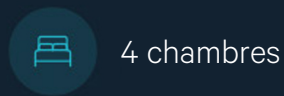




## À VENDRE - Begonialaan 13

Begonialaan 13 3090 - Overijse

**570 000 €**

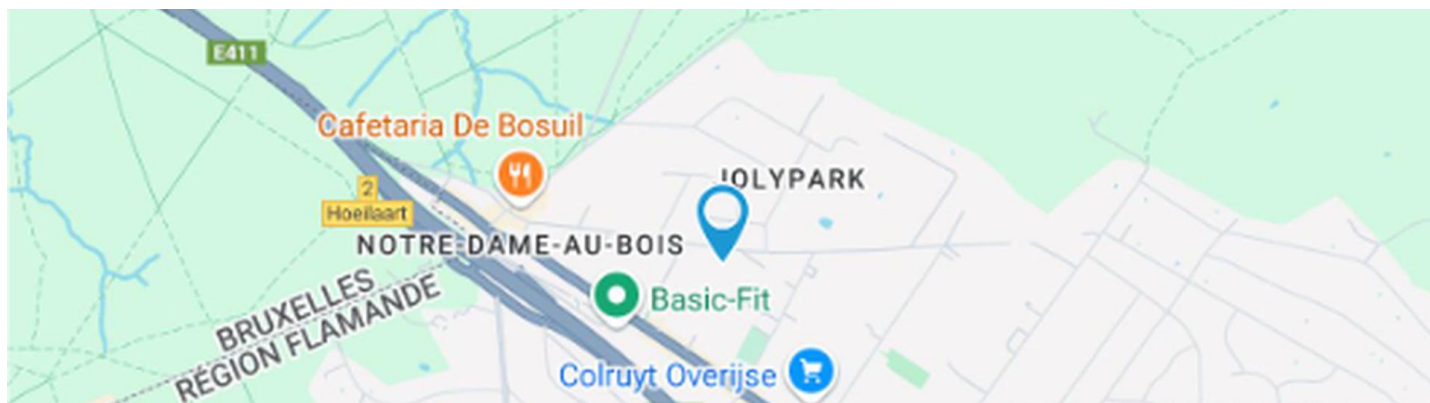


Sophie  
We Invest

IPI : 513615

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



## Adresse du bien

Begonialaan 13  
3090 Overijse

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>4.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>34 m</b>
Surface de la parcelle	<b>1003.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>30.00 m</b>
Orientation	<b>Ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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



*Sophie*

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



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface habitable	<b>176 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>235 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>18</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Huis</b>



*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



## Extérieur

Jardin (terrain avant)	1
Jardin (terrain droit)	1
Jardin (terrain gauche)	1
Terrasse (terrain droit)	<b>Sol carrelage</b>
Allée (terrain gauche)	<b>Sol gravier</b>



*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



## Intérieur

Rez-de-chaussée **105 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine,  
bureau, wc, buanderie, vestiaire**

1er étage **71 m<sup>2</sup>**

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

Sous-sol **59 m<sup>2</sup>**

**Garage, cave 1, cave 2, chaufferie**



*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Salon - 33.46 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.30 m** - Largeur : **5.30 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants battants volets type manuel matière pvc</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Sol	<b>Parquet</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.64 m</b>		
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>		
	<b>Feu ouvert</b>		


**Sophie**

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


**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 33.57 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.36 m** - Largeur : **5.19 m**

 Hauteur sous-plafond **2.87 m**

 Prise(s) électrique(s) **3**

Accès

**Terrasse**
**Jardin**

 Fenêtre **Châssis PVC double vitrage  
volets type manuel matière  
pvc type porte-fenêtre**

 Sol **Parquet**

 Éclairage **Points lumineux mural**

Chauffage

**Radiateur(s)**
**Feu ouvert**

**Sophie**

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.24 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.10 m** - Largeur : **2.98 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.92 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>9</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
	<b>Matière inox</b>
Plaque de cuisson	<b>Type vitrocéramique</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	<b>Type hotte télescopique</b>
	<b>De la marque Novy</b>

Frigo	<b>Type encastré combi</b>
Lave-vaisselle	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Four	<b>Type multifonction</b>
	<b>De la marque Miele</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type oscillo-battants volets</b>
	<b>type électrique matière pvc</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**Sophie**

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Bureau - 13.43 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.36 m** - Largeur : **3.15 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.48 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>
Placard	<b>Portes battantes</b>

**Sophie**

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be


**1er étage - Chambre 1 - 22.18 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.45 m** - Largeur : **2.97 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Placard	<b>Portes battantes</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.84 m</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>	Prise réseau	<b>Oui</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>		


**Sophie**

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be


**1er étage - Chambre 2 - 13.18 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.71 m** - Largeur : **3.54 m**

Avec évier	<b>Oui</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.87 m</b>	Prise réseau	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		


**Sophie**

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


**1er étage - Chambre 3 - 13.93 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.75 m** - Largeur : **3.71 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.84 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Prise téléphone	<b>Oui</b>
Prise réseau	<b>Oui</b>


**Sophie**

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


**1er étage - Chambre 4 - 8.40 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.41 m** - Largeur : **2.67 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>	Placard	<b>Portes battantes</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.84 m</b>	Prise téléphone	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>	Prise réseau	<b>Oui</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>		


**Sophie**

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


**1er étage - Salle de bains - 6.20 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.27 m** - Largeur : **2.15 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.56 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Classique</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Murs	<b>Totalement carrelés</b>

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Mobiliers	<b>Oui</b>


**Sophie**

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

**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 5.99 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.95 m** - Largeur : **2.64 m**

Porte

**Type battante****Matière bois**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2.90 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Chauffage

**Radiateur(s)**

Escalier

**Matériaux bois****Type 1/4 tournant**

Prise(s) électrique(s)

**1****Rez-de-chaussée - Wc - 0.79 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.05 m** - Largeur : **0.75 m**

WC

**Classique**

Fenêtre

**Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2.42 m**

Éclairage

**Points lumineux mural***Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 4.90 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.17 m** - Largeur : **1.54 m**

Évier	<b>1</b>
Porte	
	<b>Type battante</b>
	<b>Matière bois</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>0.76 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>

**Rez-de-chaussée - Vestiaire - 0.95 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.05 m** - Largeur : **0.90 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>

**1er étage - Hall de nuit - 6.62 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.30 m** - Largeur : **2.27 m**

Escalier	
	<b>Matériaux bois</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.86 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



**Sous-sol - Garage - 35.28 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.72 m** - Largeur : **5.25 m**

Nombre de voitures	<b>2</b>
Porte	
	<b>Type à ouverture électrique sectionnelle</b>
	<b>Matière pvc</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.20 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 8.47 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.05 m** - Largeur : **2.09 m**

Sol	<b>Pavés</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.16 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Escalier	
	<b>Matériaux carrelages</b>
	<b>Type 1/4 tournant</b>

**Sous-sol - Cave 2 - 9.47 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.10 m** - Largeur : **2.30 m**

Sol	<b>Pavés</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.16 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>

*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

**Sous-sol - Chaufferie - 6.17 m<sup>2</sup>**Longueur : **4.09 m** - Largeur : **1.50 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.16 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	2.95 m	2.64 m	5.99 m <sup>2</sup>
Salon	6.30 m	5.30 m	33.46 m <sup>2</sup>
Salle à manger	7.36 m	5.19 m	33.57 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.10 m	2.98 m	12.24 m <sup>2</sup>
Bureau	4.36 m	3.15 m	13.43 m <sup>2</sup>
Wc	1.05 m	0.75 m	0.79 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.17 m	1.54 m	4.90 m <sup>2</sup>
Vestiaire	1.05 m	0.90 m	0.95 m <sup>2</sup>

### 1er étage

Hall de nuit	3.30 m	2.27 m	6.62 m <sup>2</sup>
Chambre 1	7.45 m	2.97 m	22.18 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.71 m	3.54 m	13.18 m <sup>2</sup>
Chambre 3	3.75 m	3.71 m	13.93 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.41 m	2.67 m	8.40 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.27 m	2.15 m	6.20 m <sup>2</sup>

### Sous-sol

Garage	6.72 m	5.25 m	35.28 m <sup>2</sup>
Cave 1	4.05 m	2.09 m	8.47 m <sup>2</sup>
Cave 2	4.10 m	2.30 m	9.47 m <sup>2</sup>
Chaufferie	4.09 m	1.50 m	6.17 m <sup>2</sup>



*Sophie*

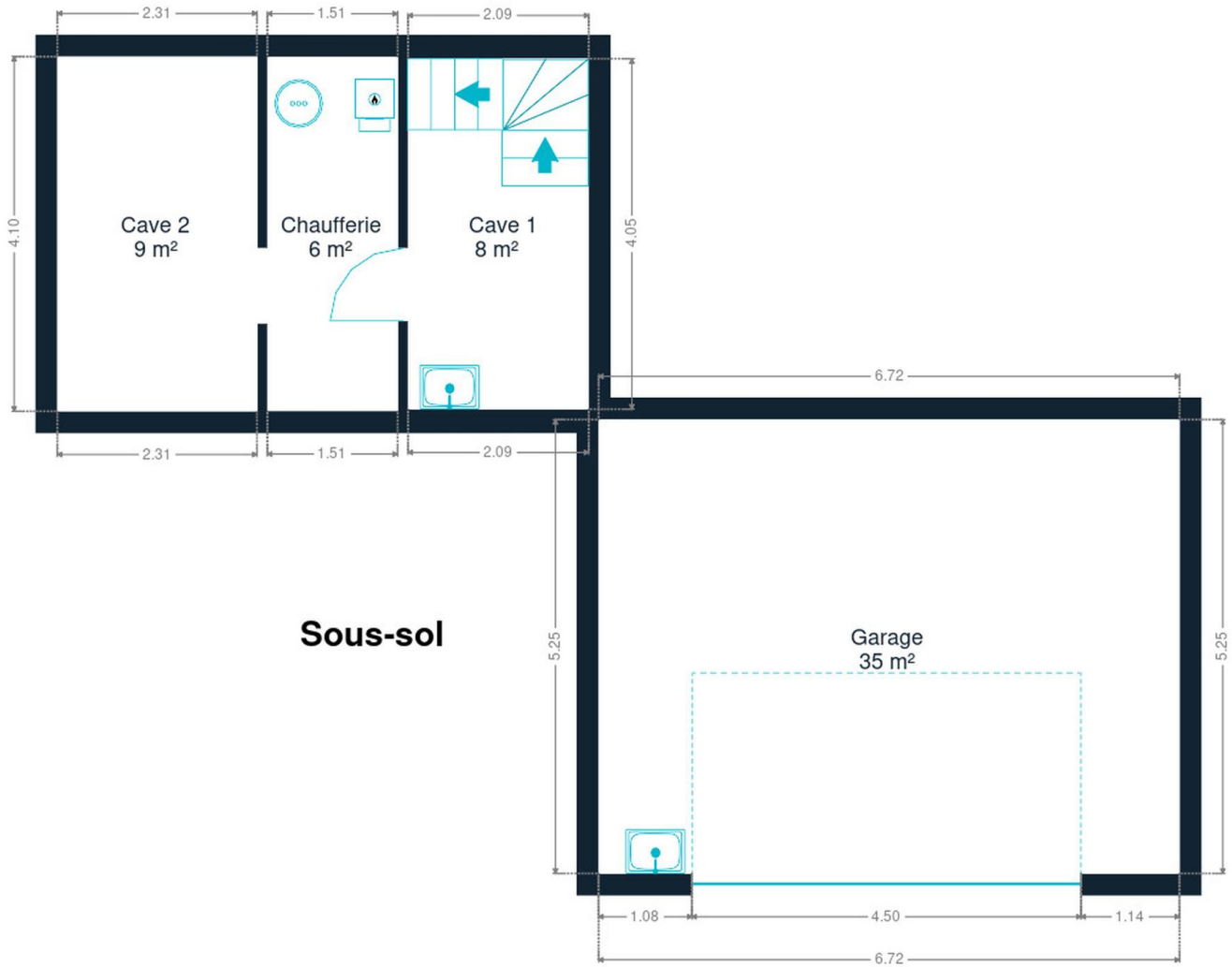
+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



Rez-de-chaussée



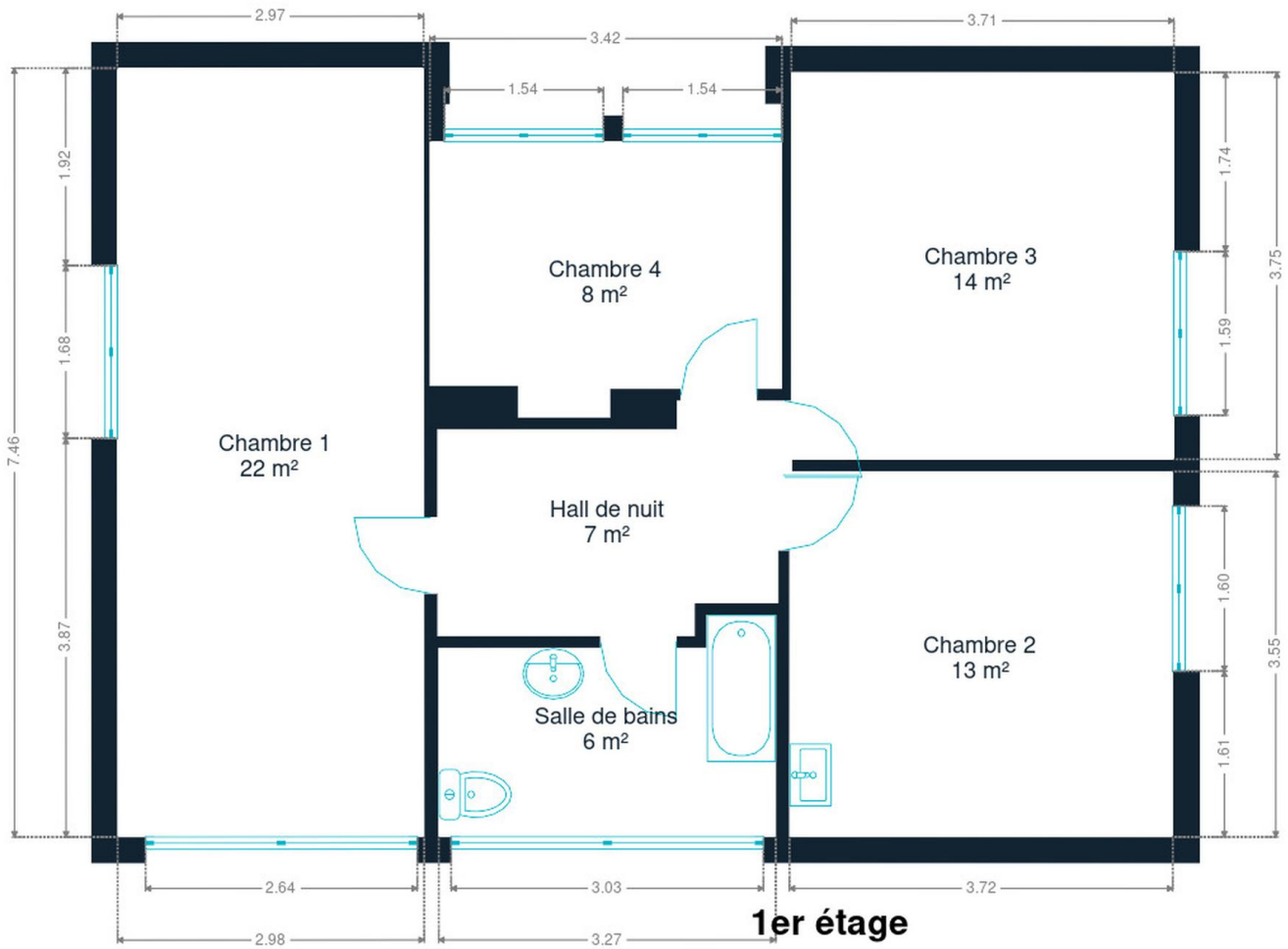


**Sous-sol**

Sous-sol



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



1er étage



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

## Technique

### Toiture

Zingeries  
Couverture

**Matériaux zinc**  
**Tuiles**

### Façade

Matériaux façade  
Etat

**Brique**  
**Bon**

### Châssis

Châssis

**Matière pvc**  
**Vitrage double**

### Installation

Compteur électrique  
Chauffage

**Bi-horaire**  
**Type central**  
**Nature mazout**  
**Radiateur(s)**  
**Buderus**  
**Thermostat d'ambiance**

TV  
Téléphone  
Internet  
Citerne mazout

**Prise tv**  
**Oui**  
**Câble**  
**Enterrée**  
**Capacité 3500 L**



*Sophie*

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



## Transports

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	6800 m
Accès autoroutier	1400 m

## Écoles

Vrije Basisschool Jezus-Eik	374 m
-----------------------------	-------



*Sophie*

+32 499 78 95 47

sophie.lafon@weinvest.be



## Points d'intérêts

Soin des cheveux	Val Hairdresser	<b>356 m</b>
Magasin de vêtements	Dizzy Lingerie	<b>406 m</b>
Magasin d'électronique	Krëfel Overijse	<b>491 m</b>
Hébergement	Hotel Soret	<b>622 m</b>
Casino	Starcasino.be	<b>688 m</b>
Entrepreneur général	Motortec lasatelier	<b>815 m</b>
Magasin de meubles	Thonon   Overijse	<b>990 m</b>
Restaurant	McDonald's	<b>1014 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Tennstedt-Levie	<b>1228 m</b>
Hébergement	Panorama	<b>1907 m</b>
Magasin de vêtements	C&A	<b>2246 m</b>
Magasin	La Fourmi	<b>2389 m</b>



*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.](#)