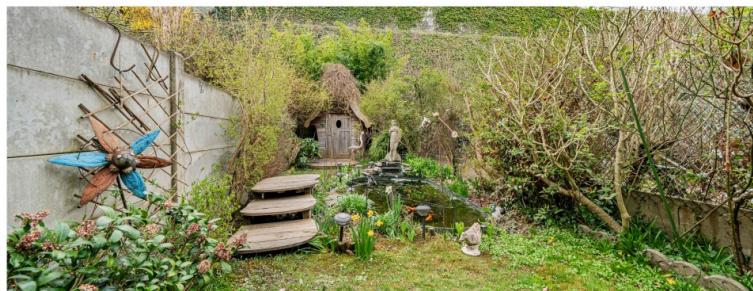
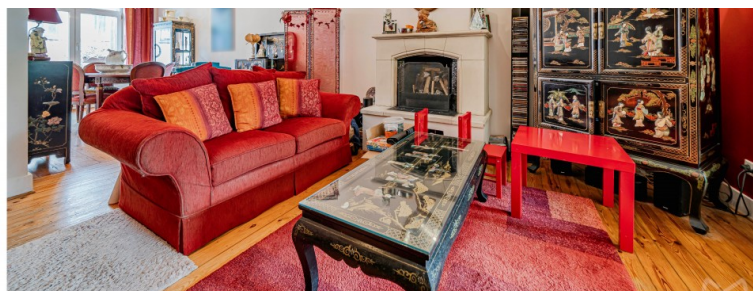
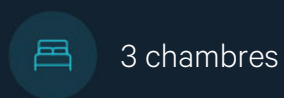




À VENDRE - GRATÈS 84

Rue Gratès 84 1170 - Watermael-boitsfort

699 000 €



IPI : 507286

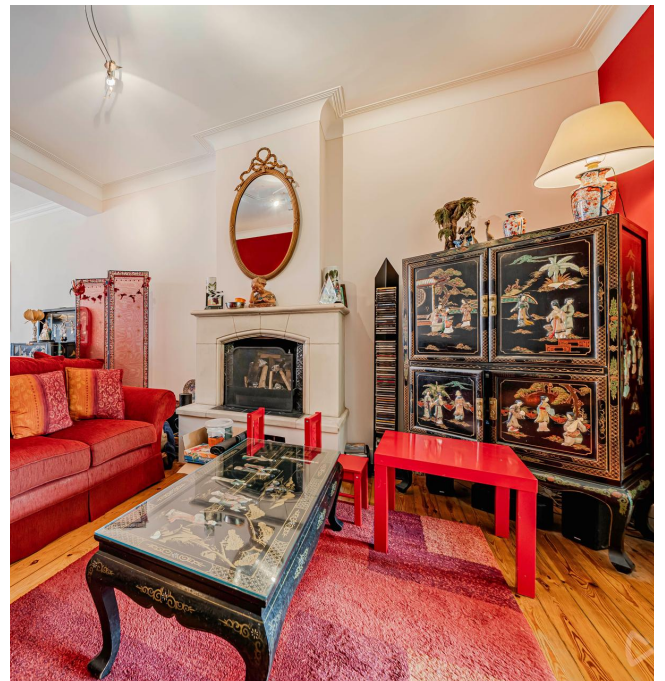
+32 479 42 23 96

bruxelles.sud@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	168 m²
Surface totale	236 m²
Nombre de façades	2
Etage	3
Nombre de pièces	20
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	2
Nombre de salle de douches	1





Extérieur

Jardin (terrain arrière)

1





Intérieur

Entresol **53 m²**

Salon, cuisine 1, wc, escalier 3

1er étage **52 m²**

**Chambre 1, chambre 2, salle de bains, salle de
douche, dressing, escalier 1**

2ème étage **52 m²**

**Living 2, cuisine 2, chambre 3, salle de bains 2,
wc 3, escalier 2**

3ème étage **20 m²**

Grenier

-1 étage **59 m²**

Cave, buanderie, hall d'entrée


1er étage - Chambre 1 - 13.91 m²

 Longueur : **5.36 m** - Largeur : **2.80 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Sol	Parquet flottant
Hauteur sous-plafond	2.76 m

Éclairage	Spots encastrés
Prise(s) électrique(s)	2


1er étage - Chambre 2 - 12.62 m²

 Longueur : **4.17 m** - Largeur : **3.62 m**

Fenêtre	Volets type électrique matière pvc	Hauteur sous-plafond	2.70 m
	Châssis PVC double vitrage type coulissants	Éclairage	Spots encastrés
Sol	Tapis plain	Chauffage	Radiateur(s)
		Prise(s) électrique(s)	2


1er étage - Salle de bains - 2.81 m²

 Longueur : **1.87 m** - Largeur : **1.50 m**

Hauteur sous-plafond	2.66 m
Prise(s) électrique(s)	1
Baignoire	1
Lavabo	Simple

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Éclairage	Spots encastrés
Sol	Carrelage
Mobiliers	Oui


1er étage - Salle de douche - 3.15 m²

 Longueur : **2.73 m** - Largeur : **1.15 m**

Douche	Oui	Hauteur sous-plafond	2.60 m
WC	Classique	Éclairage	Spots encastrés
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Murs	Totalement carrelés	Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Carrelage	Mobiliers	Oui


2ème étage - Cuisine 2 - 14.70 m²

 Longueur : **4.23 m** - Largeur : **3.47 m**

Hauteur sous-plafond	2.44 m
Prise(s) électrique(s)	5
Évier	Double
	Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type induction
	De la marque Siemens
Hotte	Type hotte sous-encastree
	Évacuation extérieure
	De la marque Siemens

Frigo	Type combi
	De la marque Siemens
Sol	Carrelage
	Parquet semi-massif
Éclairage	Spots encastrés


2ème étage - Chambre 3 - 12.26 m²

 Longueur : **4.73 m** - Largeur : **2.69 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Sol	Parquet flottant
Hauteur sous-plafond	2.44 m

Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5


Entresol - Salon - 31.46 m²

 Longueur : **4.32 m** - Largeur : **9.19 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Sol	Parquet massif
Hauteur sous-plafond	2.80 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
	Spots

 Chauffage **Radiateur(s)**


Entresol - Cuisine 1 - 11.42 m²

 Longueur : **4.29 m** - Largeur : **3.45 m**

Hauteur sous-plafond	2.78 m
Prise(s) électrique(s)	3
Four micro ondes	De la marque Siemens
Évier	Simple Avec égouttoir
Plaque de cuisson	Type gaz De la marque Siemens
Hotte	Type hotte sous-encastree Évacuation extérieure De la marque Siemens

Frigo	Type combi De la marque Siemens
Lave-vaisselle	Type intégré De la marque Siemens
Four	Type à air pulsé De la marque Siemens
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet
Sol	Carrelage
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)

1er étage - Dressing - 16.80 m²Longueur : **4.15 m** - Largeur : **4.04 m**

Hauteur sous-plafond	2.90 m
Prise(s) électrique(s)	2
Sol	Tapis plain
Éclairage	Spots
	Points lumineux au plafond
Placard	Portes coulissantes

1er étage - Escalier 1 - 2.81 m²Longueur : **2.63 m** - Largeur : **1.07 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit

2ème étage - Living 2 - 17.91 m²Longueur : **4.31 m** - Largeur : **4.30 m**

Sol	Parquet flottant
Hauteur sous-plafond	2.56 m
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	5

2ème étage - Salle de bains 2 - 2.41 m²Longueur : **1.85 m** - Largeur : **1.29 m**

Hauteur sous-plafond	2.40 m
Prise(s) électrique(s)	2
Baignoire	1
Lavabo	Simple
Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage
Mobiliers	Oui

2ème étage - Wc 3 - 1.15 m²Longueur : **1.19 m** - Largeur : **0.96 m**

WC	Classique
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond

2ème étage - Escalier 2 - 3.52 m²Longueur : **2.76 m** - Largeur : **1.27 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type droit

3ème étage - Grenier - 19.79 m²Longueur : **4.65 m** - Largeur : **4.25 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Béton

Entresol - Wc - 2.96 m²Longueur : **1.52 m** - Largeur : **1.94 m**

WC	Classique
Lavabo	Simple
Porte	
	Type battante
	Matière pvc
	Vitrage simple et double
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.60 m
Éclairage	Spots encastrés
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	1

Entresol - Escalier 3 - 7.26 m²Longueur : **1.50 m** - Largeur : **4.89 m**

Escalier	
	Matériaux carrelages bois
	Type droit

-1 étage - Cave - 48.55 m²Longueur : **4.30 m** - Largeur : **13.89 m**

Porte	
	Type battante
	Matière pvc
	Vitrage simple et double
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type à soufflet basculante
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond

-1 étage - Buanderie - 3.13 m²Longueur : **1.50 m** - Largeur : **2.08 m**

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	2
Oui	1

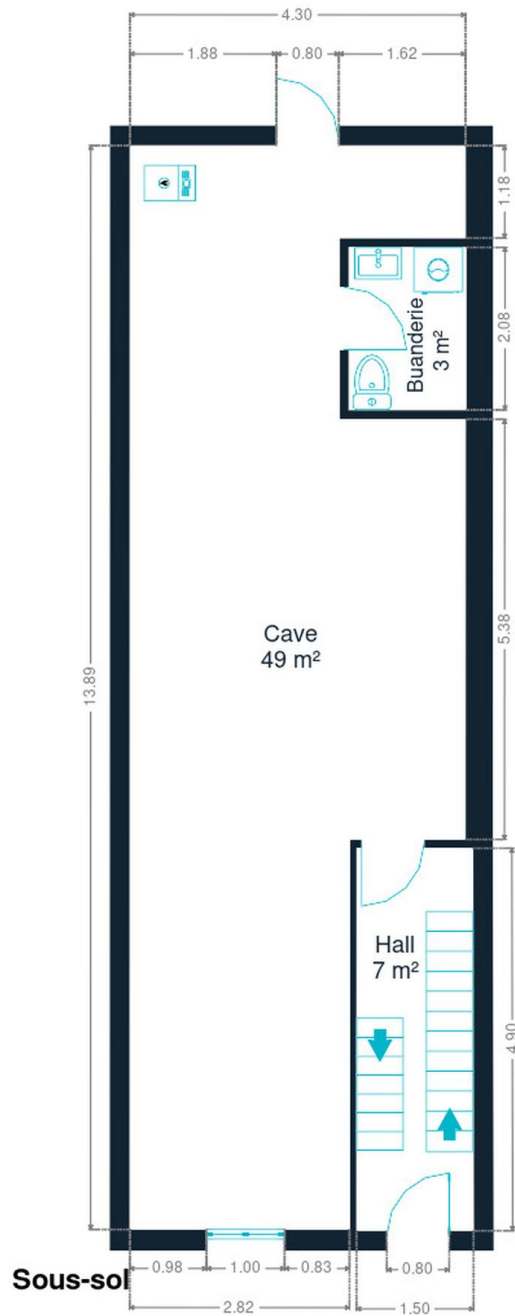
-1 étage - Hall d'entrée - 7.32 m²Longueur : **1.50 m** - Largeur : **4.90 m**

Porte	Battante
	Pvc
	Simple et double
Éclairage	Au plafond

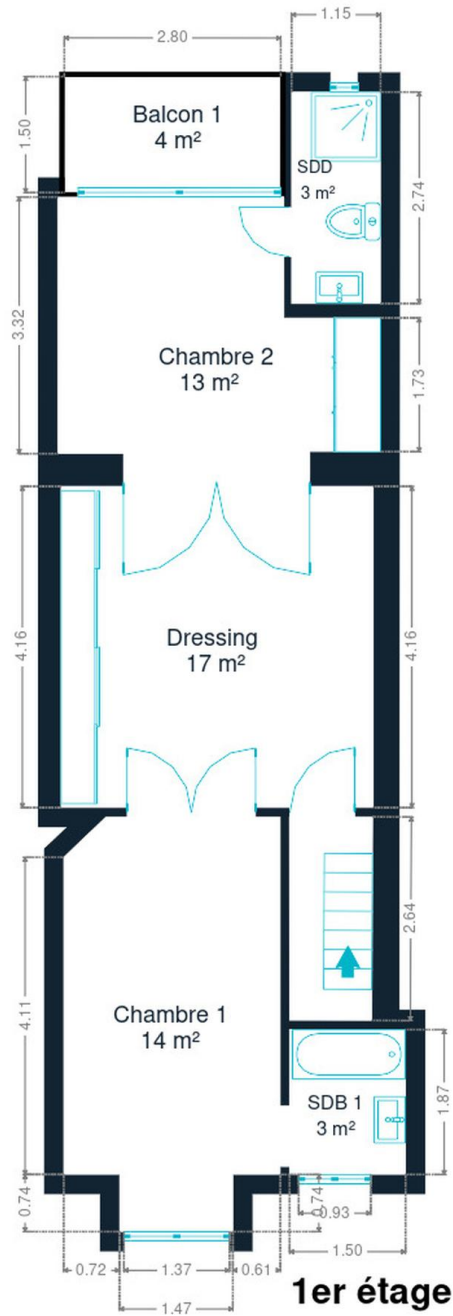
Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
1er étage			
Chambre 1	5.36 m	2.80 m	13.91 m ²
Chambre 2	4.17 m	3.62 m	12.62 m ²
Salle de bains	1.87 m	1.50 m	2.81 m ²
Salle de douche	2.73 m	1.15 m	3.15 m ²
Dressing	4.15 m	4.04 m	16.80 m ²
Escalier 1	2.63 m	1.07 m	2.81 m ²
2ème étage			
Living 2	4.31 m	4.30 m	17.91 m ²
Cuisine 2	4.23 m	3.47 m	14.70 m ²
Chambre 3	4.73 m	2.69 m	12.26 m ²
Salle de bains 2	1.85 m	1.29 m	2.41 m ²
Wc 3	1.19 m	0.96 m	1.15 m ²
Escalier 2	2.76 m	1.27 m	3.52 m ²
3ème étage			
Grenier	4.65 m	4.25 m	19.79 m ²
Entresol			
Salon	4.32 m	9.19 m	31.46 m ²
Cuisine 1	4.29 m	3.45 m	11.42 m ²
Wc	1.52 m	1.94 m	2.96 m ²
Escalier 3	1.50 m	4.89 m	7.26 m ²

-1 étage

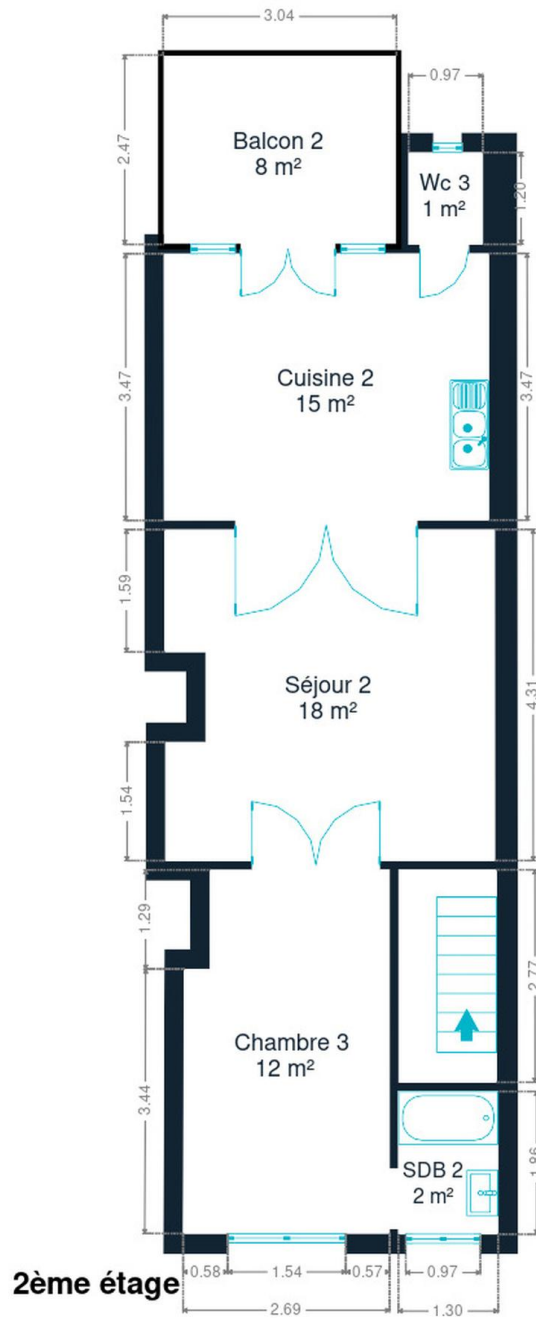
Cave	4.30 m	13.89 m	48.55 m²
Buanderie	1.50 m	2.08 m	3.13 m²
Hall d'entrée	1.50 m	4.90 m	7.32 m²



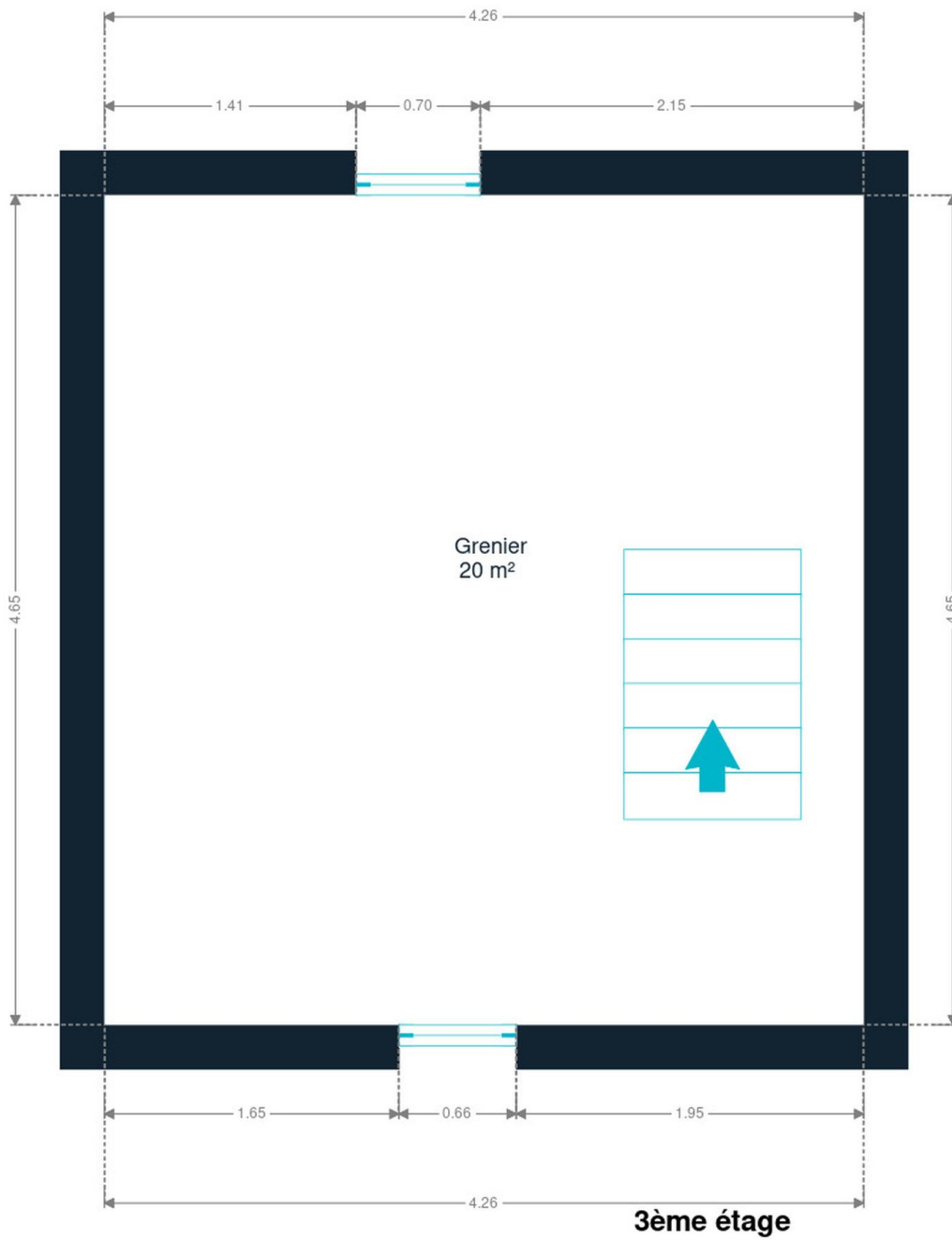
Sous-sol



1er étage



2ème étage



3ème étage

Technique

Année

Année de construction	1927
Année de rénovation	1934

Toiture

Zingueries	Pvc
	Bon
État	Bon
Couverture	Tuiles

Façade

Matériaux façade	Brique
État	Bon

Châssis

Châssis	Oui
	Blanc
	Pvc
	Simple et double

Installation

Compteur gaz
Panneaux solaires

Oui

Compteur électrique
Chauffage

Photovoltaïque

Nombre de panneaux 12

Bi-horaire

Central

Gaz

Radiateur(s)

À condensation

Junkers

Nombre 1

Année 2016

Compt. d'eau
Internet

Individuel

Adsl



Transports

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	45 m
Accès autoroutier	6700 m

Écoles

École des Cèdres (grille latéral)	378 m
Centre Scolaire St.Adrien-Val Duchesse asbl	392 m
École communale Les Cèdres - La Roseraie	392 m

Points d'intérêts

Gare	Watermael	300 m
Station de bus	Watermael Gare	331 m
Gare	Arcades	375 m
Point d'intérêt	Parc Sportif des 3 Tilleuls	517 m
Hébergement	Le Verger	531 m
Point d'intérêt	Théâtre le Fou Rire	787 m
Point d'intérêt	Ixelles Hockey Club	804 m
Hébergement	Guest House 3 Tilleuls	915 m
Ambassade	Ambassade du Mexique	1167 m
Cimetière	Cimetière d'Ixelles	1229 m
Grand magasin	HEMA	1414 m
Restaurant	Sogno d'Italia	1438 m
Université	Université Libre de Bruxelles	1515 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.](#)