



À VENDRE - *Champs du Bois 37*

Rue des Champs du Bois 37 1421 - Ophain-bois-seigneur-isaac

595 000 €



215 m²



4 chambres



PEB D

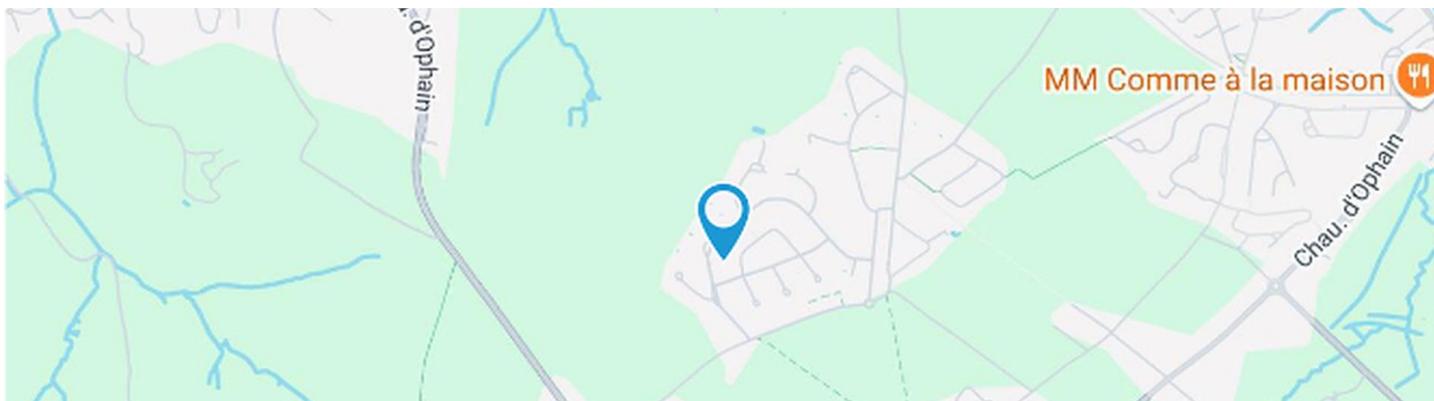


Louis
We Invest

IPI : 517.778

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be

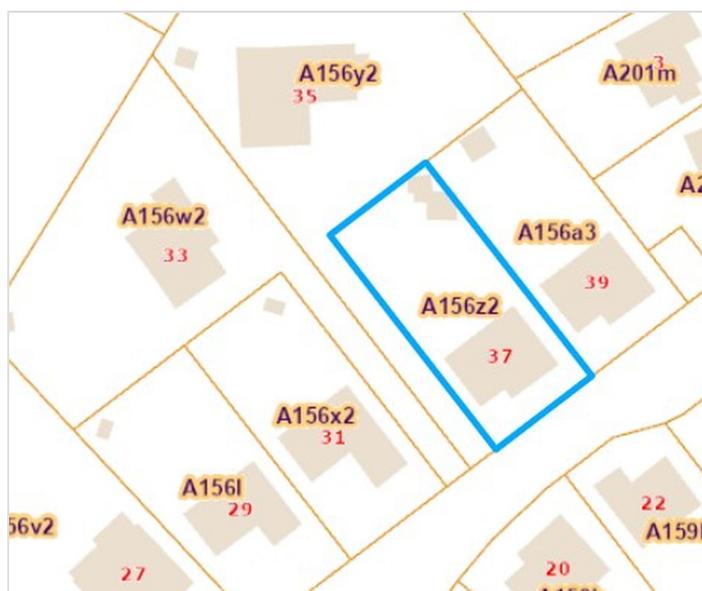


Adresse du bien

Rue des Champs du Bois 37
1421 Ophain-bois-seigneur-isaac

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	10.00 m
Profondeur de la parcelle	46 m
Surface de la parcelle	852.00 m²
Largeur de la parcelle	21.00 m
Orientation	Sud



*Informations provenant du site du cadastre

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



Louis

+32 488 64 04 44
louis.vancaesbroeck@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	215 m²
Surface totale	252 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	2



Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weininvest.be



Extérieur

Jardin (terrain droit)

1



Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **66 m²**

Hall d'entrée, living, cuisine

1er étage **69 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains,
salle de douche 1, bureau, wc 1**

2ème étage **47 m²**

Chambre 3, chambre 4, salle de douche 2, hall

Sous-sol **70 m²**

Garage, wc 2, hall de cave, buanderie, atelier



Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 8.89 m²

 Longueur : **3.90 m** - Largeur : **3.64 m**

Porte	Battante	Hauteur sous-plafond	2.50 m
	Bois	Éclairage	Au plafond
	Double	Escalier	Bois
Sol	Flottant		Droit



Louis
 +32 488 64 04 44
 louis.vancaesbroeck@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Living - 42.46 m²

 Longueur : **7.05 m** - Largeur : **6.13 m**

Accès	
	Terrasse
	Jardin
Ouvert sur	Cuisine
Fenêtre	Vitrage double
	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre
Sol	Flottant

Hauteur sous-plafond	2.50 m
Éclairage	Au plafond
Chauffage	Feu ouvert
Prise(s) électrique(s)	5
Prise téléphone	Oui
Prise réseau	Oui


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 14.48 m²

 Longueur : **5.43 m** - Largeur : **2.87 m**

Hauteur sous-plafond	2.50 m
Prise(s) électrique(s)	9
Accès	Terrasse
Ouvert sur	Living
Évier	Double
Plaque de cuisson	Vitrocéramique
	Beko
Hotte	Hotte intégrée
Frigo	Encastré

Lave-vaisselle	Full-intégré
Four	Multifonction
	Bauknecht
Porte	Pvc
	Double
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


1er étage - Hall de nuit - 10.24 m²

 Longueur : **5.26 m** - Largeur : **3.30 m**

Escalier	Bois	Hauteur sous-plafond	2.50 m
	Droit	Éclairage	Au plafond
Sol	Flottant	Prise(s) électrique(s)	1


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 16.00 m²

 Longueur : **4.01 m** - Largeur : **3.99 m**

Avec coin bain	Oui	Éclairage	Mural
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Flottant	Prise téléphone	Oui
Hauteur sous-plafond	2.50 m		


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 21.46 m²

 Longueur : **7.41 m** - Largeur : **2.90 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Flottant
Hauteur sous-plafond	2.50 m

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



Louis
 +32 488 64 04 44
 louis.vancaesbroeck@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 7.71 m²

 Longueur : **4.01 m** - Largeur : **2.03 m**

Hauteur sous-plafond	2.50 m
Prise(s) électrique(s)	2
Baignoire	1
Lavabo	Double
Sèche-serviettes	Oui

Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Au plafond
Sol	Flottant
Mobiliers	Oui


Louis

 +32 488 64 04 44
 louis.vancaesbroeck@weinvest.be


1er étage - Salle de douche 1 - 3.60 m²

 Longueur : **2.25 m** - Largeur : **1.60 m**

Douche	Italienne	Éclairage	Spots encastrés
Lavabo	Simple	Prise(s) électrique(s)	1
Murs	Totalement carrelés	Mobiliers	Oui
Hauteur sous-plafond	2.51 m	Sèche-serviettes	Oui
Type de plafond	Puits de lumière		


Louis

 +32 488 64 04 44
 louis.vancaesbroeck@weininvest.be


1er étage - Bureau - 7.27 m²

 Longueur : **3.39 m** - Largeur : **2.14 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants
Sol	Flottant
Hauteur sous-plafond	2.52 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1



Louis
 +32 488 64 04 44
 louis.vancaesbroeck@weinvest.be

**2ème étage - Chambre 3 - 17.82 m²**Longueur : **4.83 m** - Largeur : **3.69 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Flottant
Hauteur sous-plafond	2.32 m
Type de plafond	Plafond mansardé

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

*Louis*

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


2ème étage - Chambre 4 - 17.81 m²

 Longueur : **4.84 m** - Largeur : **3.68 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants fenêtre de toit
Sol	Flottant
Hauteur sous-plafond	2.33 m

Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


2ème étage - Salle de douche 2 - 5.40 m²

 Longueur : **3.74 m** - Largeur : **1.84 m**

Douche	Cabine	Hauteur sous-plafond	2.35 m
Lavabo	Simple	Type de plafond	Plafond mansardé
Murs	Totalement carrelés	Éclairage	Au plafond
Sol	Flottant	Mobiliers	Oui


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be


Sous-sol - Atelier - 22.65 m²

 Longueur : **6.27 m** - Largeur : **3.75 m**

Accès	Jardin
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre
Sol	Béton

Hauteur sous-plafond	2.50 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3


Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be

1er étage - Wc 1 - 2.23 m²Longueur : **2.21 m** - Largeur : **1.01 m**

WC	Classique
Hauteur sous-plafond	2.45 m
Éclairage	Spots encastrés
Extracteur d'air	Oui

2ème étage - Hall - 5.63 m²Longueur : **3.11 m** - Largeur : **2.87 m**

Hauteur sous-plafond	2.50 m
Éclairage	Mural
Fenêtre	Châssis type fenêtre de toit
	Vitrage double
Escalier	Bois
	Droit
Sol	Flottant
Type de plafond	Plafond mansardé

Sous-sol - Garage - 32.23 m²Longueur : **6.31 m** - Largeur : **5.10 m**

Porte	À ouverture électrique
	Bois
Hauteur sous-plafond	2.45 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

*Louis*

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be

Sous-sol - Wc 2 - 2.12 m²Longueur : **1.53 m** - Largeur : **1.39 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Hauteur sous-plafond	2.50 m
Éclairage	Mural

Sous-sol - Hall de cave - 6.30 m²Longueur : **3.44 m** - Largeur : **2.30 m**

Éclairage	Au plafond
Escalier	
	Bois
	Droit

Sous-sol - Buanderie - 6.23 m²Longueur : **2.71 m** - Largeur : **2.30 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2.50 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	3

*Louis*

+32 488 64 04 44

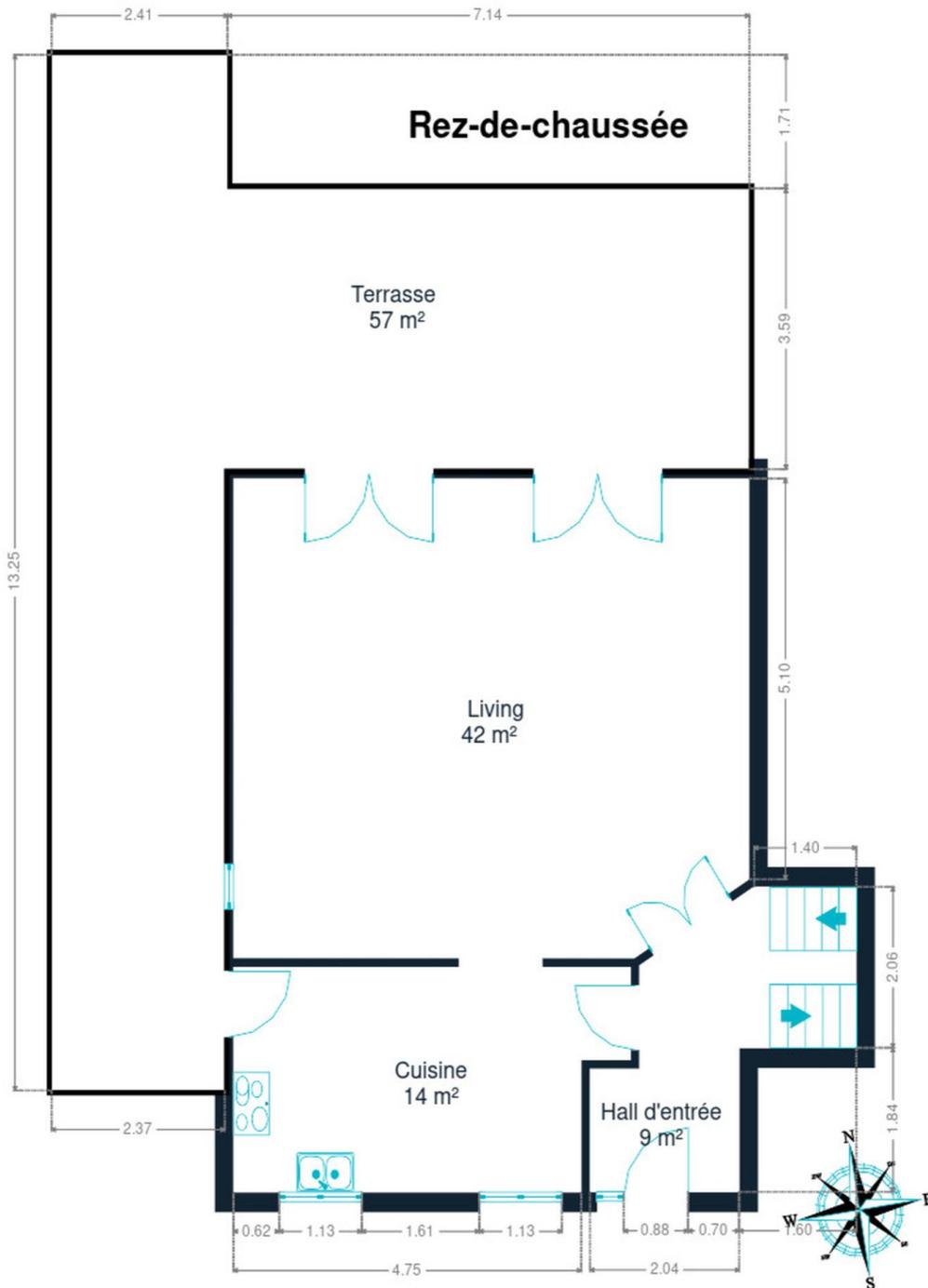
louis.vancaesbroeck@weinvest.be

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	3.90 m	3.64 m	8.89 m ²
Living	7.05 m	6.13 m	42.46 m ²
Cuisine	5.43 m	2.87 m	14.48 m ²
1er étage			
Hall de nuit	5.26 m	3.30 m	10.24 m ²
Chambre 1	4.01 m	3.99 m	16.00 m ²
Chambre 2	7.41 m	2.90 m	21.46 m ²
Salle de bains	4.01 m	2.03 m	7.71 m ²
Salle de douche 1	2.25 m	1.60 m	3.60 m ²
Bureau	3.39 m	2.14 m	7.27 m ²
Wc 1	2.21 m	1.01 m	2.23 m ²
2ème étage			
Chambre 3	4.83 m	3.69 m	17.82 m ²
Chambre 4	4.84 m	3.68 m	17.81 m ²
Salle de douche 2	3.74 m	1.84 m	5.40 m ²
Hall	3.11 m	2.87 m	5.63 m ²
Sous-sol			
Garage	6.31 m	5.10 m	32.23 m ²
Hall de cave	3.44 m	2.30 m	6.30 m ²
Wc 2	1.53 m	1.39 m	2.12 m ²
Buanderie	2.71 m	2.30 m	6.23 m ²
Atelier	6.27 m	3.75 m	22.65 m ²


Louis

+32 488 64 04 44

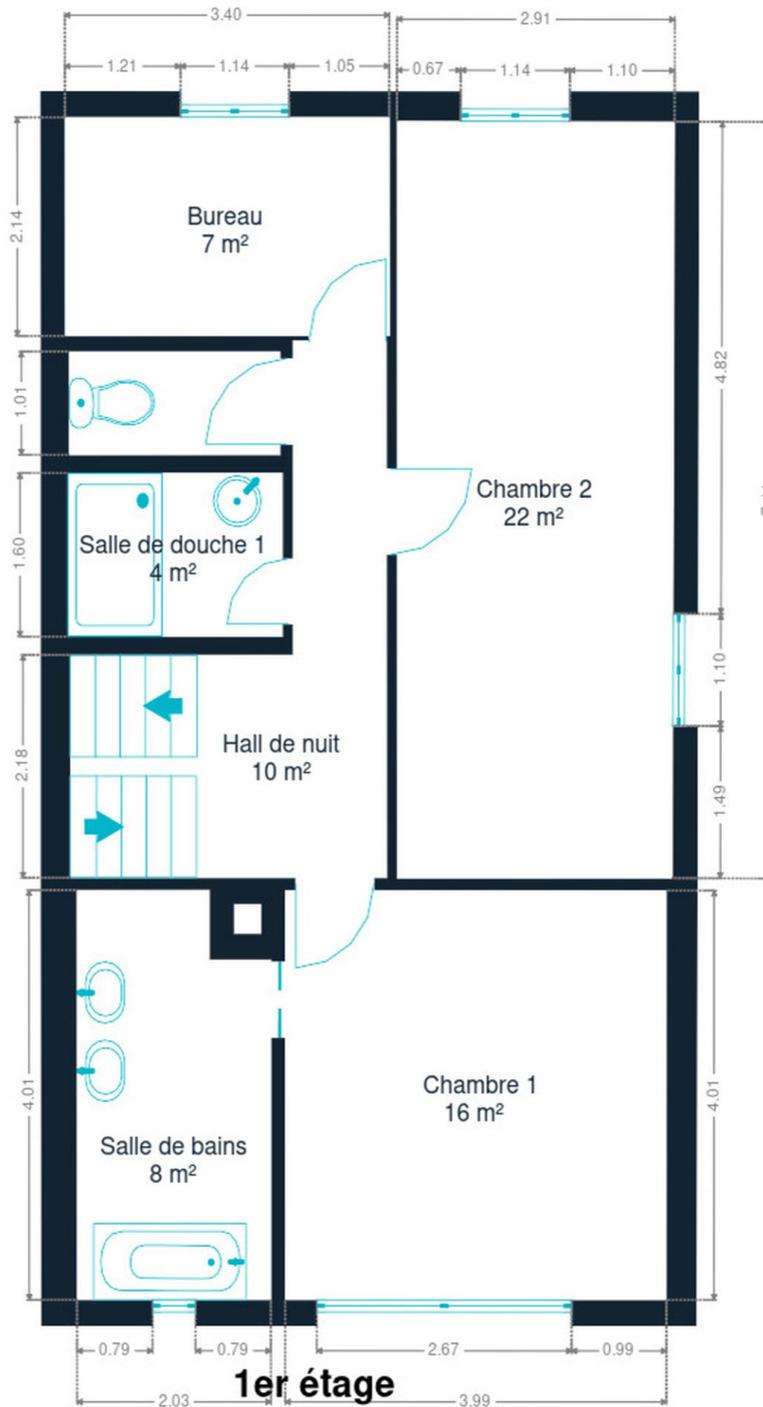
louis.vancaesbroeck@weinvest.be



Rez-de-chaussée



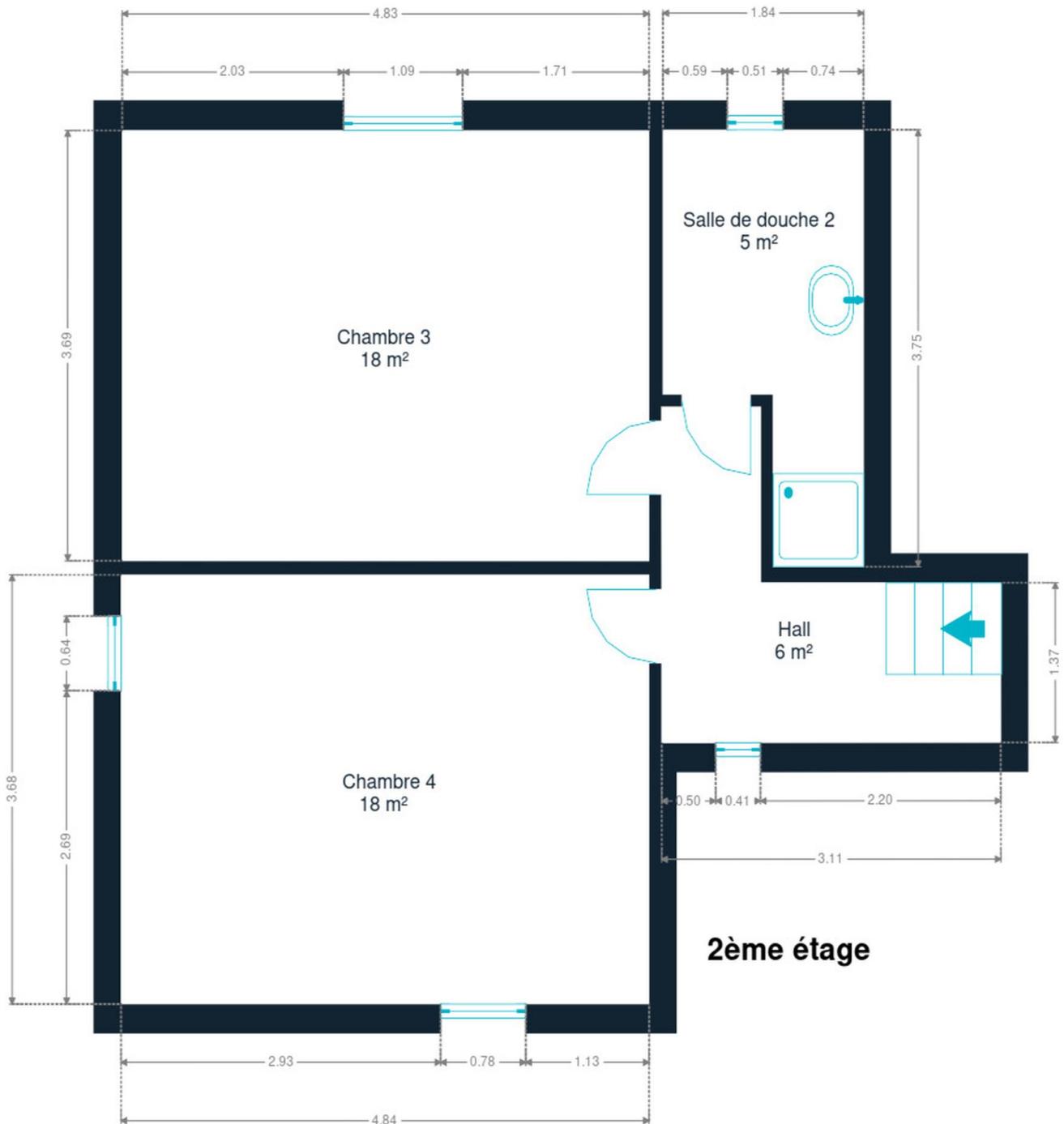
Louis
+32 488 64 04 44
louis.vancaesbroeck@weininvest.be



1er étage



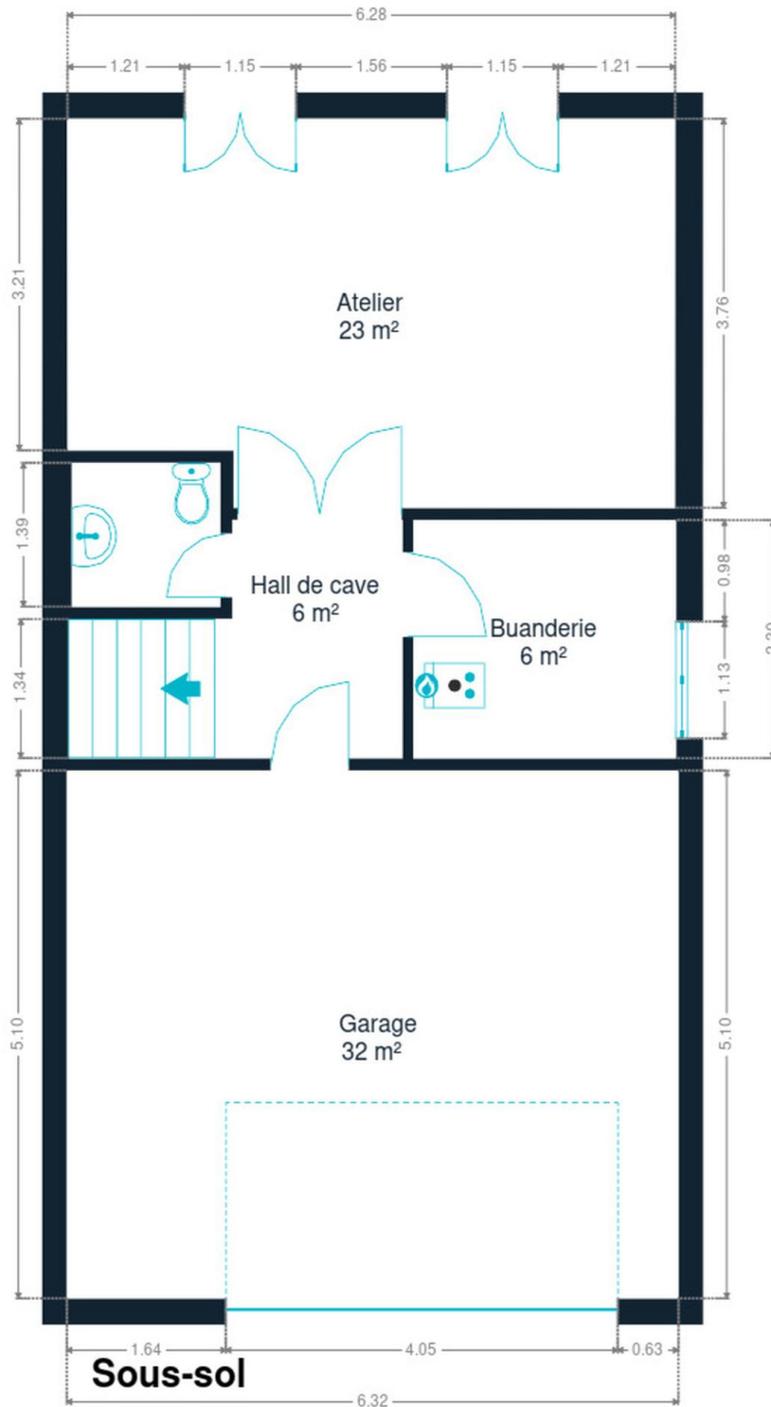
Louis
+32 488 64 04 44
louis.vancaesbroeck@weininvest.be



2ème étage



Louis
+32 488 64 04 44
louis.vancaesbroeck@weininvest.be



Sous-sol



Louis
+32 488 64 04 44
louis.vancaesbroeck@weinvest.be

Technique

PEB **D**

PEB

Emission co2	60
Conso. théorique	86586
Conso. spécifique	326
Code unique	20241109003683
Classe énergétique	D

Année

Année de construction	1975
-----------------------	------

Toiture

Zingueries	Pvc
Couverture	Tuiles

Façade

Matériaux façade	Crépis
Etat	Bon

Châssis

Châssis	Matière bois
	Double

*Louis*

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be

Installation

Compteur gaz	Oui
Alarme	Oui
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	Central Gaz Radiateur(s) Buderus
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble



Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	2500 m
Accès autoroutier	4800 m

Écoles

Le Grand Frêne	1150 m
Athénée Royal Riva-Bella	1470 m
École Sainte Famille	2117 m
Ecole - Les Marronniers	2169 m



Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@weinvest.be

Points d'intérêts

Boulangerie	Boulangerie La Grange	1305 m
Hôpital	Hôpital de Braine l'Alleud-Waterloo	2218 m
Gare	Braine-l'Alleud	2665 m
Articles pour la maison	Hubo Braine-l'Alleud	2741 m
Salle de cinéma	Kinepolis Imagibraïne	2861 m



Louis

+32 488 64 04 44

louis.vancaesbroeck@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

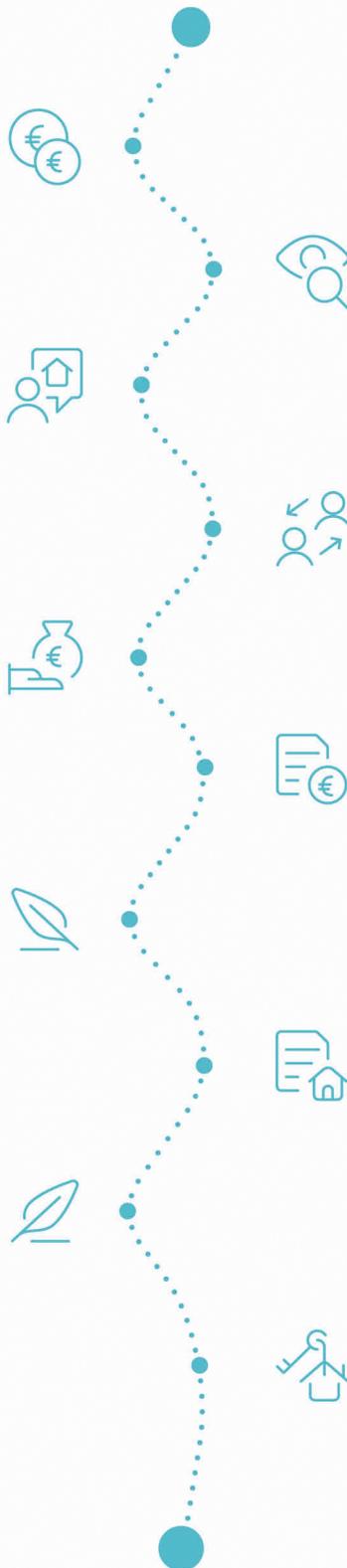
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)