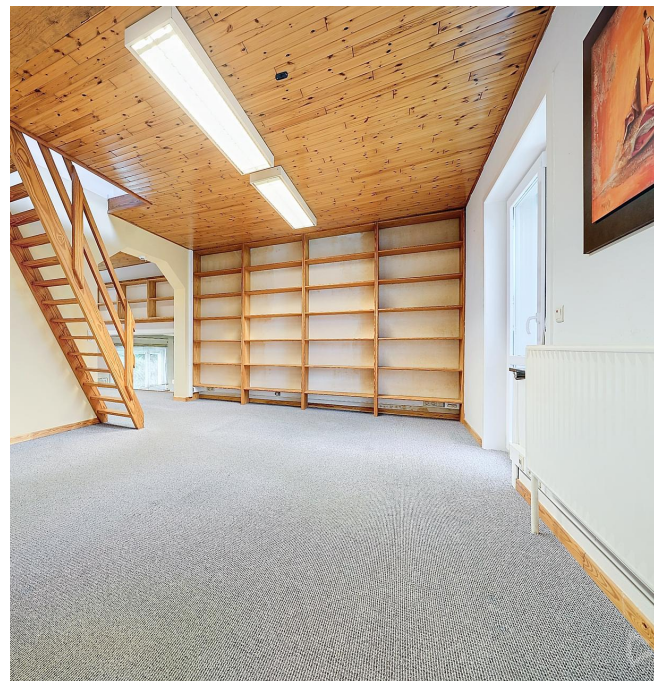
+32 2 319 46 46

ambroise.degueldre@weininvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>À rafraîchir</b>
Surface habitable	<b>157 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>165 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>1</b>
Nombre de pièces	<b>14</b>
Nombre de chambre(s)	<b>3</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Maison</b>





## 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@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **94 m<sup>2</sup>**

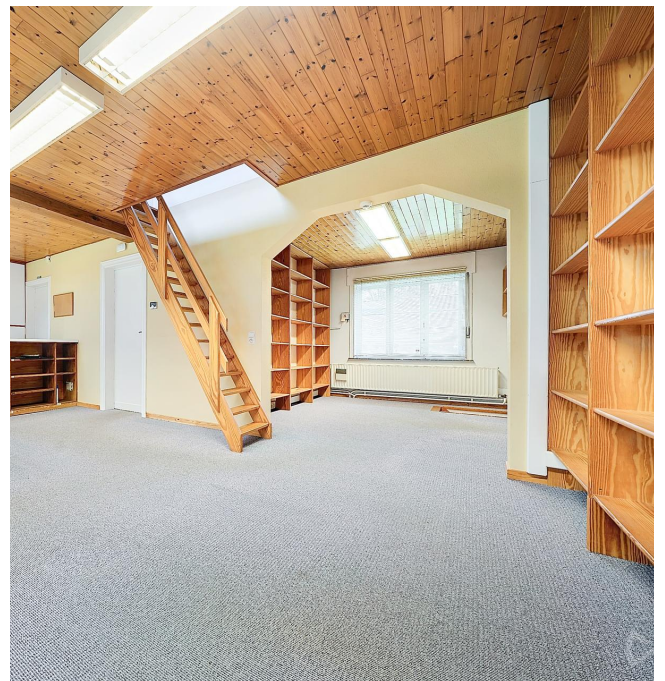
**Hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, véranda,  
chambre 1, wc**

1er étage **28 m<sup>2</sup>**

**Chambre 2, bureau**

Sous-sol **43 m<sup>2</sup>**

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




**Rez-de-chaussée - Salon - 21.36 m<sup>2</sup>**

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

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

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




**Rez-de-chaussée - Séjour - 29.08 m<sup>2</sup>**

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

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

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Prise téléphone	<b>Oui</b>
Escalier	<b>1</b>




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 11.35 m<sup>2</sup>**

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

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

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






**Rez-de-chaussée - Véranda - 15.16 m<sup>2</sup>**

 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 m<sup>2</sup>**

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

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




**1er étage - Chambre 2 - 16.35 m<sup>2</sup>**

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

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

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>




**1er étage - Bureau - 11.36 m<sup>2</sup>**

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

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Placard	<b>Portes battantes</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.9 m</b>	Escalier	<b>1</b>
Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>		


**Ambroise-Maximilien**

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


**Sous-sol - Chambre 3 - 13.68 m<sup>2</sup>**

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

Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.1 m</b>

Éclairage	<b>Point lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>




**Sous-sol - Salle de bains - 5.52 m<sup>2</sup>**

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

Hauteur sous-plafond	<b>1.95 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>

Lavabo	<b>Simple</b>
Éclairage	<b>Point lumineux mural au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>



**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 3.99 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.97 m** - Largeur : **1.34 m**

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

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.44 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.85 m** - Largeur : **0.77 m**

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

**Sous-sol - Cave - 7.99 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.05 m** - Largeur : **1.97 m**

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

**Sous-sol - Escalier - 1.18 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.26 m** - Largeur : **0.93 m**

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





**Sous-sol**

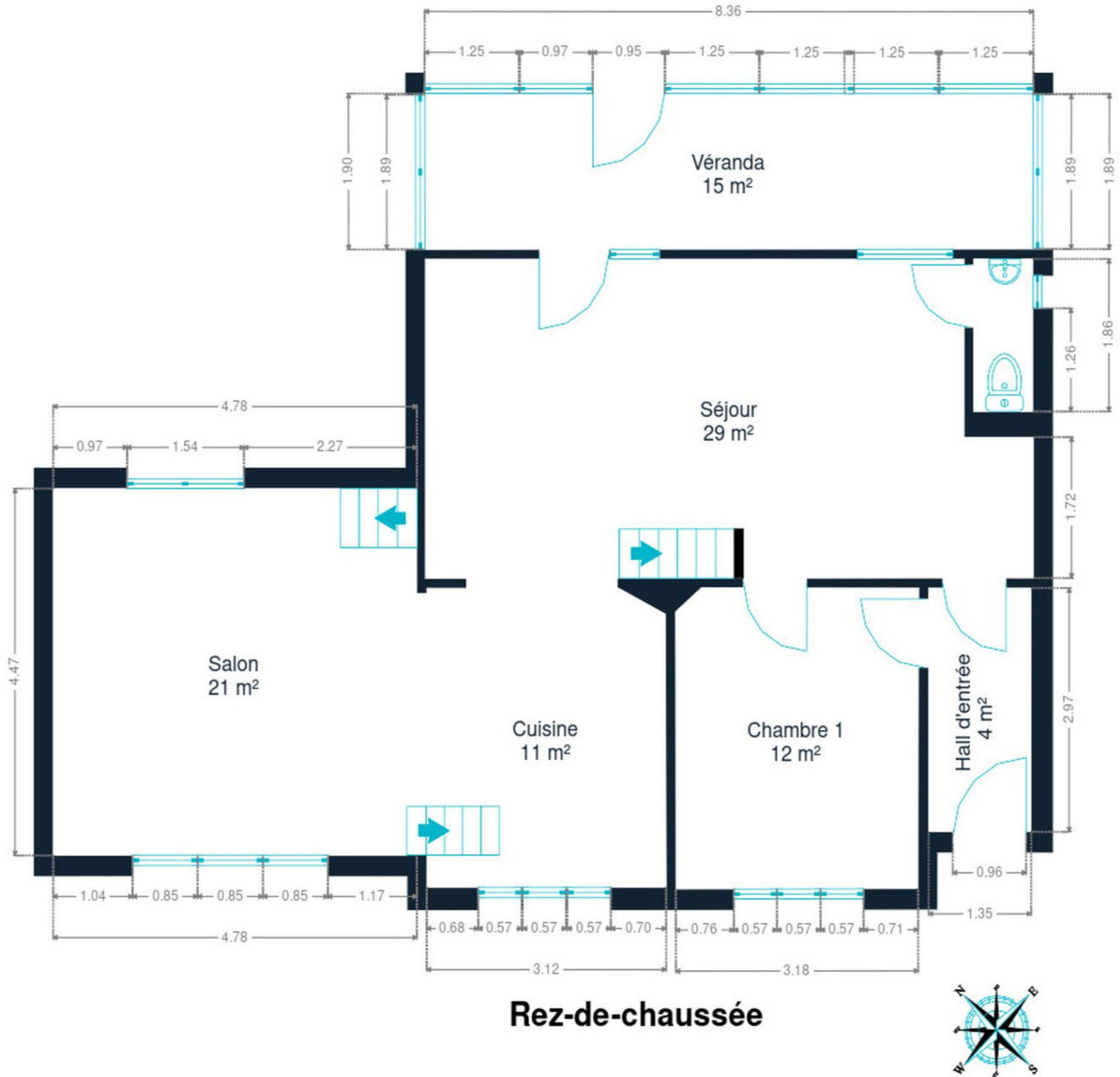
Sous-sol



*Ambroise-Maximilien*

+32 2 319 46 46

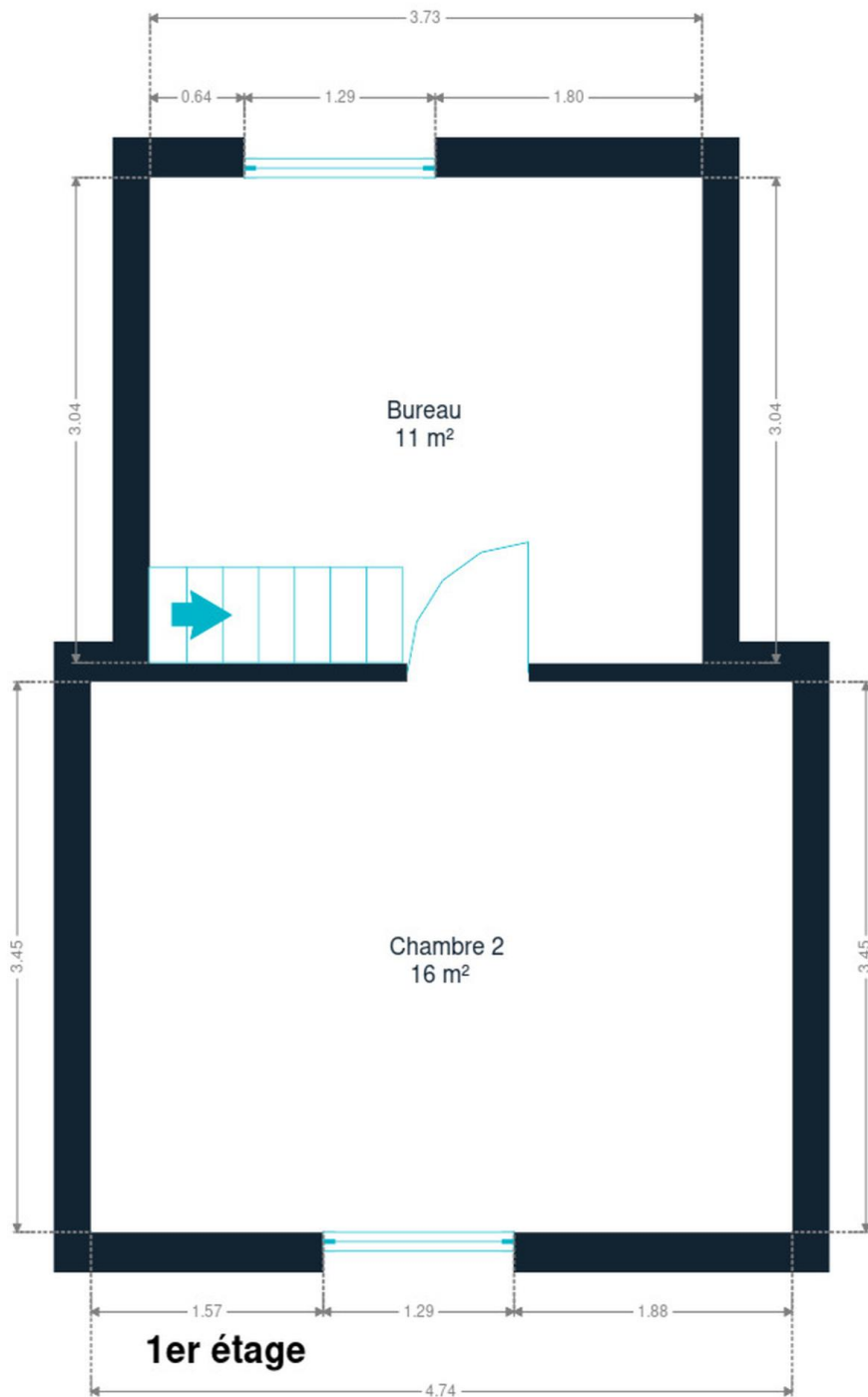
ambroise.degueldre@weininvest.be



Rez-de-chaussée



*Ambroise-Maximilien*  
+32 2 319 46 46  
ambroise.degueldre@weininvest.be



1er étage



## Technique

**PEB** **D**

### PEB

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

### Toiture

Zingueries	<b>Pvc</b>
	<b>Bon</b>
État	<b>Bon</b>
Couverture	<b>Tuiles terre cuite</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
	<b>Crépis</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Type manuel</b>
	<b>Simple et double</b>
	<b>Pvc</b>



## Installation

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





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





# 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.](#)