



À VENDRE - Vignes 22 - EHV22

Rue des Hautes Vignes 22 4480 - Engis

520 000 €



293 m²



6 chambres

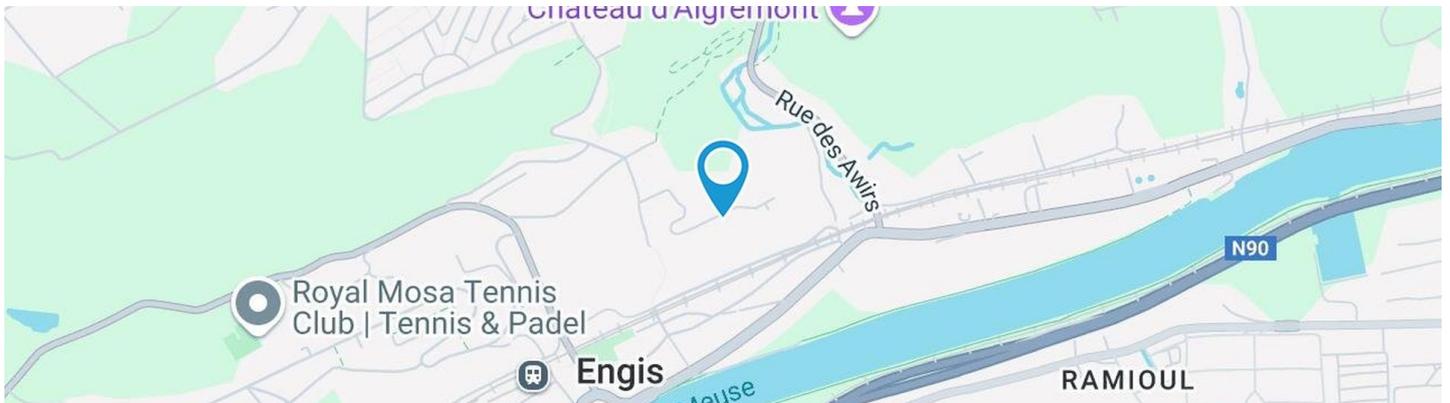


PEB /



+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Adresse du bien

Rue des Hautes Vignes22
4480Engis

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	5.00 m
Profondeur de la parcelle	45 m
Surface de la parcelle	1131.00 m²
Largeur de la parcelle	25.00 m
Orientation	Nord



*Informations provenant du site du cadastre

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



Sheryl

+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	293 m²
Surface totale	357 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	21
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Sheryl

+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Extérieur

Jardin (terrain arrière)

Aménagé pelouse

Fermé

Plat

Orientation

Piscine

Hors-sol

Pompe à chaleur

Terrasse multiple (terrain arrière)

Terrasse 2 orientation métré

Parking (terrain arrière)

Place(s) 4

Parking (terrain gauche)

Place(s) 4

Terrasse (terrain arrière)

36 m²

Sol carrelage

Toiles solaire à ouverture électrique Pergola
Oui prise(s) électrique(s) 2

Prise(s) électrique(s) 2



Sheryl

+32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Intérieur

Rez-de-chaussée **109 m²**

Hall d'entrée, living, cuisine, wc 1, buanderie, vestiaire

1er étage **107 m²**

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

2ème étage **32 m²**

Chambre 5, chambre 6

Sous-sol **109 m²**

Bureau, garage, cave, wc 3, hall, salle d'attente



Sheryl

+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 13.27 m²

 Longueur : **4.16 m** - Largeur : **3.18 m**

Porte	Matière pvc
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type sans ouverture
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.55 m

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



Sheryl
 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Rez-de-chaussée - Living - 85.09 m²

Longueur : 9.64 m - Largeur : 9.16 m



Sheryl

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Accès	Terrasse	Air conditionné	Chaud-froid
Avec coin cuisine	Oui	Vidéophone	Oui
Porte		Prise(s) électrique(s)	22
	Matière pvc vitrée	Escalier	
	Vitrage double		Matériaux bois
	Volets type électrique		Type droit
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type électrique type oscillo-battants	Prise réseau	Oui
Sol	Carrelage	Prise télédistribution	Oui
Hauteur sous-plafond	2.55 m		
Éclairage	Points lumineux au plafond		
Chauffage			
	Radiateur(s)		
	Poêle à bois		



Sheryl

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be


Rez-de-chaussée - Cuisine - 0.00 m²

Longueur : / m - Largeur : / m

Hauteur sous-plafond	2.25 m
Prise(s) électrique(s)	10
Type	Américaine super équipée
Four micro ondes	De la marque AEG
Grill	Oui
Plancha	Oui
Tiroir chauffe-plat	Oui
Ouvert sur	Living
Évier	Simple
	Avec égouttoir
	Résine
Plaque de cuisson	

Plaque de cuisson	Vitrocéramique Tactile
	Siemens
Hotte	En îlot
	Extérieure
	Novy
Frigo	Externe
	Samsung
Lave-vaisselle	Full-intégré
	AEG


Sheryl

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be


1er étage - Chambre 1 - 16.46 m²

 Longueur : **5.67 m** - Largeur : **2.90 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type électrique
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Air conditionné	Chaud-froid
Prise(s) électrique(s)	5



Sheryl
 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


1er étage - Chambre 2 - 17.81 m²

 Longueur : **5.75 m** - Largeur : **3.33 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type électrique
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Air conditionné	Chaud-froid
Prise(s) électrique(s)	6



Sheryl
 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


1er étage - Chambre 3 - 22.49 m²

 Longueur : **5.07 m** - Largeur : **4.76 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type électrique
Sol	Parquet
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Air conditionné	Chaud-froid
Prise(s) électrique(s)	7



Sheryl
 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


1er étage - Chambre 4 - 25.31 m²

 Longueur : **5.18 m** - Largeur : **4.88 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type électrique type oscillo-battants	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Parquet	Air conditionné	Chaud-froid
Hauteur sous-plafond	2.6 m	Prise(s) électrique(s)	6
Type de plafond	Plafond mansardé	Prise télédistribution	Oui



Sheryl
 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


1er étage - Salle de bains - 10.27 m²

 Longueur : **4.04 m** - Largeur : **3.17 m**

Hauteur sous-plafond	2.6 m
Prise(s) électrique(s)	3
Type	Douche et bain
Douche	Carrelage + porte
Baignoire	D'angle
Lavabo	Double

Murs	Carrelés à mi-hauteur
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux mural au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage
Type de plafond	Plafond mansardé


Sheryl

 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


2ème étage - Chambre 5 - 16.66 m²

 Longueur : **4.87 m** - Largeur : **3.86 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit	Air conditionné	Chaud-froid
Sol	Vinyle	Prise(s) électrique(s)	4
Hauteur sous-plafond	2.05 m	Escalier	
Type de plafond	Plafond mansardé		Matériaux bois
Éclairage	Points lumineux au plafond		Type droit


Sheryl

 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be


2ème étage - Chambre 6 - 15.75 m²

 Longueur : **4.75 m** - Largeur : **3.41 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.05 m
Type de plafond	Plafond mansardé

Éclairage	Points lumineux au plafond
Air conditionné	Chaud-froid
Prise(s) électrique(s)	4



Sheryl
 +32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Rez-de-chaussée - Wc 1 - 1.41 m²Longueur : **1.59 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	Suspendu
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.55 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)

Rez-de-chaussée - Buanderie - 4.44 m²Longueur : **2.75 m** - Largeur : **1.61 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.55 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Prise(s) électrique(s)	2
Oui	1
	1

Rez-de-chaussée - Escalier - 1.96 m²Longueur : **2.03 m** - Largeur : **0.96 m****Rez-de-chaussée - Vestiaire - 2.45 m²**Longueur : **1.58 m** - Largeur : **1.54 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.55 m

**Sheryl**+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be

1er étage - Hall de nuit - 10.08 m²Longueur : **5.07 m** - Largeur : **2.38 m**

Escalier

Matériaux bois**Type droit**

Sol

Parquet

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

1**1er étage - Wc 2 - 1.42 m²**Longueur : **1.98 m** - Largeur : **0.83 m**

WC

Suspendu

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux mural**1er étage - Escalier - 3.08 m²**Longueur : **3.85 m** - Largeur : **0.80 m***Sheryl*

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Sous-sol - Bureau - 22.26 m²Longueur : **4.91 m** - Largeur : **4.71 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.3 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Air conditionné	Chaud-froid
Placard	Portes battantes
Prise(s) électrique(s)	11
Prise téléphone	Oui

Sous-sol - Garage - 57.86 m²Longueur : **12.24 m** - Largeur : **4.72 m**

Nombre de voitures	2
Porte	Type à ouverture électrique sectionnelle
	Matière pvc métallique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.3 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Oui	1
Prise(s) électrique(s)	6
Prise télédistribution	Oui
Prise téléphone	Oui
Prise réseau	Oui
Borne de recharge	Oui

**Sheryl**

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Sous-sol - Cave - 5.79 m²Longueur : **2.94 m** - Largeur : **1.96 m**

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.3 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

Sous-sol - Wc 3 - 1.22 m²Longueur : **1.23 m** - Largeur : **0.99 m**

Lavabo	Simple
Hauteur sous-plafond	2,25 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Sous-sol - Escalier - 4.63 m²Longueur : **5.22 m** - Largeur : **0.94 m****Sous-sol - Hall - 2.14 m²**Longueur : **2.26 m** - Largeur : **0.94 m**

Hauteur sous-plafond	2.35 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Porte	
	Matière pvc vitrée
	Vitrage double
Sol	Carrelage

*Sheryl*

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Sous-sol - Salle d'attente - 15.03 m²Longueur : **4.52 m** - Largeur : **3.68 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Radiateur(s)
Hauteur sous-plafond	2.3 m
Prise(s) électrique(s)	1

**Sheryl**

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Récapitulatif des mètres Longueur Largeur Superficie

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée	4.16 m	3.18 m	13.27 m ²
Living	9.64 m	9.16 m	85.09 m ²
Cuisine	/	/	/
Wc 1	1.59 m	0.88 m	1.41 m ²
Buanderie	2.75 m	1.61 m	4.44 m ²
Escalier	2.03 m	0.96 m	1.96 m ²
Vestiaire	1.58 m	1.54 m	2.45 m ²

1er étage

Hall de nuit	5.07 m	2.38 m	10.08 m ²
Chambre 1	5.67 m	2.90 m	16.46 m ²
Chambre 2	5.75 m	3.33 m	17.81 m ²
Chambre 3	5.07 m	4.76 m	22.49 m ²
Chambre 4	5.18 m	4.88 m	25.31 m ²
Salle de bains	4.04 m	3.17 m	10.27 m ²
Wc 2	1.98 m	0.83 m	1.42 m ²
Escalier	3.85 m	0.80 m	3.08 m ²

2ème étage

Chambre 5	4.87 m	3.86 m	16.66 m ²
Chambre 6	4.75 m	3.41 m	15.75 m ²



Sheryl

+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be

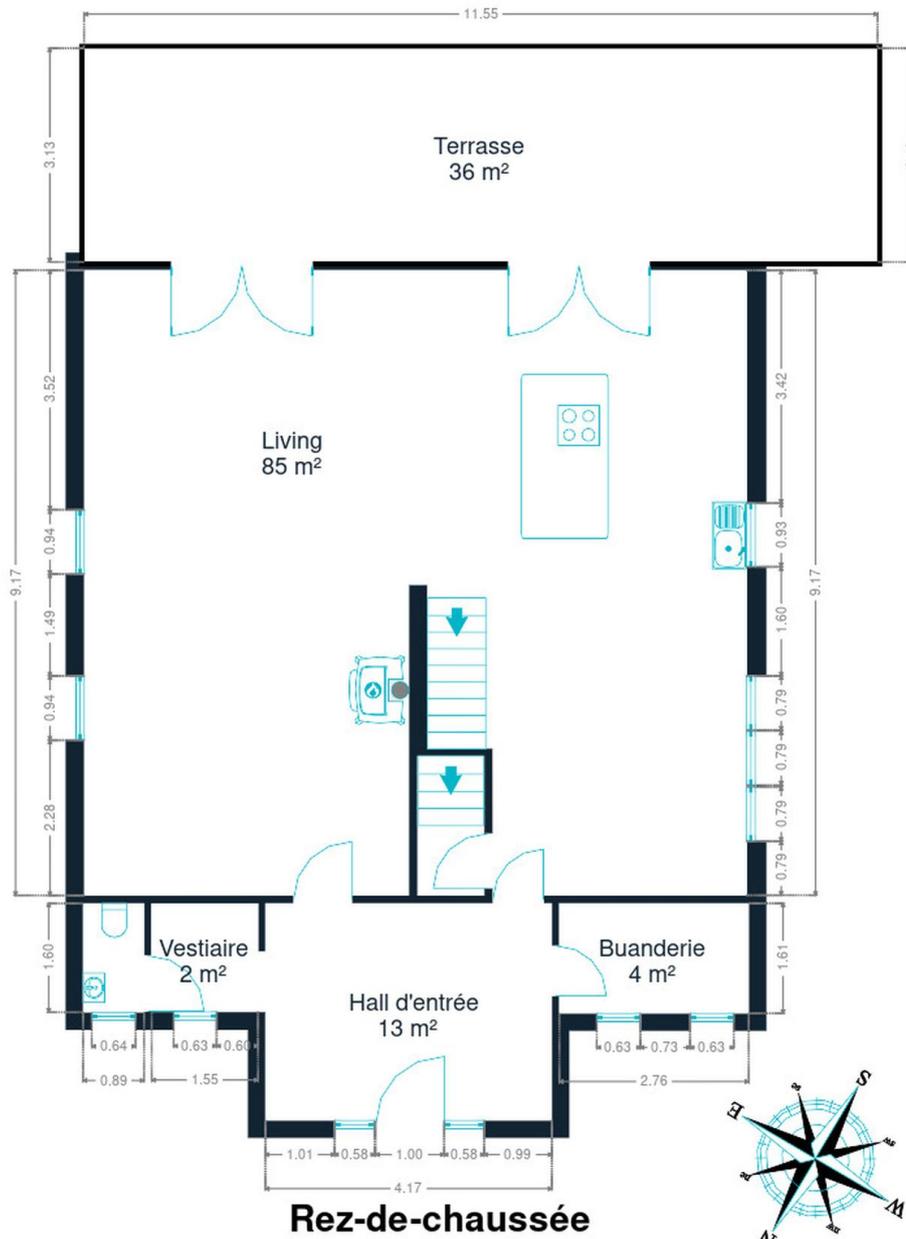
Sous-sol

Bureau	4.91 m	4.71 m	22.26 m ²
Garage	12.24 m	4.72 m	57.86 m ²
Cave	2.94 m	1.96 m	5.79 m ²
Wc 3	1.23 m	0.99 m	1.22 m ²
Escalier	5.22 m	0.94 m	4.63 m ²
Hall	2.26 m	0.94 m	2.14 m ²
Salle d'attente	4.52 m	3.68 m	15.03 m ²

*Sheryl*

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Rez-de-chaussée



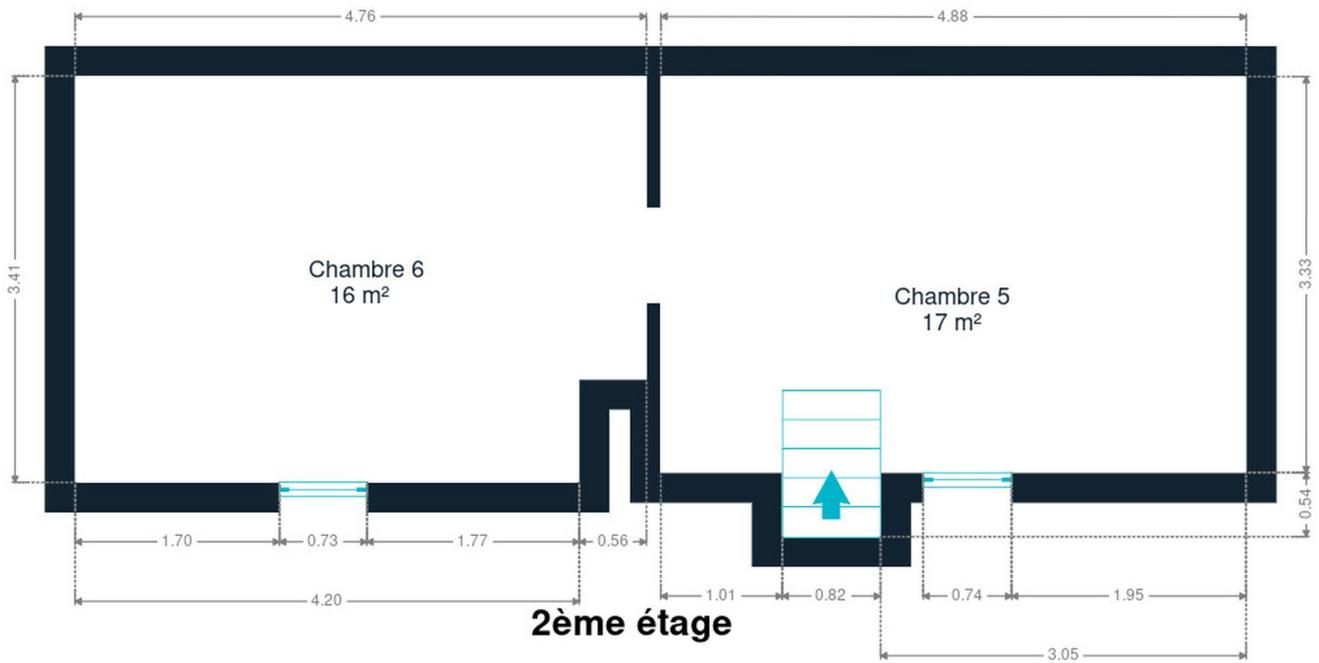
Sheryl
+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be



1er étage



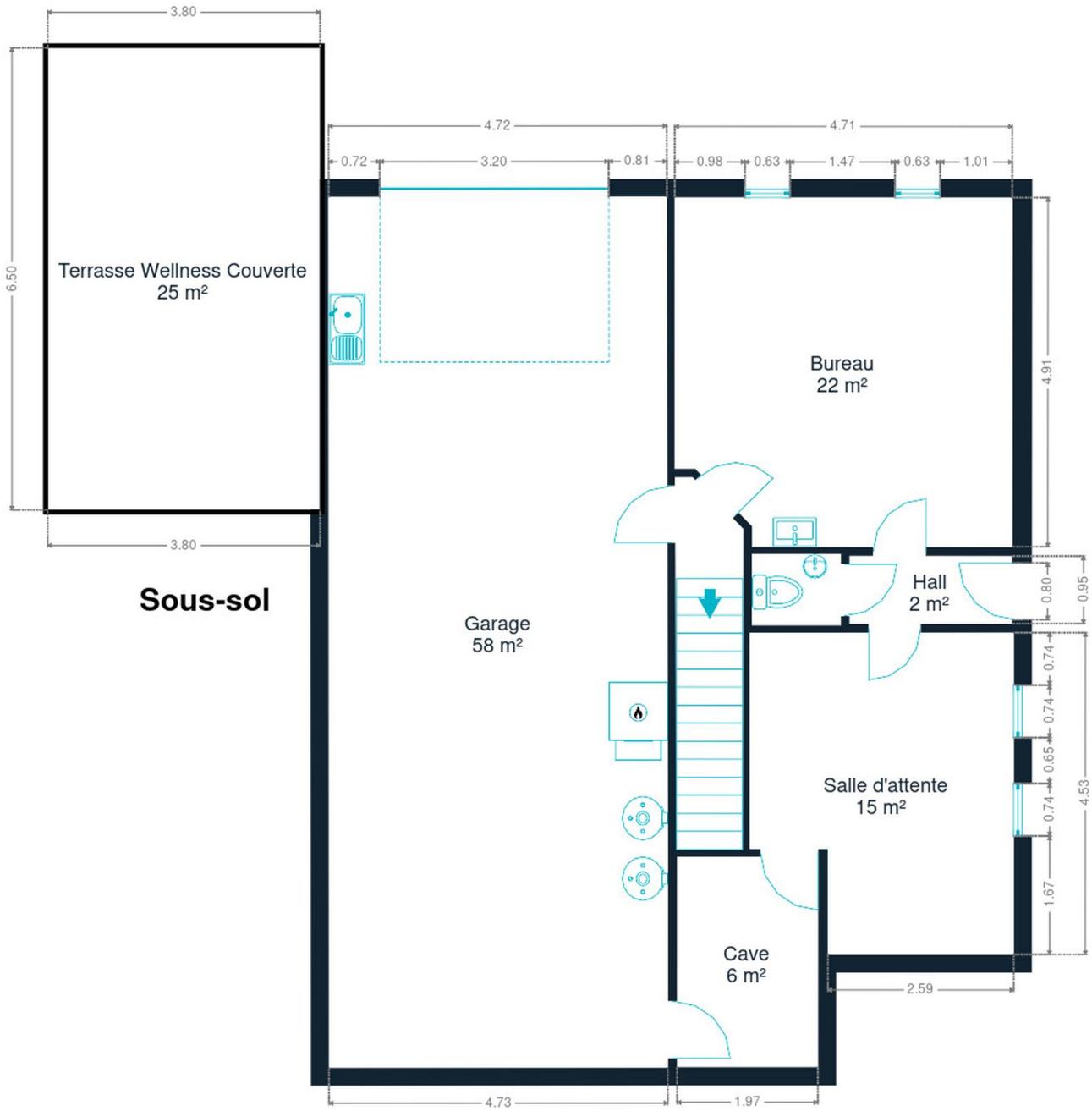
Sheryl
+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be



2ème étage



Sheryl
+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Sous-sol



Sheryl
+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Technique

Année

Année de construction

2000

Toiture

Zingeries

Matériaux zinc

Couverture

Tuiles

Façade

Matériaux façade

Brique

Etat

Bon

Châssis

Châssis

Matière pvc**Volets type électrique****Année 2021****Vitrage double****Couleur gris****Sheryl**

+32 472 04 41 91

sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Installation

Climatisation	Oui
Adoucisseur d'eau	Oui
Domotique	Alarme
Chauffe-eau	Nombre 2
	Nombre de litres 450
Panneaux solaires	Nombre de panneaux 30
	Type de panneaux photovoltaïque
	10000
Alarme	Oui
Vidéophone	Oui
Compteur électrique	Bi-horaire + triphasé
	Compteur intelligent
Chauffage	Type central
	Nature mazout
	Radiateur(s)
	1
Compt. d'eau	Individuel
TV	Prise tv
Citerne mazout	Enterrée
	Capacité 2600 L



Sheryl

+32 472 04 41 91
 sheryl.zabrieszach@weinvest.be



Transports

Arrêt de bus	800 m
Accès ferroviaire	1000 m
Accès autoroutier	7000 m

Écoles

Ecole communale fondamentale des Fagnes	926 m
Ecole Sart Avette 4	1340 m
Ecole Primaire Spécialisée Sainte-Marie Classes de langage	1378 m



Sheryl

+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@weinvest.be

Points d'intérêts

Magasin de vélos	CYCLES FRANCOIS ADAM	341 m
Entrepreneur général	Bielen SRL Climatisation & Pompe à Chaleur	378 m
Police	Poste de police	527 m
Soin des cheveux	Bonnie & Clyde	564 m
Bureau de poste	Bureau de Poste bpost	643 m
Gare	Engis	663 m
Pharmacie	Pharmacie Leroy P.sa	743 m
Articles pour la maison	Musicolor	1066 m
Santé	Senior Info asbl	1092 m
Magasin	Butera	1189 m
Bar	Mosa Brasserie	1263 m
Stockage	Dispa	1290 m
Magasin de meubles	Eurofoodmat / Clément Benelux	1422 m
Pharmacie	Wera Pharmacie	1423 m
Salon de beauté	Biobelle	1442 m



Sheryl

+32 472 04 41 91
sheryl.zabrieszach@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.



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.](#)