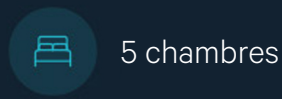




À VENDRE - KYOTO

Chaussée de Wavre 132 1330 - Rixensart

Faire offre à partir de 575.000 €



Ambroise
 We Invest

IPI : 517 939

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

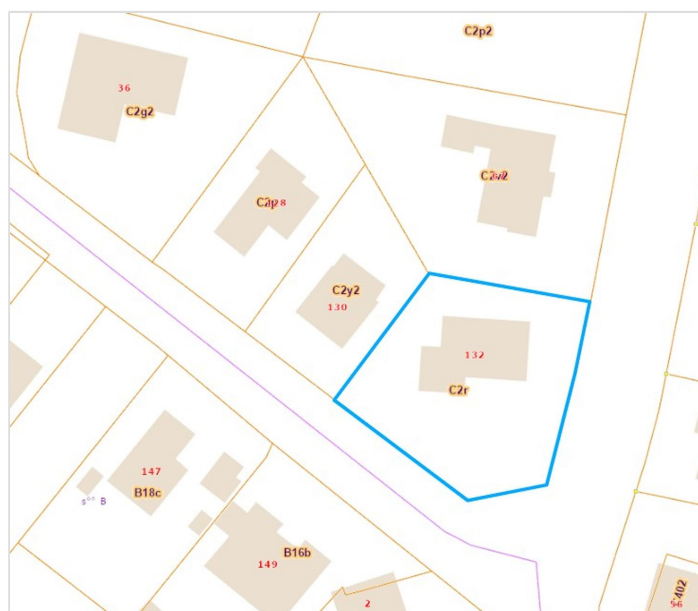


Adresse du bien

Chaussée de Wavre132
1330Rixensart

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	180.00 m
Profondeur de la parcelle	26 m
Surface de la parcelle	1015.00 m²
Largeur de la parcelle	26.00 m
Orientation	Sud



*Informations provenant du site du cadastre

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



Ambroise-Maximilien
+32 479 86 40 75
ambroise.degueldre@weininvest.be



Composition du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	201 m²
Surface totale	354 m²
Nombre de façades	4
Etage	2
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	1
	Villa



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)	1
Jardin (terrain avant)	1
Jardin (terrain droit)	1
Parking	Place(s) 2
	Place(s) 2
Parking (terrain gauche)	Place(s) 4



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **131 m²**

Hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau, garage, wc

1er étage **105 m²**

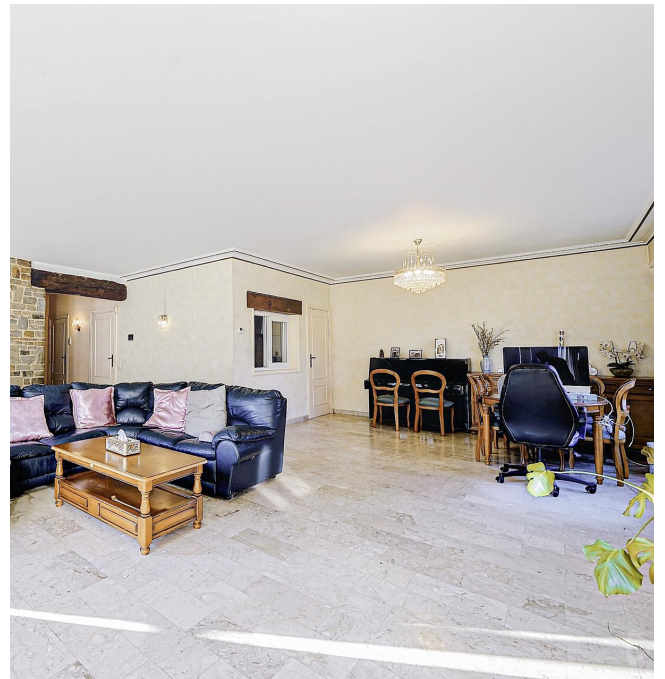
**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,
chambre 4, chambre 5, salle de bains, wc**

2ème étage **87 m²**

Grenier

Sous-sol **31 m²**

Cave 1, cave 2, chaufferie



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 16.96 m²

 Longueur : **5.30 m** - Largeur : **4.41 m**

Accès

Jardin

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,65 m
Parking place(s) 2

Éclairage

Points lumineux mural

Porte

Chauffage

Radiateur(s)
Type battante
Matière bois

Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Séjour - 51.77 m²

 Longueur : **8.57 m** - Largeur : **6.98 m**

Porte	Type double battante	Hauteur sous-plafond	2,6 m
	Matière pvc vitrée	Éclairage	Points lumineux au plafond
	Vitrage double	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	5
		Prise télédistribution	1
Sol	Carrelage	Prise réseau	1


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.24 m²

 Longueur : **4.12 m** - Largeur : **2.97 m**

Hauteur sous-plafond	2,6 m
Prise(s) électrique(s)	5
Accès	Jardin
Évier	Simple Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type gaz De la marque Ariston
Hotte	Type hotte murale Évacuation extérieure De la marque Electrolux

Frigo	Type encastré avec congélateur De la marque Beko
Lave-vaisselle	Type intégré De la marque Ariston
Porte	Type battante Matière pvc vitrée Vitrage double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


Rez-de-chaussée - Bureau - 13.66 m²

 Longueur : **4.59 m** - Largeur : **2.97 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel matière aluminium
Sol	Massif
Hauteur sous-plafond	2,6 m

Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2
Prise réseau	1


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 16.57 m²

 Longueur : **5.59 m** - Largeur : **3.47 m**

Avec évier	Oui
Oui	1
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet massif
Hauteur sous-plafond	2,5 m

Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2
Avec dressing	Oui




1er étage - Chambre 2 - 27.03 m²

 Longueur : **5.65 m** - Largeur : **5.47 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet semi-massif	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	3 m		


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


1er étage - Chambre 3 - 9.97 m²

 Longueur : **3.37 m** - Largeur : **2.95 m**

Avec évier	Oui	Hauteur sous-plafond	2,5 m
Oui	1	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet massif	Prise(s) électrique(s)	1


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


1er étage - Chambre 4 - 9.33 m²

 Longueur : **3.58 m** - Largeur : **2.60 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet massif	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2,5 m	Avec dressing	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond		


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


1er étage - Chambre 5 - 20.07 m²

 Longueur : **5.07 m** - Largeur : **3.95 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Parquet massif
Hauteur sous-plafond	2,5 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	3
Avec dressing	Oui


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 6.69 m²

 Longueur : **2.94 m** - Largeur : **2.27 m**

Hauteur sous-plafond	2,5 m
Douche	Carrelage + porte
Baignoire	D'angle
Lavabo	Simple
Murs	Carrelés au 3/4

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be

Rez-de-chaussée - Garage - 34.57 m²

 Longueur : **5.94 m** - Largeur : **5.82 m**

Accès	Parking place(s) 2
Nombre de voitures	2
Porte	Type à ouverture électrique sectionnelle
	Matière aluminium
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,3 m
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)
Oui	1
Prise(s) électrique(s)	3

Rez-de-chaussée - Wc - 1.46 m²

 Longueur : **1.66 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,6 m
Éclairage	Points lumineux mural
Chauffage	Radiateur(s)


Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

1er étage - Hall de nuit - 14.11 m²Longueur : **6.21 m** - Largeur : **4.40 m**

Escalier

Matériaux bois**Type 1/4 tournant**

Sol

Parquet massif

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond**1er étage - Wc - 1.25 m²**Longueur : **1.39 m** - Largeur : **0.90 m**

WC

Classique

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Éclairage

Points lumineux mural

Chauffage

Radiateur(s)**2ème étage - Grenier - 87.18 m²**Longueur : **13.58 m** - Largeur : **6.41 m**

Type de grenier

Aménageable

Sol

Plancher

Hauteur sous-plafond

2,7 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond**Sous-sol - Cave 1 - 10.85 m²**Longueur : **6.31 m** - Largeur : **1.72 m**

Hauteur sous-plafond

2,05 m

Éclairage

Au plafond

Sous-sol - Cave 2 - 26.85 m²Longueur : **8.92 m** - Largeur : **3.01 m**

Hauteur sous-plafond	2,05 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

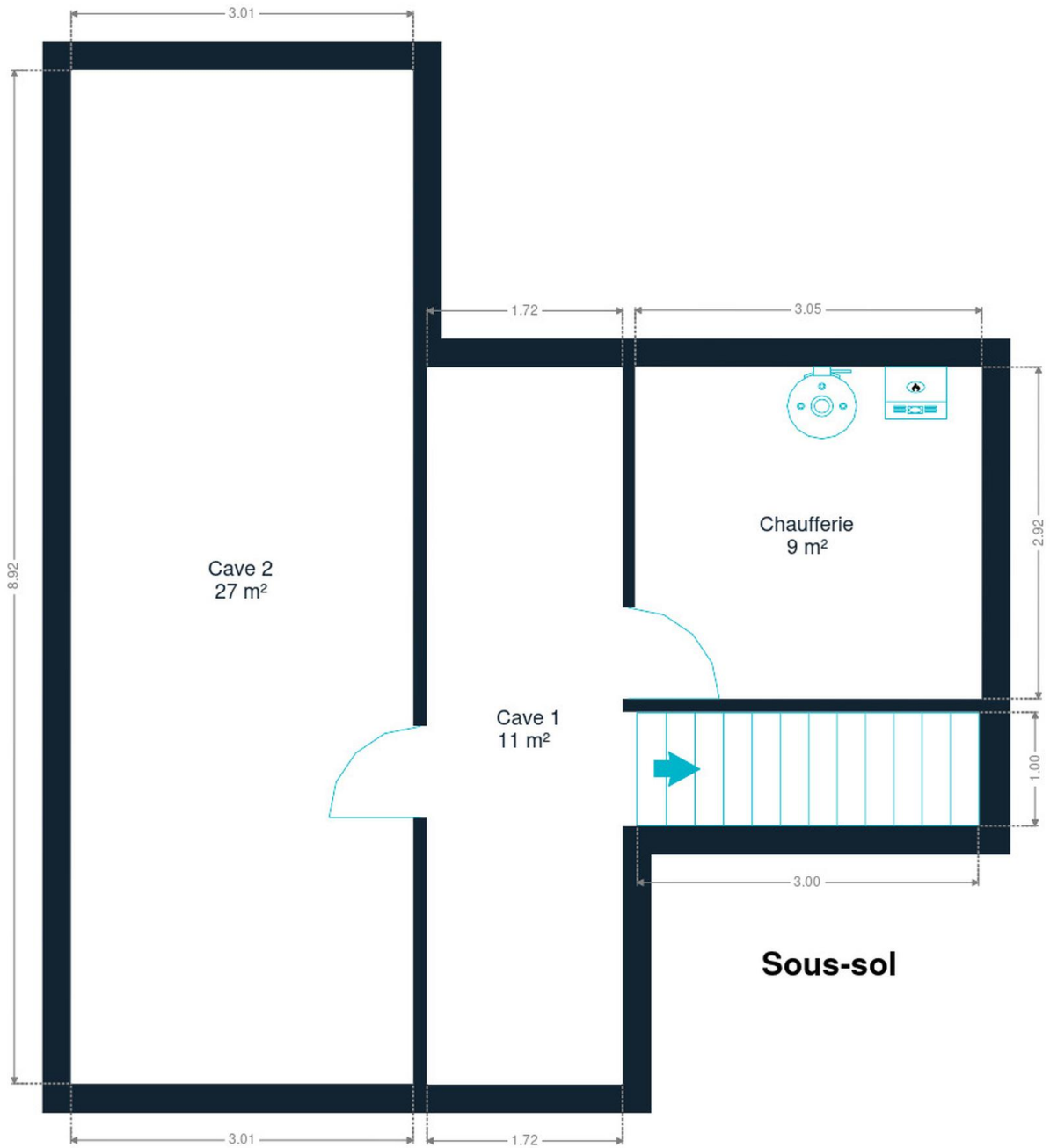
Sous-sol - Chaufferie - 8.90 m²Longueur : **3.04 m** - Largeur : **2.92 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,05 m
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	2
Oui	1



Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
Rez-de-chaussée			
Hall d'entrée	5.30 m	4.41 m	16.96 m ²
Séjour	8.57 m	6.98 m	51.77 m ²
Cuisine	4.12 m	2.97 m	12.24 m ²
Bureau	4.59 m	2.97 m	13.66 m ²
Garage	5.94 m	5.82 m	34.57 m ²
Wc	1.66 m	0.88 m	1.46 m ²
1er étage			
Hall de nuit	6.21 m	4.40 m	14.11 m ²
Chambre 1	5.59 m	3.47 m	16.57 m ²
Chambre 2	5.65 m	5.47 m	27.03 m ²
Chambre 3	3.37 m	2.95 m	9.97 m ²
Chambre 4	3.58 m	2.60 m	9.33 m ²
Chambre 5	5.07 m	3.95 m	20.07 m ²
Salle de bains	2.94 m	2.27 m	6.69 m ²
Wc	1.39 m	0.90 m	1.25 m ²
2ème étage			
Grenier	13.58 m	6.41 m	87.18 m ²
Sous-sol			
Cave 1	6.31 m	1.72 m	10.85 m ²
Cave 2	8.92 m	3.01 m	26.85 m ²
Chaufferie	3.04 m	2.92 m	8.90 m ²

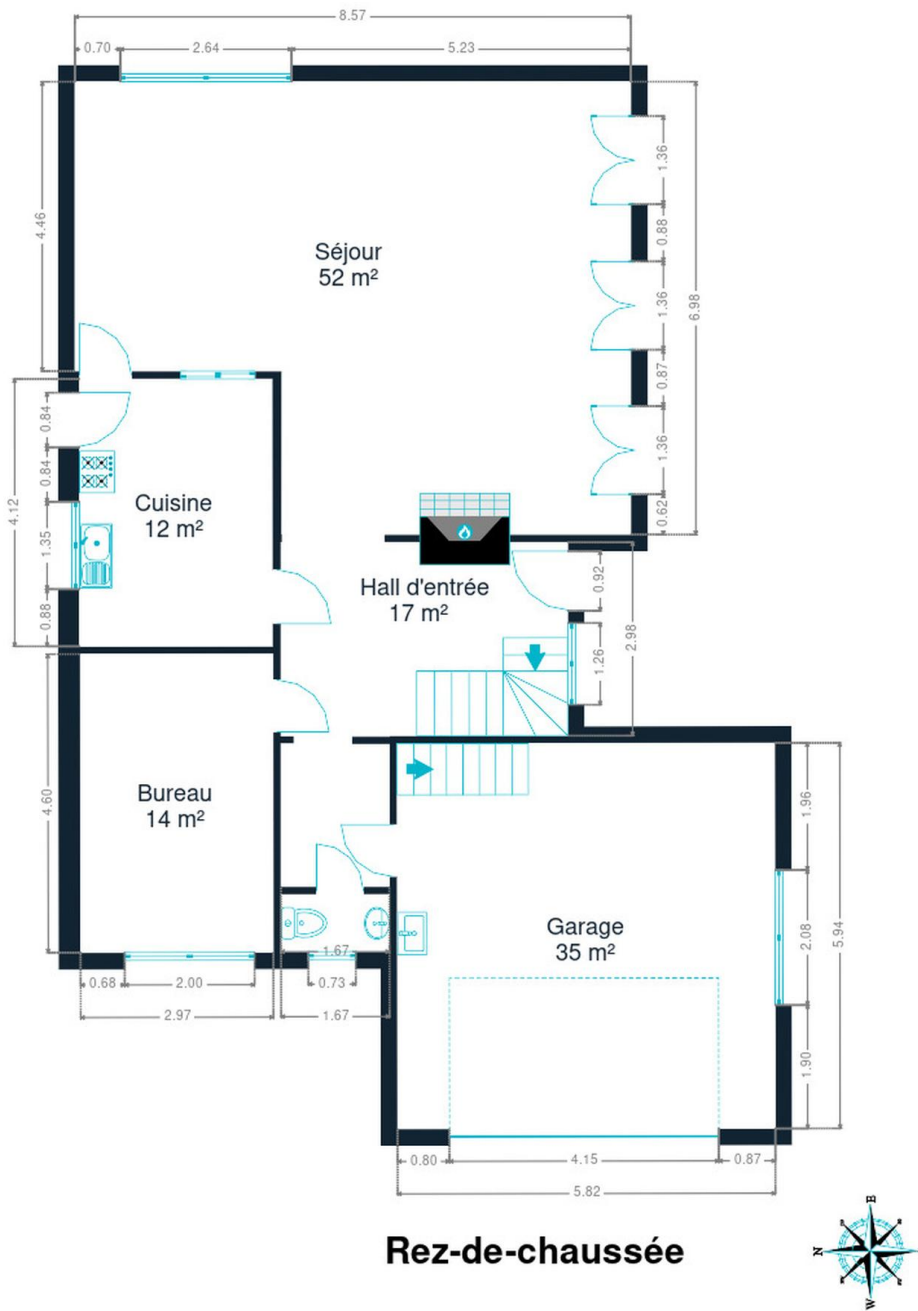




Sous-sol

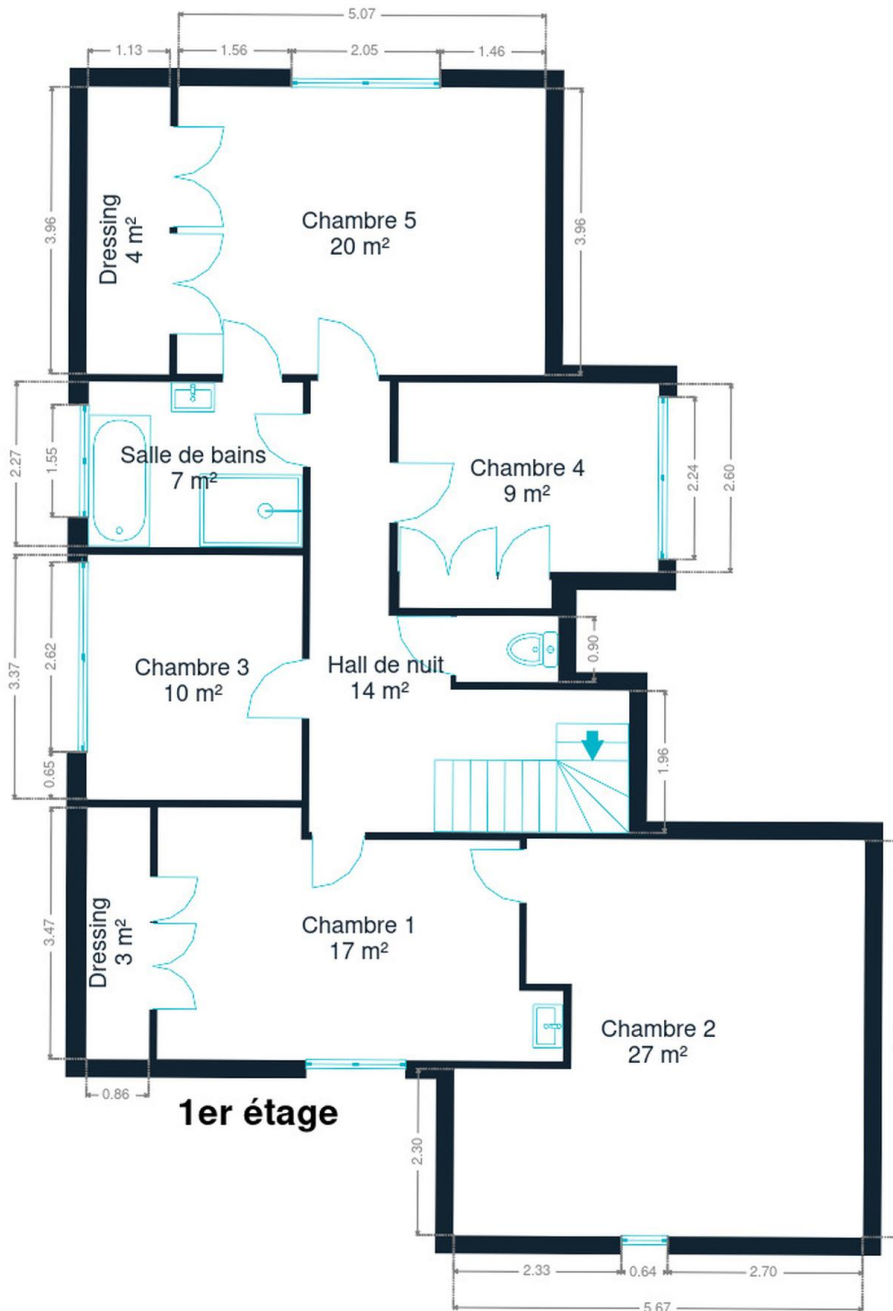


Ambroise-Maximilien
+32 479 86 40 75
ambroise.degueldre@weinvest.be



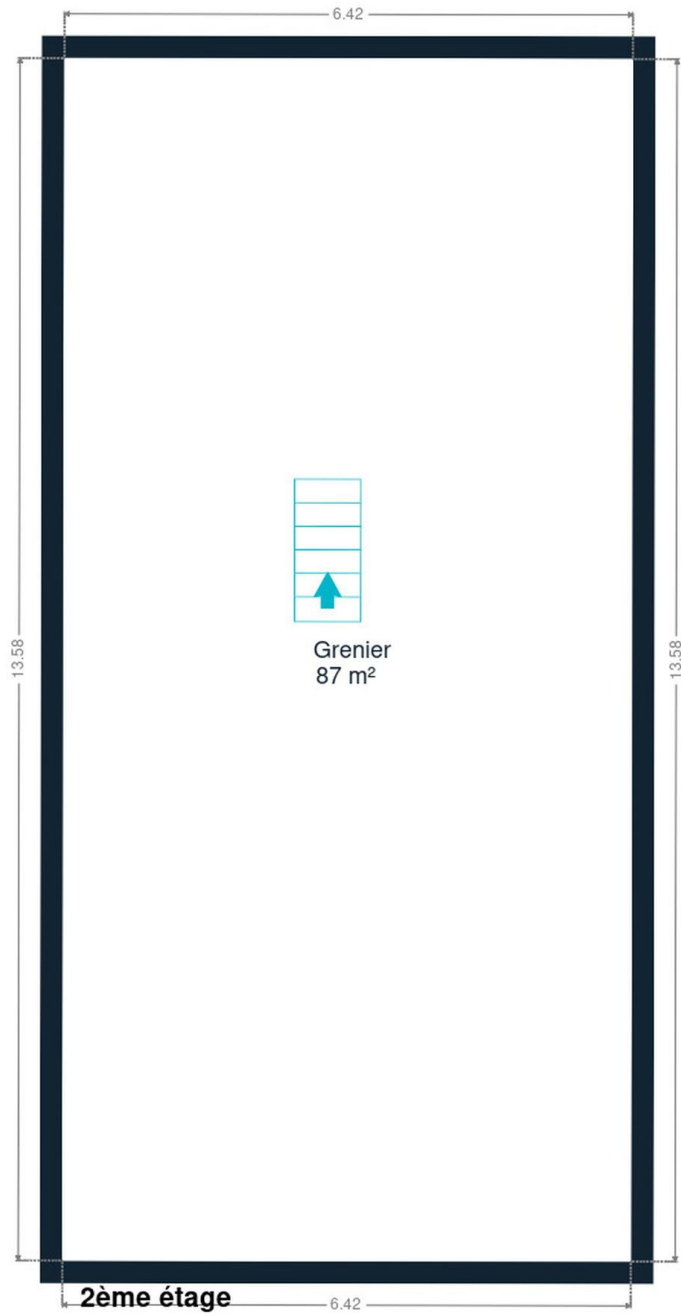
Rez-de-chaussée





1er étage





2ème étage



Technique

PEB **D**

PEB

Emission co2	15160
Conso. théorique	82753
Conso. spécifique	277
Code unique	20250307009214
Classe énergétique	D

Toiture

Zingueries	Zinc
	Bon
État	Bon
Couverture	Ardoises artificielles

Façade

Matériaux façade	Brique
	Pierre de taille
Etat	Bon



Installation

Adoucisseur d'eau	Oui
Compteur gaz	Oui
Chauffe-eau	
	Nombre de litres 150
	Nombre 1
	Vaillant
Détecteur incendie	Oui
Alarme	
	Volumétrique
	Filaire
Parlophone	Non
Vidéophone	Non
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	
	Central
	Gaz
	Radiateur(s)
	À condensation
	Vaillant
	Nombre 1
	Oui
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Adsl
Citerne eau	Enterrée

Frais et finances

Revenu cadastral	2654 €
------------------	---------------



Ambroise-Maximilien

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	2200 m
Accès ferroviaire	1200 m
Accès autoroutier	4200 m

Écoles

Ecole communale de Bourgeois	1174 m
École communale du Centre	1312 m
Académie de Rixensart	1421 m



Points d'intérêts

Santé	Catherine Baele	310 m
Concessionnaire	The Dream Car	613 m
Salle de cinéma	Ciné Centre	939 m
Station de transit	Gare de Rixensart	1179 m
Salon de beauté	Amours de Filles	1207 m
Santé	Jiu-jitsu Brésilien & Grappling Veleno Academy	1462 m
Station de bus	RIXENSART Avenue des Pèlerins (Av. de Nivelles)	1642 m
Gare	Profondsart	1686 m
Finance	DELANDE & Cie	1955 m
Magasin de vêtements	Bagatelle	2284 m
Bar	Le Rideau Rouge	2476 m
Restaurant	L'Amandier	2558 m
Restaurant	La Laguna	2665 m
Spa	Martin's Château du Lac	2923 m



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

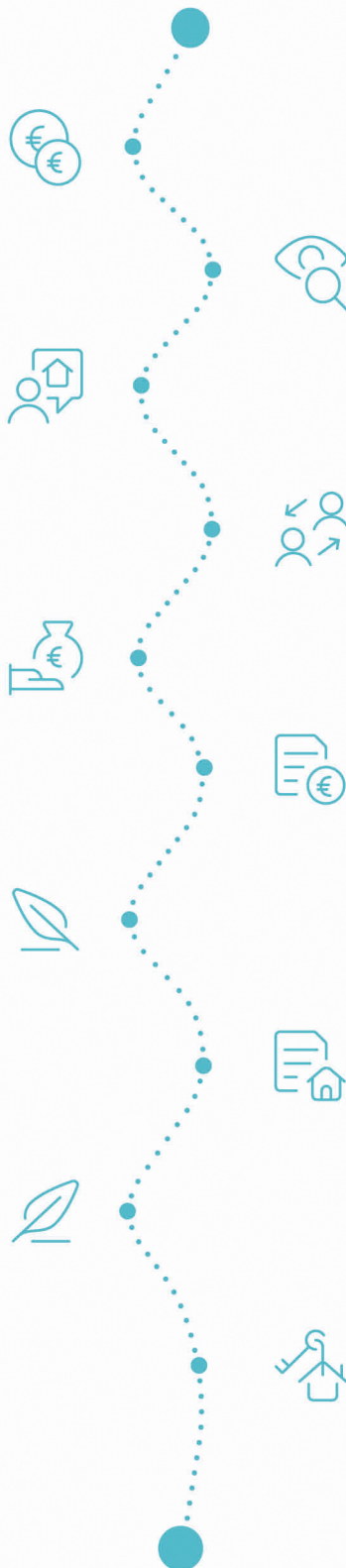
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)