



## À VENDRE - Boulevard Neuf 90

Boulevard Neuf 90 1495 - Villers-la-ville

**Faire offre à partir de 335 000 €**



203 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB F

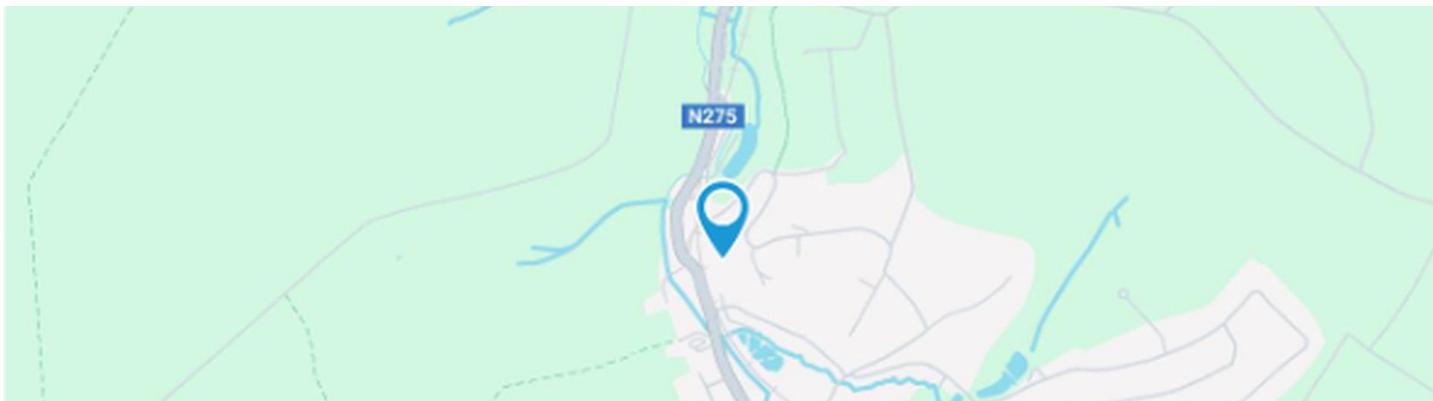


Maxime  
We Invest

IPI : 518088

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

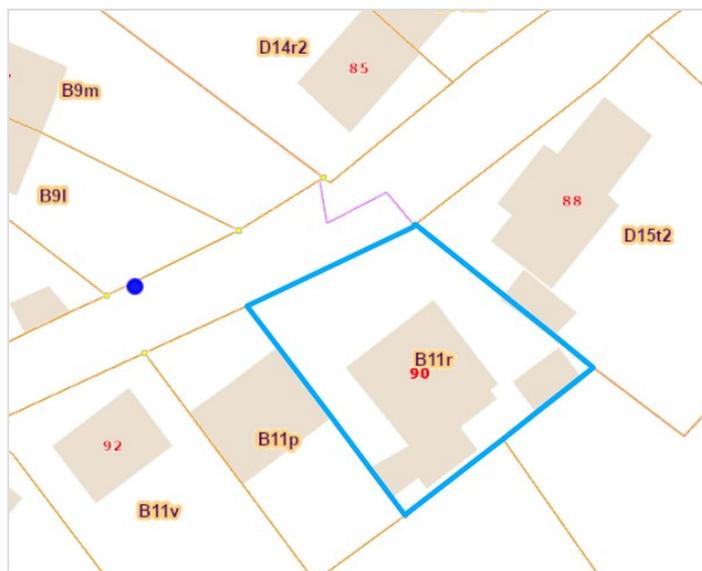


## Adresse du bien

Boulevard Neuf 90  
1495 Villers-la-ville

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>12.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>30.5 m</b>
Surface de la parcelle	<b>580.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>20.50 m</b>
Orientation	<b>Ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



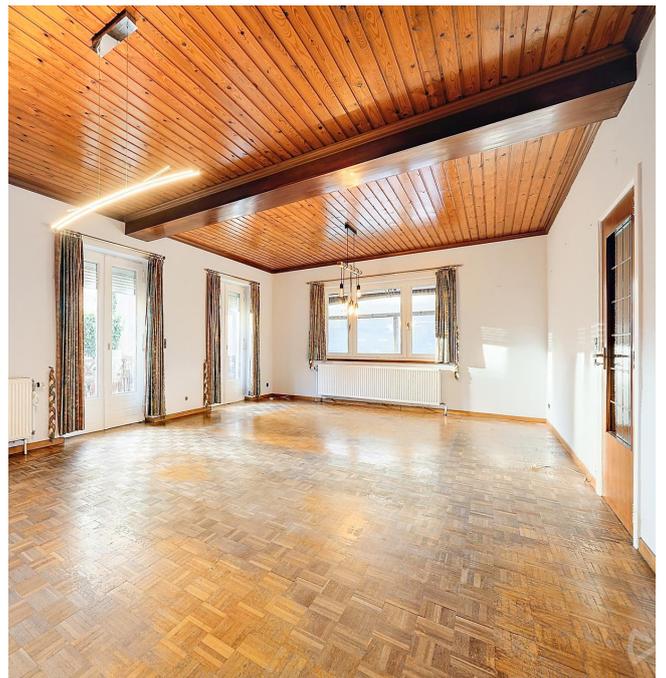
*Maxime*

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



## Composition du bien

Etat général	<b>À rafraîchir</b>
Surface habitable	<b>203 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>271 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de douches	<b>1</b>
	<b>Maison</b>
Garage	<b>1 place(s)</b>
Environnement	<b>Zone d'habitation</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



## Extérieur

Terrasse (terrain droit) **52 m<sup>2</sup>**

**Sol pavés pierre**

Terrasse (terrain avant) **6 m<sup>2</sup>**

**Sol carrelage**



*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **73 m<sup>2</sup>**

**Garage, cave 1, cave 2, hall de cave, buanderie**

1er étage **119 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, bureau,  
wc 1, wc 2, escalier, annexe, arrière cuisine, hall**

2ème étage **79 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4,  
salle de douche, grenier, salle d'eau**



*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Garage - 33.39 m<sup>2</sup>**Longueur : **7.69 m** - Largeur : **4.34 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>

Sol	<b>Pavés</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.10 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Cave 1 - 7.09 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.39 m** - Largeur : **2.08 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.02 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cave 2 - 7.23 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.17 m** - Largeur : **1.73 m**

Fenêtre

**Châssis type basculante matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Béton**

Hauteur sous-plafond

**2.02 m**

Éclairage

**Au plafond**

*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Hall de cave - 10.08 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.03 m** - Largeur : **2.00 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.0 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

Escalier	<b>Béton</b>
	<b>Avec palier</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Buanderie - 15.15 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.18 m** - Largeur : **3.61 m**

Évier	<b>1</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Type manuel</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.0 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Chauffage	<b>Poêle à bois</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**1er étage - Hall d'entrée - 11.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.05 m** - Largeur : **3.01 m**

Porte		Hauteur sous-plafond	<b>2.60 m</b>
	<b>Battante</b>	Éclairage	<b>Mural</b>
	<b>Bois</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
	<b>Double</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**1er étage - Séjour - 33.31 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.69 m** - Largeur : **4.33 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>
	<b>Type manuel</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.79 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Prise télédistribution	<b>Oui</b>
Prise téléphone	<b>Oui</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**1er étage - Cuisine - 12.62 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.40 m** - Largeur : **2.86 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.36 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Accès	<b>Terrasse</b>
Évier	<b>One half</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Inox</b>
Hotte	<b>Hotte sous-encastree</b>
	<b>Siemens</b>

Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Double</b>
	<b>Type manuel</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage</b>
	<b>type battants</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>



*Maxime*  
 +32 479 45 81 47  
 maxime.mathias@weininvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 25.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.58 m** - Largeur : **4.54 m**

Accès	<b>Terrasse</b>
Porte	<b>Battante</b>
	<b>Bois</b>
	<b>Double</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.75 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Bureau - 6.42 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.06 m** - Largeur : **2.09 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage volets type manuel matière pvc type battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Wc 1 - 1.69 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.61 m** - Largeur : **1.05 m**

WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Wc 2 - 1.03 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.08 m** - Largeur : **0.95 m**

WC	<b>Classique</b>
Fenêtre	<b>Châssis type basculante matière bois</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.22 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



**1er étage - Annexe - 16.14 m<sup>2</sup>**

Longueur : **5.81 m** - Largeur : **2.77 m**

Porte

**Battante**

**Bois**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**

**Vitrage simple**

Hauteur sous-plafond

**3.57 m**



*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Arrière cuisine - 6.52 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.87 m** - Largeur : **2.72 m**

Éclairage	<b>Mural</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.23 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**1er étage - Hall - 2.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **1.77 m** - Largeur : **1.35 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.35 m</b>	Sol	<b>Béton</b>
Éclairage	<b>Mural</b>		
Accès	<b>Jardin</b>		
Porte	<b>Battante</b>		
	<b>Bois</b>		


*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



**2ème étage - Hall de nuit - 10.78 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.88 m** - Largeur : **3.02 m**

Escalier

**Bois**

**2/4 tournant**

Hauteur sous-plafond

**2.50 m**

Éclairage

**Au plafond**



*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**2ème étage - Chambre 2 - 14.63 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.92 m** - Largeur : **3.72 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Flottant</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.47 m</b>

Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weininvest.be

**2ème étage - Chambre 3 - 18.07 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.33 m** - Largeur : **4.16 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.42 m</b>

Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**2ème étage - Chambre 4 - 13.89 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.34 m** - Largeur : **3.51 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.40 m</b>

Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**2ème étage - Salle de douche - 5.48 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.33 m** - Largeur : **1.64 m**

Douche	<b>Cabine</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.30 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**2ème étage - Grenier - 10.30 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.32 m** - Largeur : **3.10 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.38 m</b>
Éclairage	<b>Mural</b>

*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be


**2ème étage - Salle d'eau - 5.61 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.69 m** - Largeur : **1.51 m**

Lavabo	<b>Simple</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.20 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Mural</b>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

**1er étage - Escalier - 2.53 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.99 m** - Largeur : **0.84 m***Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Garage	7.69 m	4.34 m	33.39 m <sup>2</sup>
Cave 1	3.39 m	2.08 m	7.09 m <sup>2</sup>
Cave 2	4.17 m	1.73 m	7.23 m <sup>2</sup>
Hall de cave	5.03 m	2.00 m	10.08 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.18 m	3.61 m	15.15 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>			
Hall d'entrée	5.05 m	3.01 m	11.12 m <sup>2</sup>
Séjour	7.69 m	4.33 m	33.31 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.40 m	2.86 m	12.62 m <sup>2</sup>
Chambre 1	5.58 m	4.54 m	25.39 m <sup>2</sup>
Bureau	3.06 m	2.09 m	6.42 m <sup>2</sup>
Wc 1	1.61 m	1.05 m	1.69 m <sup>2</sup>
Wc 2	1.08 m	0.95 m	1.03 m <sup>2</sup>
Escalier	2.99 m	0.84 m	2.53 m <sup>2</sup>
Annexe	5.81 m	2.77 m	16.14 m <sup>2</sup>
Arrière cuisine	2.87 m	2.72 m	6.52 m <sup>2</sup>
Hall	1.77 m	1.35 m	2.39 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Hall de nuit	4.88 m	3.02 m	10.78 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.92 m	3.72 m	14.63 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.33 m	4.16 m	18.07 m <sup>2</sup>
Chambre 4	4.34 m	3.51 m	13.89 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3.33 m	1.64 m	5.48 m <sup>2</sup>
Grenier	3.32 m	3.10 m	10.30 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	3.69 m	1.51 m	5.61 m <sup>2</sup>


**Maxime**

+32 479 45 81 47

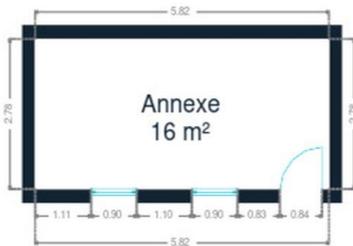
maxime.mathias@weinvest.be



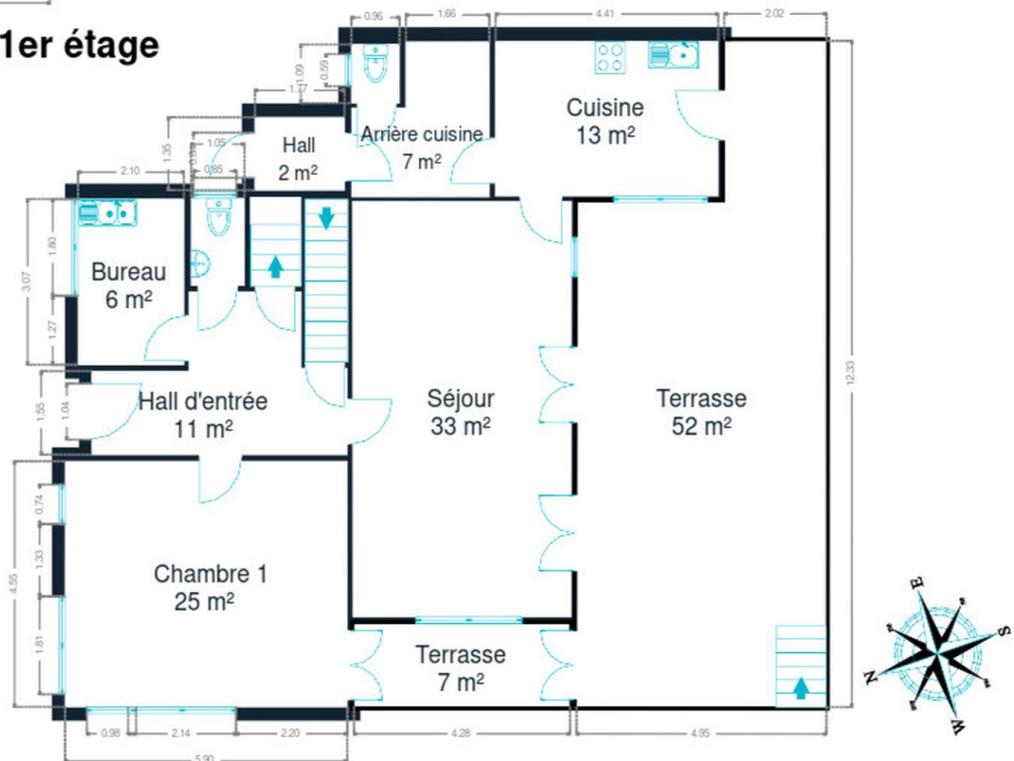
Rez-de-chaussée



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



**1er étage**



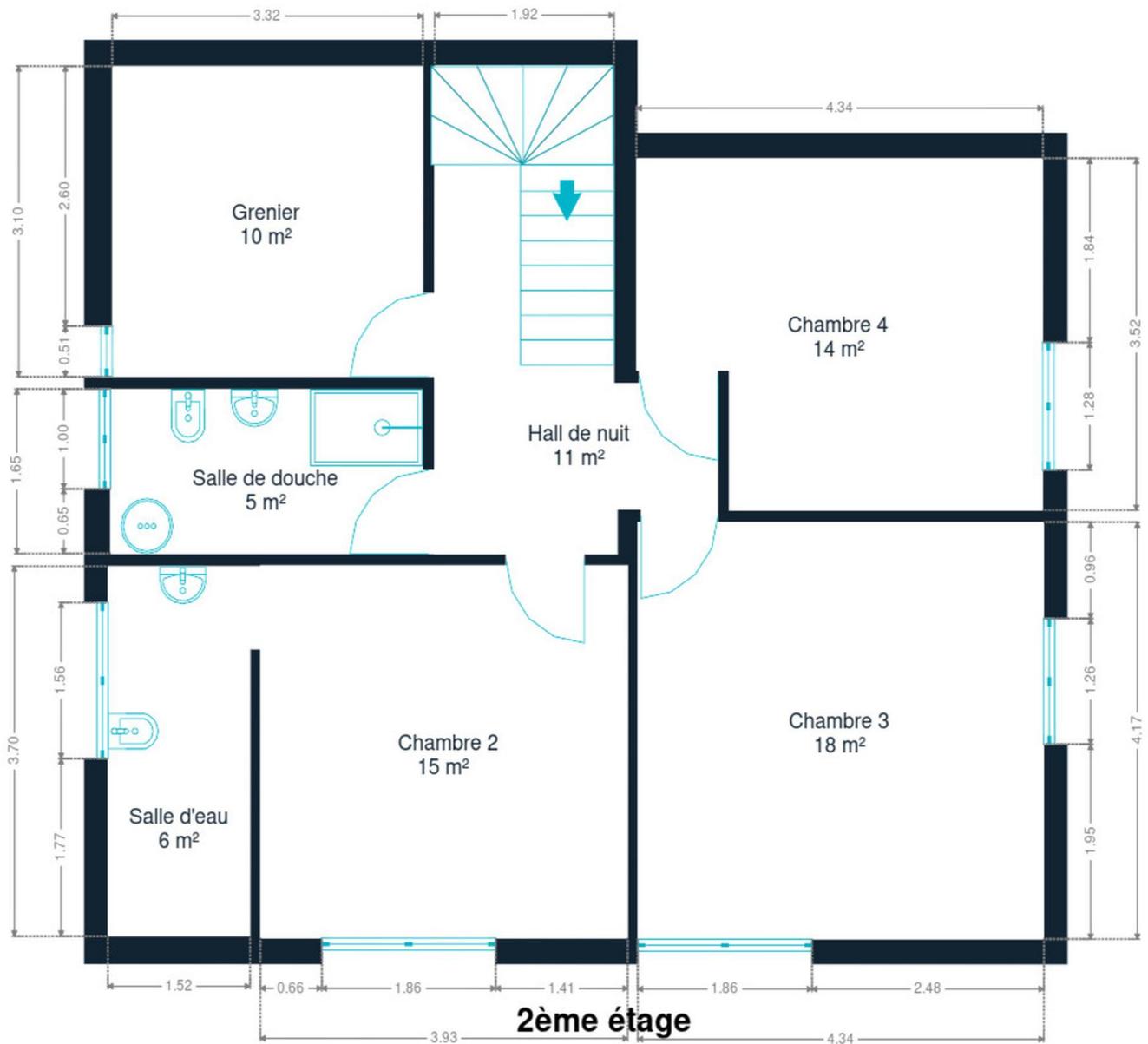
**1er étage**



*Maxime*

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



2ème étage



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

## Technique



### PEB

Emission co2	<b>121 kg CO2 /m2.an</b>
Conso. théorique	<b>94 040 kWh/an</b>
Conso. spécifique	<b>489 kWh/m.an</b>
Code unique	<b>20241206013683</b>
Classe énergétique	<b>F</b>

### Toiture

Zingueries	<b>Zinc</b>
Couverture	<b>Ardoises</b>

### Façade

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

### Châssis

Châssis	<b>Double</b>
	<b>Blanc</b>
	<b>Type manuel</b>
	<b>Matière bois</b>

**Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be

## Installation

Chauffe-eau

**Atlantic****Nombre de litres 75**

Compteur électrique

**Bi-horaire**

Chauffage

**Central****Gaz****Radiateur(s)****Buderus****Marque buderus**

TV

**Prise tv**

Téléphone

**Oui**

Internet

**Câble**

Citerne mazout

**Enterrée**

## Frais et finances

Revenu cadastral

**1601 €****Maxime**

+32 479 45 81 47

maxime.mathias@weinvest.be



## Transports

Arrêt de bus	210 m
Accès ferroviaire	600 m
Accès autoroutier	6000 m

## Écoles

École communale de Tilly	2734 m
École communale de Marbais	3500 m
École communale de Villers-la-Ville	500 m



*Maxime*

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

## Points d'intérêts

Boucherie	Boucherie Maison Courtain	<b>150 m</b>
Coiffeur	Artistif	<b>150 m</b>
Friterie	La Barakama	<b>350 m</b>
	Pharmacie Familia - Villers-la-Ville	<b>358 m</b>
Boulangerie	Au Fin Bec	<b>458 m</b>
Librairie	La Rotonde	<b>460 m</b>
Banque	Belfius Villers-La-Ville	<b>508 m</b>
Marchand de matériaux	Ets Navet	<b>550 m</b>
Boucherie	Boucherie Evrard	<b>550 m</b>
Restaurant	Le Bistrot de l'Abbaye	<b>841 m</b>
	Abbaye de Villers	<b>841 m</b>
Restaurant	Le Chalet de la Forêt	<b>880 m</b>
Santé	Villersoins	<b>1310 m</b>
Finance	Hervé Leclercq	<b>1889 m</b>
Golf	Golf de Rigenée	<b>1900 m</b>

*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

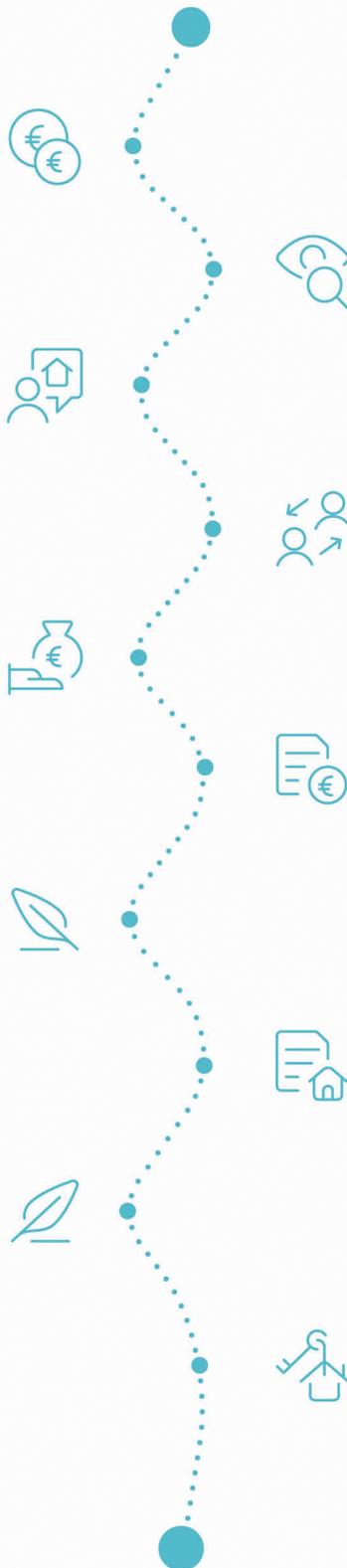
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)