



## À VENDRE - *Laurier 5*

Rue des Lauriers 5 1170 - Watermael-boitsfort

**595 000 €**



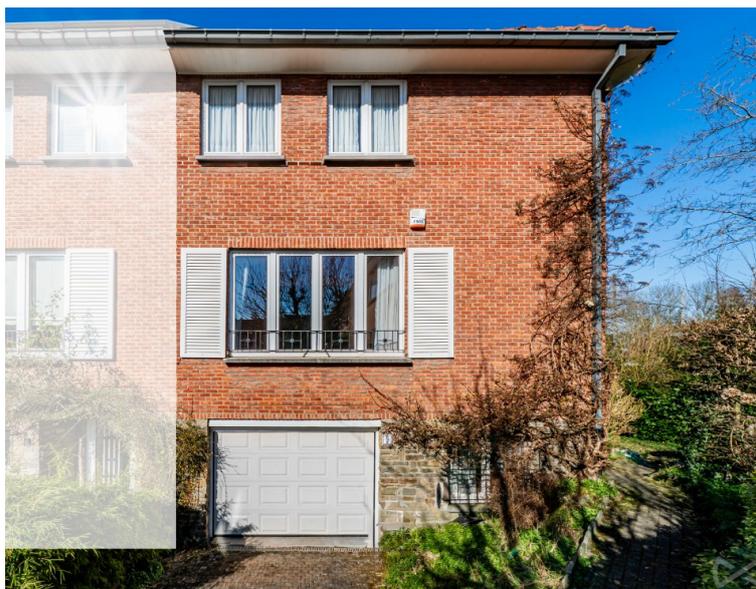
141 m<sup>2</sup>



3 chambres



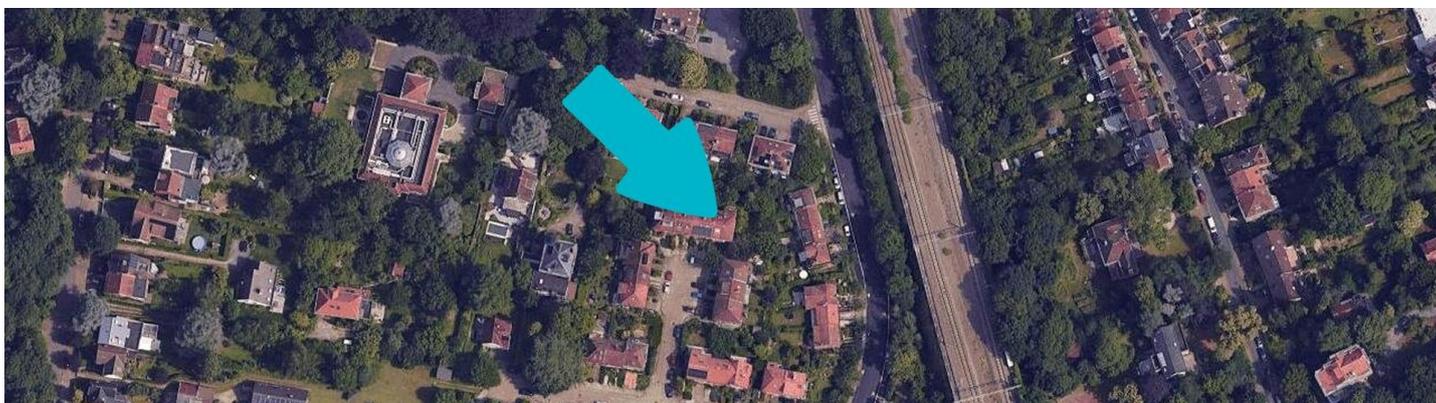
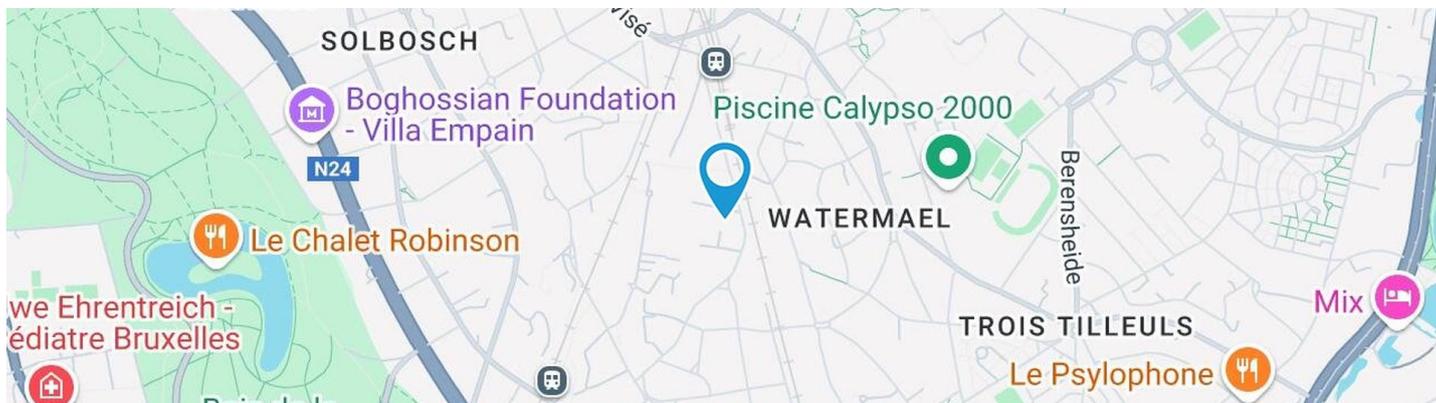
PEB G



IPI : 507286

+32 479 42 23 96

xavier.bruyninckx@weinvest.be

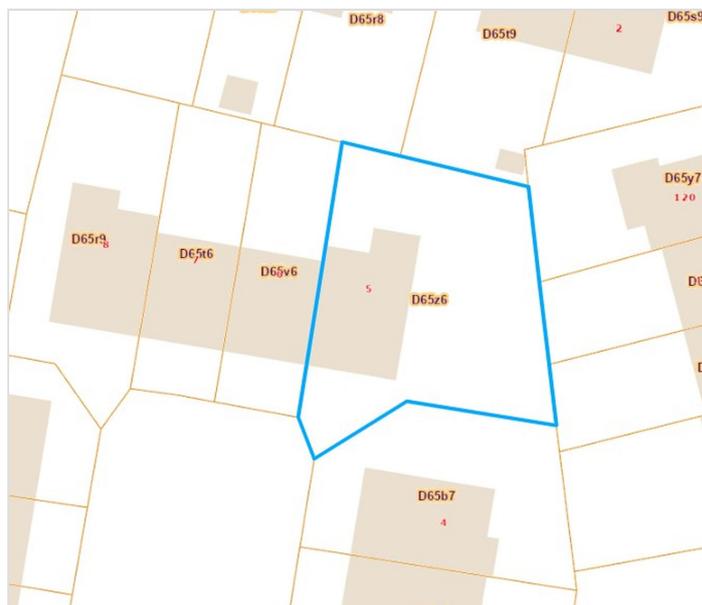


## Adresse du bien

Rue des Lauriers5  
 1170Watermael-boitsfort

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>24 m</b>
Surface de la parcelle	<b>326.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>19.00 m</b>
Orientation	<b>Sud</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



## Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	<b>141 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>190 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>4</b>
Nombre de pièces	<b>18</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**

**Plat**

Jardin (terrain droit)

**Aménagé pelouse**

**Est**

**Plat**

Parking

**Place(s) 1**

Parking (terrain avant)

**Place(s) 1**



## Intérieur

Rez-de-chaussée **51 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc,  
escalier**

1er étage **52 m<sup>2</sup>**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,  
salle de bains**

2ème étage **33 m<sup>2</sup>**

**Grenier 1, grenier 2**

Sous-sol **54 m<sup>2</sup>**

**Garage, cave 1, cave 2, escalier, hall**




**Rez-de-chaussée - Salon - 13.52 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.29 m** - Largeur : **3.15 m**

Ouvert sur	<b>Salle à manger</b>	Éclairage	<b>Au plafond</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>	Chauffage	<b>Cassette à bois</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 23.61 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.25 m** - Largeur : **3.77 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Prise téléphone	<b>1</b>

Ouvert sur	<b>Salon</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière pvc</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 8.76 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.06 m** - Largeur : **2.97 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Type	<b>Semi-équipée</b>
Accès	<b>Jardin</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type gaz</b>
	<b>De la marque Novy</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>Évacuation à recyclage</b>

Frigo	<b>Type externe</b>
Lave-vaisselle	<b>Type classique</b>
	<b>De la marque Whirlpool</b>
Porte	<b>Type double battante</b>
	<b>Matière pvc</b>
	<b>Vitrage double</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage</b>
	<b>type battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

**1er étage - Chambre 1 - 13.32 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.78 m** - Largeur : **3.58 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**1er étage - Chambre 2 - 9.66 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.77 m** - Largeur : **2.55 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**1er étage - Chambre 3 - 12.14 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.07 m** - Largeur : **3.16 m**

Avec évier	<b>Oui</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>

Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>


**1er étage - Salle de bains - 8.30 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **2.97 m** - Largeur : **2.79 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>	Sèche-serviettes	<b>Électrique</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>	Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants fenêtre de toit</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>	Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Baignoire	<b>1</b>	Chauffage	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>	Sol	<b>Carrelage</b>
Bidet	<b>Oui</b>	Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Lavabo	<b>Simple</b>		

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.43 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.81 m** - Largeur : **2.09 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Escalier	<b>1</b>

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.04 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.24 m** - Largeur : **0.83 m**

WC	<b>Classique</b>
Fenêtre	<b>Châssis type battants matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.35 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

**Rez-de-chaussée - Escalier - 2.57 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.81 m** - Largeur : **1.08 m****1er étage - Hall de nuit - 8.78 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.68 m** - Largeur : **2.71 m**

Escalier	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.55 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**2ème étage - Grenier 1 - 15.92 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.39 m** - Largeur : **3.75 m**

Type de grenier	<b>Aménageable</b>
Fenêtre	<b>Châssis type fenêtre de toit matière bois</b>
	<b>Vitrage simple</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Placard	<b>Portes coulissantes</b>

**2ème étage - Grenier 2 - 17.29 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.24 m** - Largeur : **2.76 m**

Type de grenier	<b>Seulement rangement</b>
Sol	<b>Plancher</b>
Hauteur sous-plafond	<b>1.85 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

**Sous-sol - Garage - 26.87 m<sup>2</sup>**Longueur : **8.08 m** - Largeur : **3.52 m**

Accès	<b>Parking place(s) 1</b>
Nombre de voitures	<b>1</b>
Porte	<b>Type sectionnelle à ouverture électrique</b>
	<b>Matière pvc</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.2 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Oui	<b>1</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 7.14 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.72 m** - Largeur : **2.62 m**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois****Vitrage simple**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2.2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1****Sous-sol - Cave 2 - 9.35 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.09 m** - Largeur : **3.01 m**

Sol

**Béton**

Hauteur sous-plafond

**2.2 m**

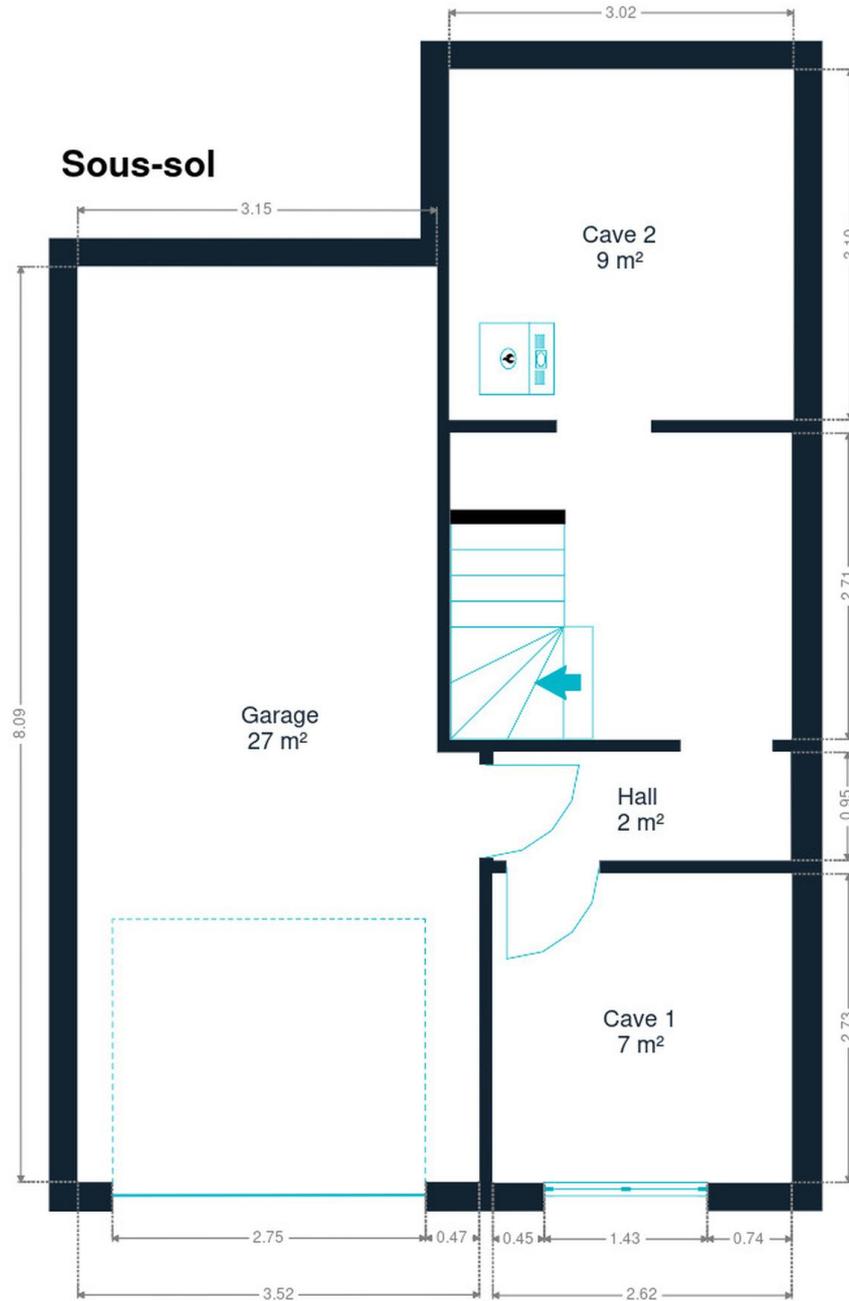
Éclairage

**Points lumineux au plafond**

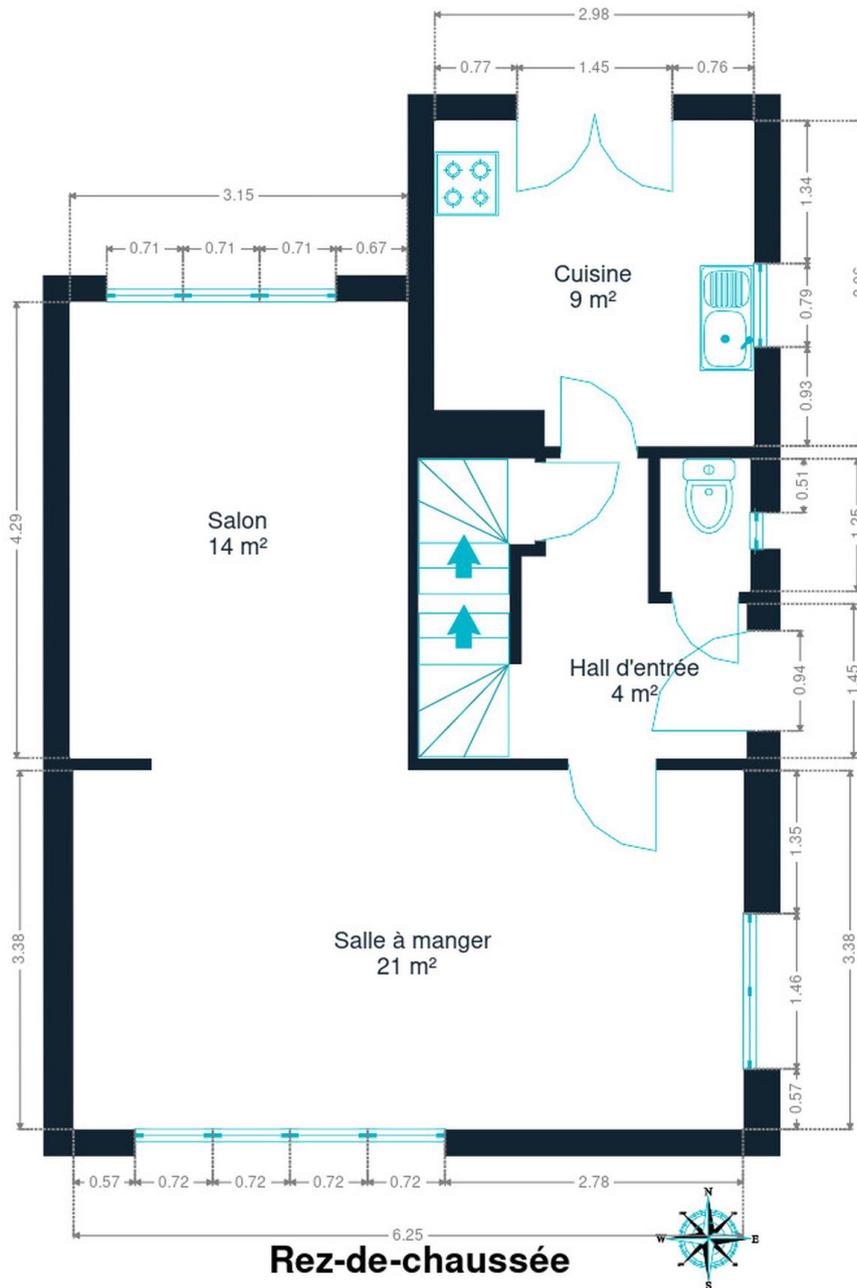
Prise(s) électrique(s)

**1****Sous-sol - Escalier - 8.09 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.99 m** - Largeur : **2.70 m****Sous-sol - Hall - 2.48 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.60 m** - Largeur : **0.95 m**

Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Hall d'entrée	2.81 m	2.09 m	4.43 m <sup>2</sup>
Salon	4.29 m	3.15 m	13.52 m <sup>2</sup>
Salle à manger	6.25 m	3.77 m	23.61 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.06 m	2.97 m	8.76 m <sup>2</sup>
Wc	1.24 m	0.83 m	1.04 m <sup>2</sup>
Escalier	2.81 m	1.08 m	2.57 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>			
Hall de nuit	3.68 m	2.71 m	8.78 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.78 m	3.58 m	13.32 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.77 m	2.55 m	9.66 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.07 m	3.16 m	12.14 m <sup>2</sup>
Salle de bains	2.97 m	2.79 m	8.30 m <sup>2</sup>
<b>2ème étage</b>			
Grenier 1	5.39 m	3.75 m	15.92 m <sup>2</sup>
Grenier 2	6.24 m	2.76 m	17.29 m <sup>2</sup>
<b>Sous-sol</b>			
Garage	8.08 m	3.52 m	26.87 m <sup>2</sup>
Cave 1	2.72 m	2.62 m	7.14 m <sup>2</sup>
Cave 2	3.09 m	3.01 m	9.35 m <sup>2</sup>
Escalier	2.99 m	2.70 m	8.09 m <sup>2</sup>
Hall	2.60 m	0.95 m	2.48 m <sup>2</sup>

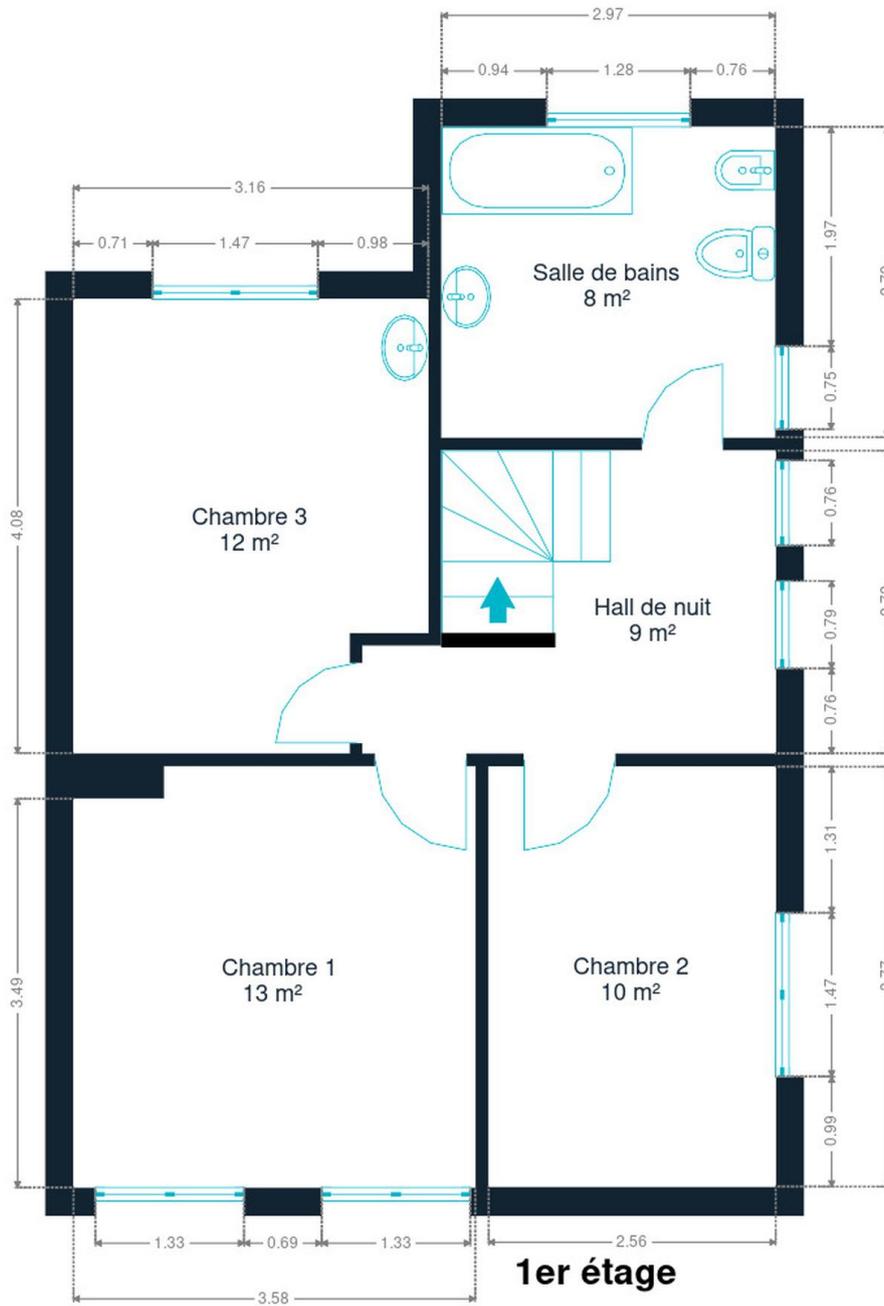


Sous-sol

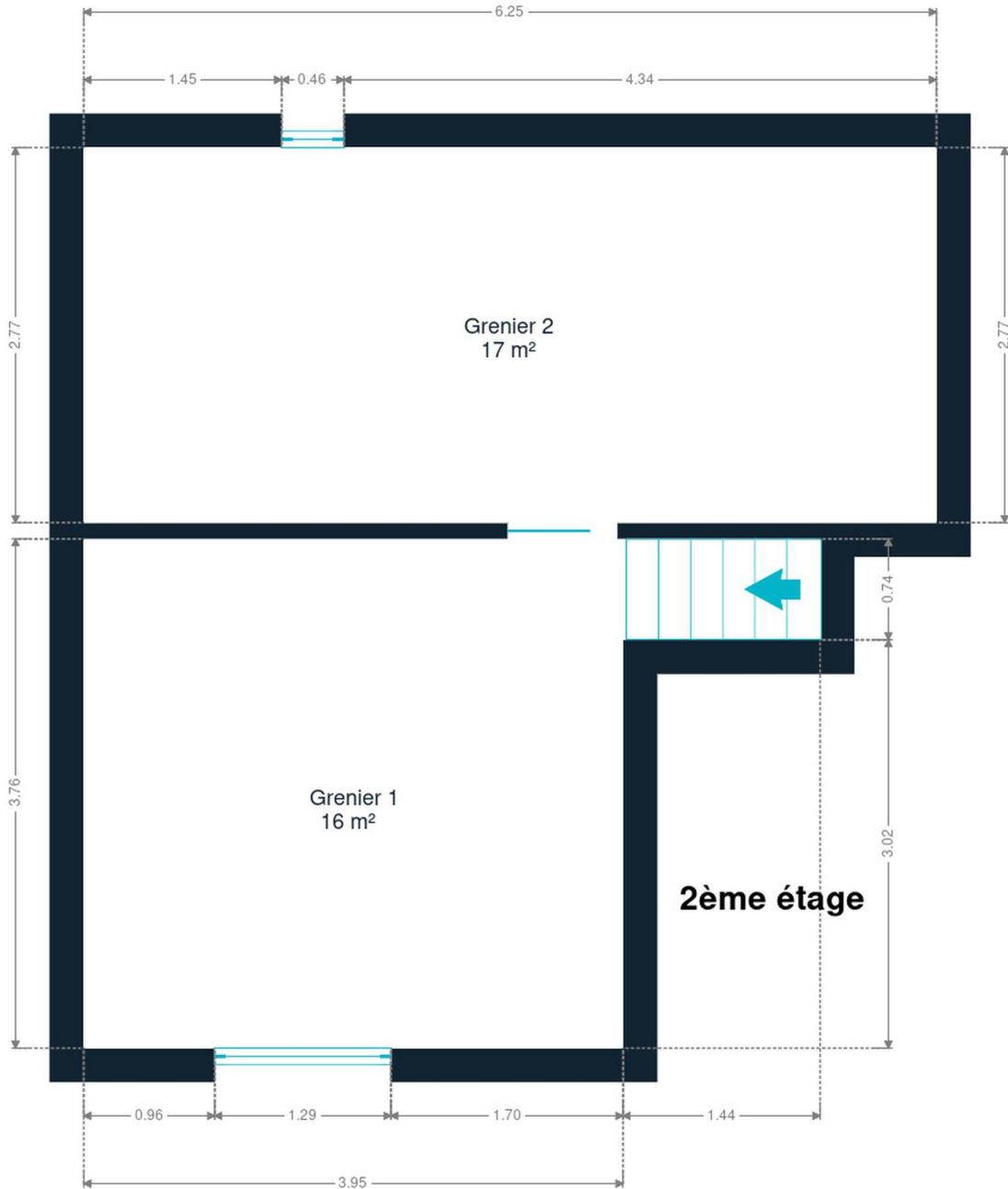


**Rez-de-chaussée**

Rez-de-chaussée



1er étage



2ème étage

## Technique

### PEB

Emission co2	<b>179</b>
Conso. théorique	<b>905</b>
Classe énergétique	<b>G</b>

### Année

Année de construction	<b>1956</b>
-----------------------	-------------

### Toiture

Zingeries	<b>Pvc</b>
État	<b>Bon</b>
Couverture	<b>Tuiles</b>

### Façade

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

### Châssis

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

## Installation

Compteur gaz	<b>Oui</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>Gaz de ville</b>
	<b>Air pulse au gaz</b>
	<b>Nombre 1</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>

---



## Transports

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	350 m
Accès autoroutier	1200 m

## Écoles

Collège Saint-François	330 m
Centre Scolaire St.Adrien-Val Duchesse asbl	395 m
École des Cèdres (grille latéral)	552 m
Watermael-Boitsfort	556 m
Vrije Basisschool - De Wemelweide	561 m

## Points d'intérêts

Université	Collège St Vincent - St François	<b>371 m</b>
Hébergement	Le Verger	<b>419 m</b>
Gare	Watermael	<b>441 m</b>
Soin des cheveux	BeautyOne	<b>454 m</b>
Station de bus	Watermael Gare	<b>463 m</b>
Gare	Arcades	<b>485 m</b>
Hébergement	Guest House 3 Tilleuls	<b>943 m</b>
Ambassade	Ambassade du Mexique	<b>1119 m</b>
Cimetière	Cimetière d'Ixelles	<b>1312 m</b>
Grand magasin	HEMA	<b>1500 m</b>
Restaurant	Sogno d'Italia	<b>1524 m</b>
Université	Université Libre de Bruxelles	<b>1527 m</b>
Restaurant	Tapas Y Mas	<b>1685 m</b>
Nourriture	Teatro	<b>1741 m</b>
Magasin de vêtements	Essentiel	<b>1926 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

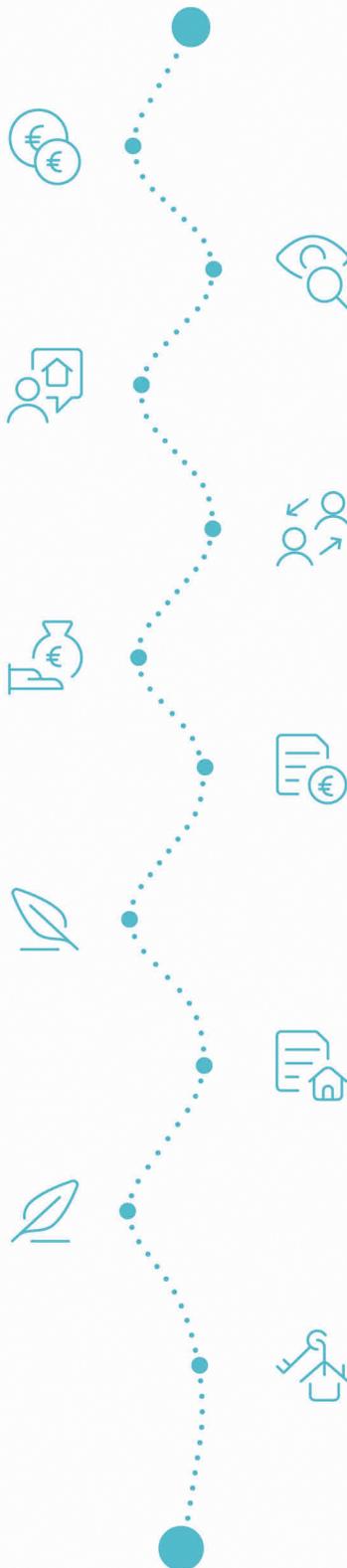
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)