



À VENDRE - 5931436

Vlierbeekberg 69 3090 - Overijse

799 000 €



266 m²



4 chambres



PEB /



Sophie
We Invest

IPI : 513615

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	266 m²
Surface totale	314 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	22
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	2
	Herenhuis



Sophie

+32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)	1
Jardin (terrain avant)	1
Jardin (terrain droit)	1
Jardin (terrain gauche)	1



Sophie

+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **103 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau 1, vestiaire

1er étage **62 m²**

Chambre 1, chambre 2, salle de bains 1

2ème étage **62 m²**

Chambre 3, chambre 4, salle de bains 2, grenier

Sous-sol **87 m²**

Salon, bureau 2, garage, cave, hall de cave, buanderie, atelier



Sophie

+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 63.11 m²

 Longueur : **9.65 m** - Largeur : **8.12 m**

Accès	Terrasse
Fenêtre	Châssis type battants porte-fenêtre matière bois
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	3.72 m
Éclairage	Au plafond

Chauffage	Cassette à bois
Prise(s) électrique(s)	9
Prise téléphone	1



Sophie
 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.25 m²

 Longueur : **4.02 m** - Largeur : **3.04 m**

Hauteur sous-plafond	2.50 m
Prise(s) électrique(s)	6
Évier	Double
	Avec égouttoir
	Matière inox
Hotte	Type hotte sous-encastree
	Évacuation extérieure
	De la marque Nestor martin

Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Bureau 1 - 5.49 m²

 Longueur : **2.57 m** - Largeur : **2.20 m**

Fenêtre	Châssis type battants matière bois	Hauteur sous-plafond	3.0 m
	Vitrage simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage	Chauffage	Radiateur(s)
		Prise(s) électrique(s)	3



Sophie
 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 24.84 m²

 Longueur : **5.14 m** - Largeur : **4.83 m**

Avec évier	Oui	Hauteur sous-plafond	3.25 m
Fenêtre		Éclairage	Points lumineux au plafond
	Châssis type battants matière bois	Chauffage	Radiateur(s)
	Vitrage simple	Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Vinyle		


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 22.34 m²

 Longueur : **5.13 m** - Largeur : **4.35 m**

Avec évier	Oui	Hauteur sous-plafond	3.25 m
Fenêtre		Éclairage	Points lumineux au plafond
	Châssis type battants matière bois	Chauffage	Radiateur(s)
	Vitrage simple	Prise(s) électrique(s)	4
Sol	Vinyle		


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


1er étage - Salle de bains 1 - 4.44 m²

 Longueur : **2.19 m** - Largeur : **2.02 m**

Hauteur sous-plafond	3.24 m
Prise(s) électrique(s)	1
Baignoire	1
Fenêtre	
Châssis type battants matière bois	
Vitrage simple	

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle




2ème étage - Chambre 3 - 25.16 m²

 Longueur : **5.14 m** - Largeur : **4.89 m**

Avec évier	Oui	Hauteur sous-plafond	2.15 m
Fenêtre		Éclairage	Points lumineux au plafond
	Châssis type battants matière bois	Chauffage	Radiateur(s)
	Vitrage simple	Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Vinyle		


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


2ème étage - Chambre 4 - 14.55 m²

 Longueur : **5.18 m** - Largeur : **2.80 m**

Avec évier	Oui	Hauteur sous-plafond	2.43 m
Fenêtre		Éclairage	Points lumineux au plafond
	Châssis type battants matière bois	Chauffage	Radiateur(s)
	Vitrage simple	Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Vinyle		


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be


2ème étage - Salle de bains 2 - 4.57 m²

 Longueur : **2.22 m** - Largeur : **2.06 m**

Hauteur sous-plafond	2.15 m
Prise(s) électrique(s)	1
Baignoire	1
WC	Classique
Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple

Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Vinyle




Sous-sol - Salon - 24.71 m²

 Longueur : **5.70 m** - Largeur : **4.71 m**

Accès	Jardin
Porte	Type battante
	Matière bois vitrée
	Vitrage simple
Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.52 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Chauffage	Poêle à bois
Prise(s) électrique(s)	3


Sophie

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be


Sous-sol - Bureau 2 - 9.85 m²

 Longueur : **4.15 m** - Largeur : **2.37 m**

Fenêtre	Châssis type battants matière bois	Hauteur sous-plafond	2.51 m
	Vitrage simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Vinyle	Chauffage	Radiateur(s)
Type de plafond	Voussettes	Prise(s) électrique(s)	2


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 17.52 m²

 Longueur : **7.84 m** - Largeur : **3.52 m**

Porte

Type battante
Matière bois vitrée

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

3.80 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Escalier

Matériaux bois
Type droit

Prise(s) électrique(s)

2
Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.47 m²

 Longueur : **1.51 m** - Largeur : **0.97 m**

WC

Classique

Fenêtre

Châssis type battants matière bois
Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

3.0 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)
Rez-de-chaussée - Escalier - 0.63 m²

 Longueur : **0.82 m** - Largeur : **0.78 m**

Sophie

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Vestiaire - 2.87 m²Longueur : **2.51 m** - Largeur : **1.14 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois**Vitrage simple**

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Hauteur sous-plafond

3.0 m

Prise(s) électrique(s)

1**1er étage - Wc 2 - 0.74 m²**Longueur : **0.90 m** - Largeur : **0.82 m**

WC

Classique

Murs

Carrelés à mi-hauteur

Fenêtre

Châssis type battants matière bois**Vitrage simple**

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

1.88 m

Éclairage

Points lumineux mural

Chauffage

Radiateur(s)**1er étage - Escalier - 9.78 m²**Longueur : **4.42 m** - Largeur : **2.21 m***Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

2ème étage - Grenier - 7.78 m²Longueur : **5.17 m** - Largeur : **1.50 m**

Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.38 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond

2ème étage - Escalier - 9.65 m²Longueur : **4.38 m** - Largeur : **2.20 m****Sous-sol - Garage - 16.05 m²**Longueur : **4.96 m** - Largeur : **3.23 m**

Nombre de voitures	1
Porte	Type double battante
	Matière bois vitrée
Fenêtre	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.18 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Cave - 12.21 m²Longueur : **5.67 m** - Largeur : **2.15 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.55 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Points lumineux mural

*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

Sous-sol - Hall de cave - 12.21 m²

 Longueur : **5.67 m** - Largeur : **2.15 m**

Accès	Jardin
Porte	
	Type battante
	Matière bois
Sol	Vinyle
Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier	
	Matériaux bois
	Type droit

Sous-sol - Buanderie - 6.36 m²

 Longueur : **2.67 m** - Largeur : **2.37 m**

Évier	1
Fenêtre	
	Châssis type battants matière bois
	Vitrage simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.54 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2


Sophie

 +32 499 78 95 47
 sophie.lafon@weinvest.be

Sous-sol - Atelier - 5.88 m²Longueur : **3.31 m** - Largeur : **2.02 m**

Fenêtre

Châssis type battants matière bois**Vitrage simple**

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.58 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Prise(s) électrique(s)

2*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	7.84 m	3.52 m	17.52 m ²
Séjour	9.65 m	8.12 m	63.11 m ²
Cuisine	4.02 m	3.04 m	12.25 m ²
Bureau 1	2.57 m	2.20 m	5.49 m ²
Wc 1	1.51 m	0.97 m	1.47 m ²
Escalier	0.82 m	0.78 m	0.63 m ²
Vestiaire	2.51 m	1.14 m	2.87 m ²

1er étage

Chambre 1	5.14 m	4.83 m	24.84 m ²
Chambre 2	5.13 m	4.35 m	22.34 m ²
Salle de bains 1	2.19 m	2.02 m	4.44 m ²
Wc 2	0.90 m	0.82 m	0.74 m ²
Escalier	4.42 m	2.21 m	9.78 m ²

2ème étage

Chambre 3	5.14 m	4.89 m	25.16 m ²
Chambre 4	5.18 m	2.80 m	14.55 m ²
Salle de bains 2	2.22 m	2.06 m	4.57 m ²
Grenier	5.17 m	1.50 m	7.78 m ²
Escalier	4.38 m	2.20 m	9.65 m ²



Sophie

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

Sous-sol

Salon	5.70 m	4.71 m	24.71 m²
Bureau 2	4.15 m	2.37 m	9.85 m²
Garage	4.96 m	3.23 m	16.05 m²
Cave	5.67 m	2.15 m	12.21 m²
Hall de cave	5.67 m	2.15 m	12.21 m²
Buanderie	2.67 m	2.37 m	6.36 m²
Atelier	3.31 m	2.02 m	5.88 m²

*Sophie*

+32 499 78 95 47

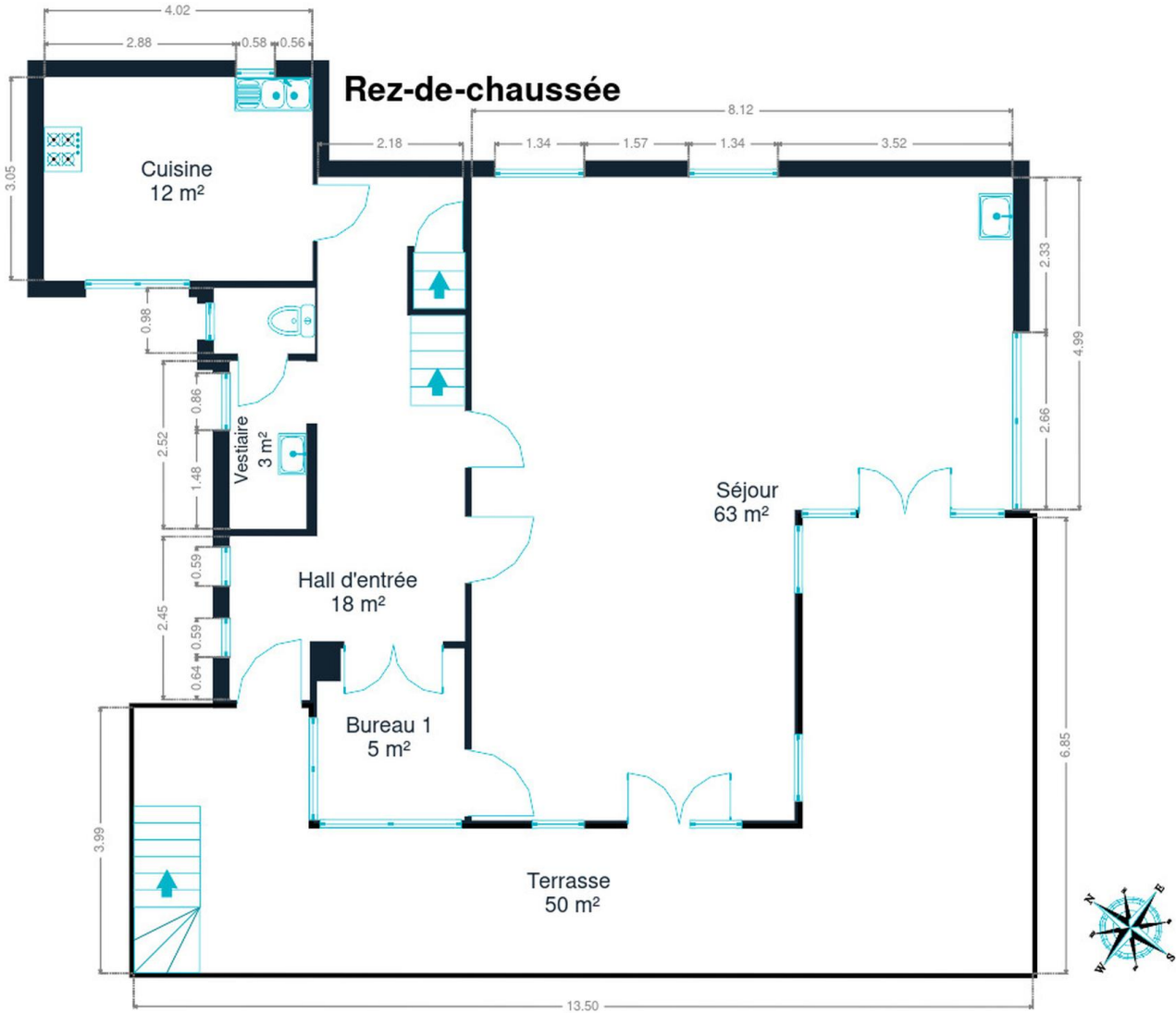
sophie.lafon@weinvest.be



Sous-sol



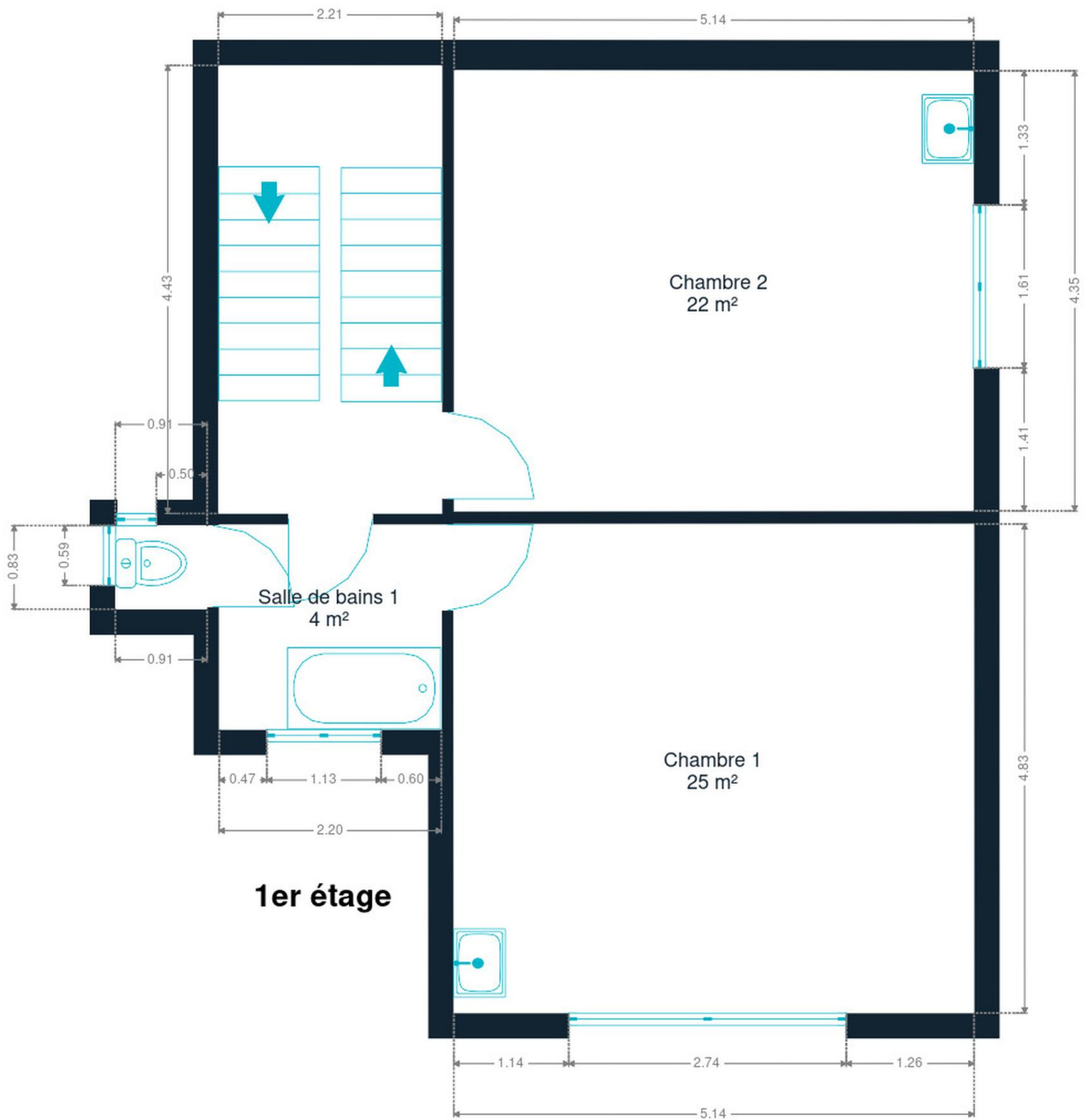
Sophie
+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be



Rez-de-chaussée



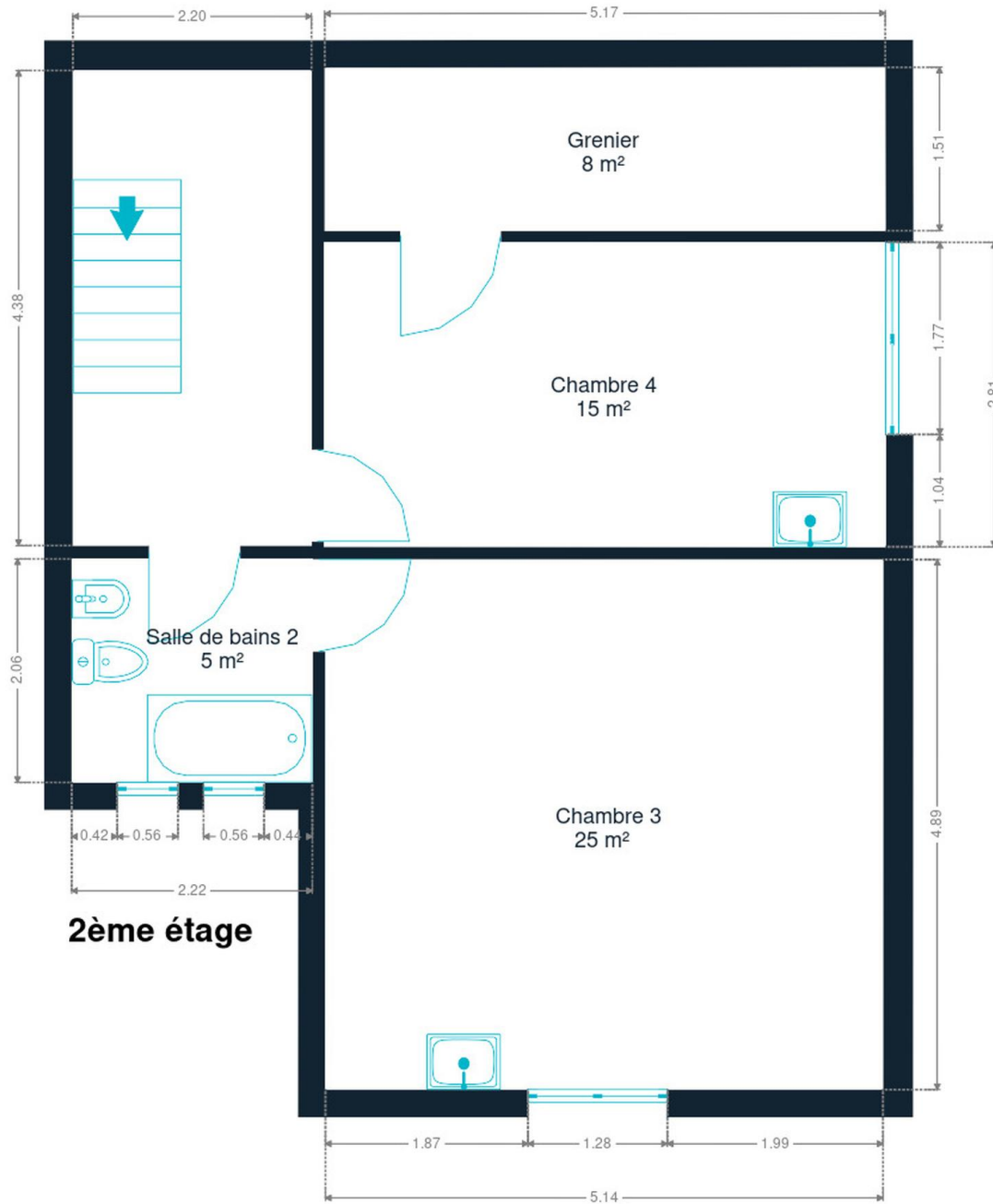
Sophie
+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be



1er étage



Sophie
+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be



2ème étage



Sophie
+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be

Technique

Toiture

Zingeries
Couverture

Matériaux pvc
Tuiles

Façade

Matériaux façade
Etat

Brique
Moyen

Châssis

Châssis

Vitrage simple
Matière bois

Installation

Compteur électrique
Chauffage

Bi-horaire
Type central
Nature mazout
Radiateur(s)
Vitola
Thermostat d'ambiance
Oui
Câble

Téléphone
Internet



Sophie

+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	500 m
Accès ferroviaire	2100 m
Accès autoroutier	1900 m

Écoles

GO! basisschool Het Groene Dal Hoeilaart	1159 m
Vrije Basisschool Jezus-Eik	2270 m



Sophie

+32 499 78 95 47
sophie.lafon@weinvest.be

Points d'intérêts

Hébergement	Panorama	931 m
Bijouterie	Bijouterie Dekock	1287 m
Police	Wijkkantoor Hoeilaart	1290 m
Salon de beauté	A Beauty Well	1481 m
Pharmacie	Pharmacie Tennstedt-Levie	1625 m
Finance	Theo Vermeire	1631 m
Restaurant	McDonald's	1647 m
Entrepreneur général	Brankaer Tuinen	1777 m
Magasin d'électronique	Krëfel Overijse	1819 m
Magasin de vêtements	C&A	1964 m
Magasin	La Fourmi	2092 m
Réparation de voiture	Garage Olieslaeger - Hoeilaart - 1,2,3 AutoService	2121 m
Station de transit	Hoeilaart	2123 m
Hébergement	Hotel Soret	2338 m
Hébergement	Hotel Groenendaal	2866 m



Sophie

+32 499 78 95 47
sophie.lafon@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

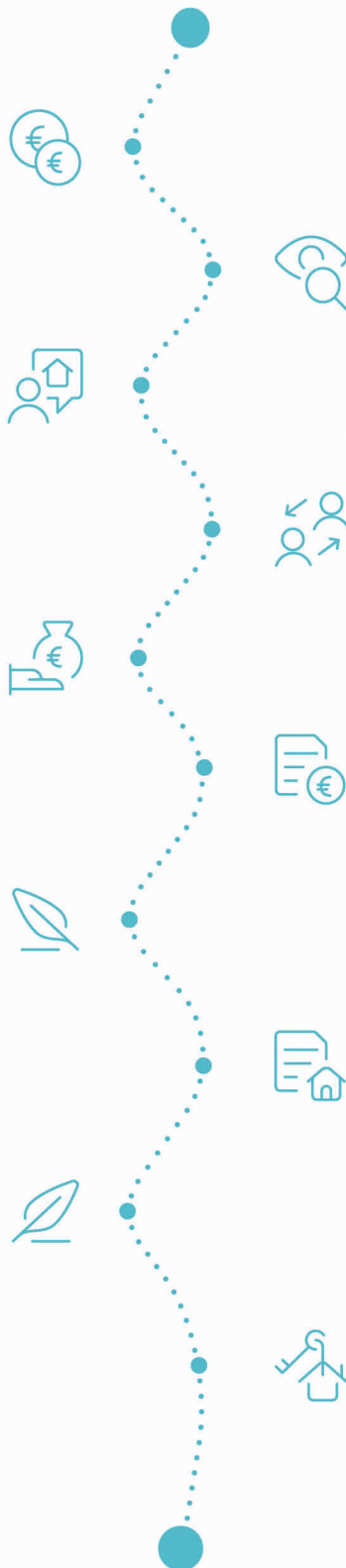
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)