



## À VENDRE - Centre Sportif 49

Avenue du Centre Sportif 49 F3 - 1300 Wavre

**Faire offre à partir de 210.000€**



74 m<sup>2</sup>



1 chambre



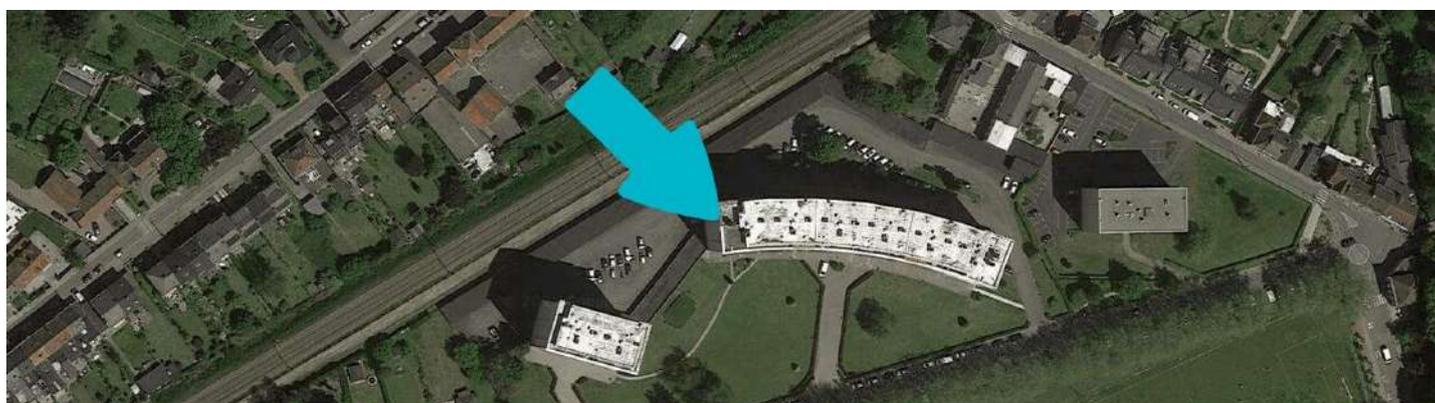
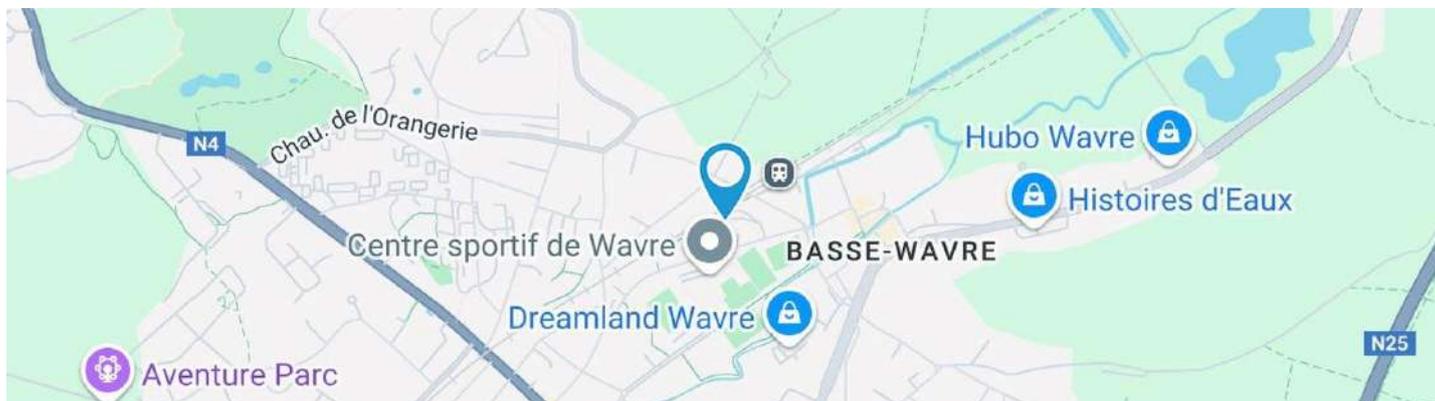
PEB B



IPI : 518454

+32 492 48 98 71

sidney.freson@weinvest.be



## Adresse du bien

Avenue du Centre Sportif 49 F3  
1300 Wavre

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

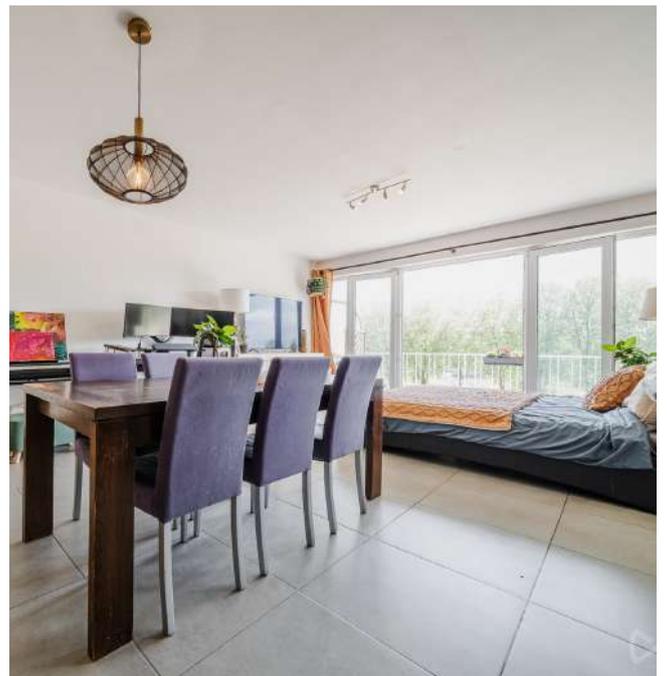


\*Informations provenant du site du cadastre



## Composition du bien

Etat général	<b>Bon</b>
Surface chauffée	<b>79 m<sup>2</sup></b>
Surface habitable	<b>74 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>102 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>2</b>
Etage	<b>3</b>
Nombre d'étages	<b>9</b>
Nombre de pièces	<b>7</b>
Nombre de chambre(s)	<b>1</b>



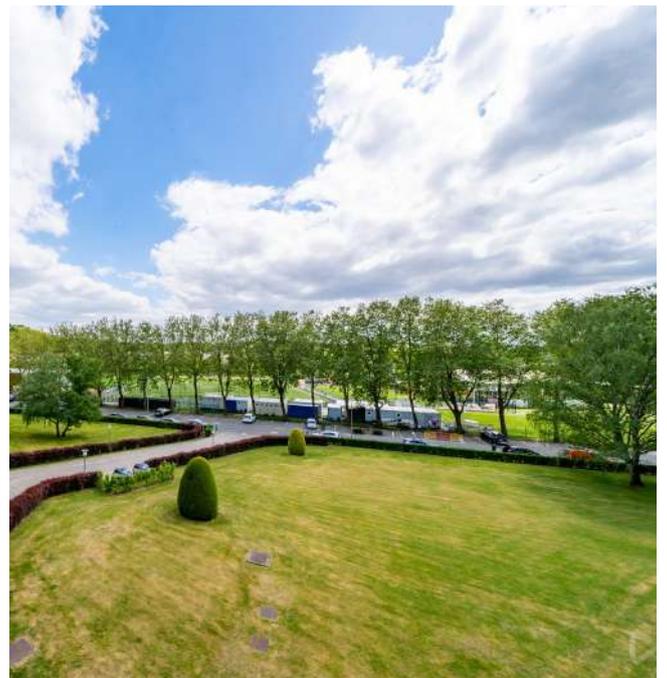


## Extérieur

Balcon (terrain avant)

**11 m<sup>2</sup>**

**Orientation sud**





## Intérieur

Rez-de-chaussée **23 m<sup>2</sup>**

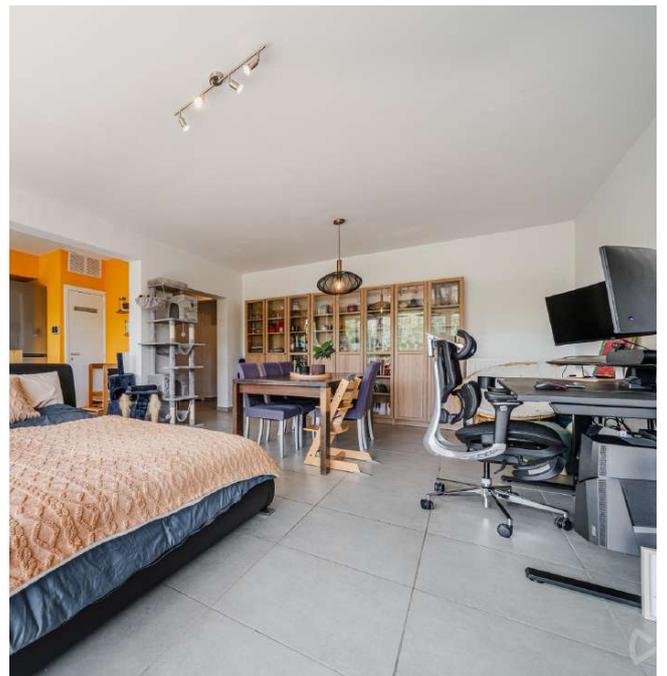
**Garage**

3ème étage **74 m<sup>2</sup>**

**Séjour, cuisine, chambre, salle de douche, wc, débarras, hall**

Sous-sol **4 m<sup>2</sup>**

**Cave**




**3ème étage - Séjour - 30.12 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.68 m** - Largeur : **4.50 m**

Accès	<b>Balcon</b>	Sol	<b>Carrelage</b>
Ouvert sur	<b>Cuisine</b>	Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Porte		Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
	<b>Type double battante</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>Matière pvc</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
	<b>Vitrage double</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre sans ouverture</b>		


**3ème étage - Cuisine - 11.18 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.40 m** - Largeur : **2.53 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Type	<b>Équipée</b>
Ouvert sur	<b>Séjour</b>
Évier	<b>Simple</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type gaz</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>De la marque Junker</b>

Lave-vaisselle	<b>Type full-intégré</b>
	<b>De la marque Zanussi</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Junker</b>
Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage</b>
	<b>type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>


**3ème étage - Chambre - 14.93 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.96 m** - Largeur : **3.76 m**

Fenêtre	<b>Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>

Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>


**3ème étage - Salle de douche - 5.22 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **3.10 m** - Largeur : **2.16 m**

Douche	<b>Carrelage + porte</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Lavabo	<b>Simple</b>	Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Sol	<b>Carrelage</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>6</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.35 m</b>	Sèche-serviettes	<b>Oui</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>		
	<b>Points lumineux mural</b>		

**3ème étage - Hall - 10.47 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.68 m** - Largeur : **3.94 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

Placard	<b>Portes battantes</b>
Parlophone	<b>Oui</b>

**Rez-de-chaussée - Garage - 22.83 m<sup>2</sup>**Longueur : **6.07 m** - Largeur : **3.75 m**

Nombre de voitures	<b>1</b>
Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>

**3ème étage - Wc - 1.13 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.29 m** - Largeur : **0.88 m**

WC	<b>Classique</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>

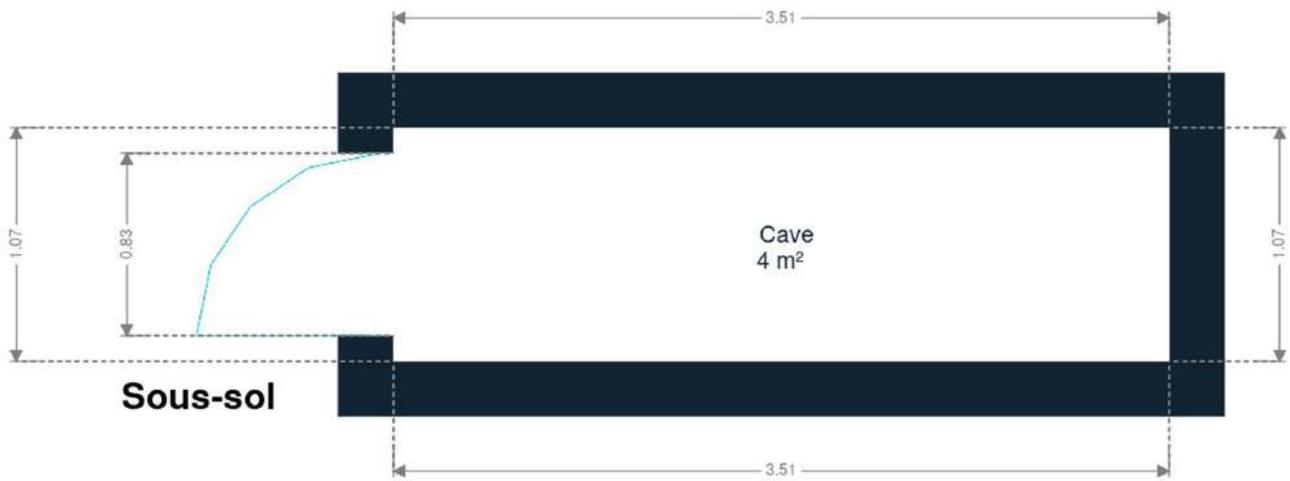
**3ème étage - Débarras - 1.29 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.34 m** - Largeur : **0.96 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

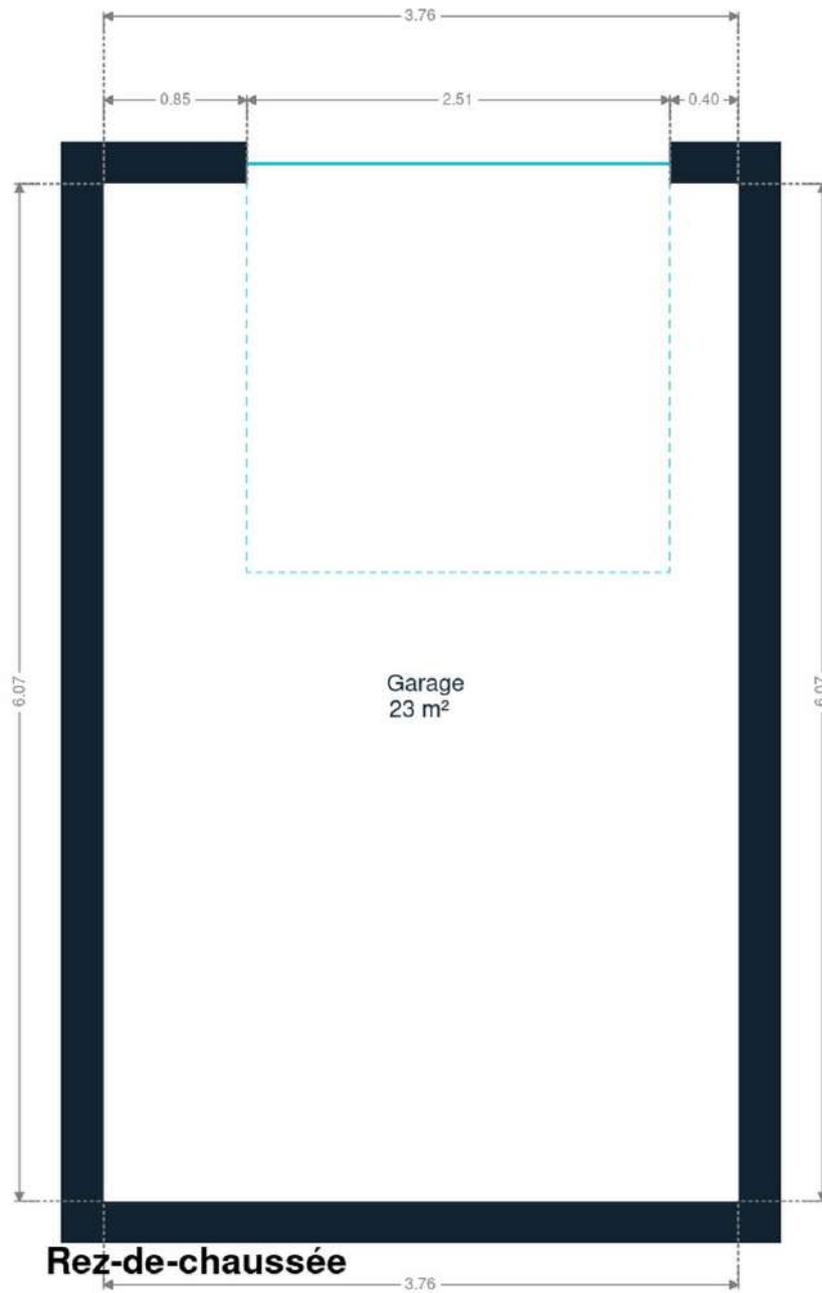
**Sous-sol - Cave - 3.73 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.50 m** - Largeur : **1.06 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

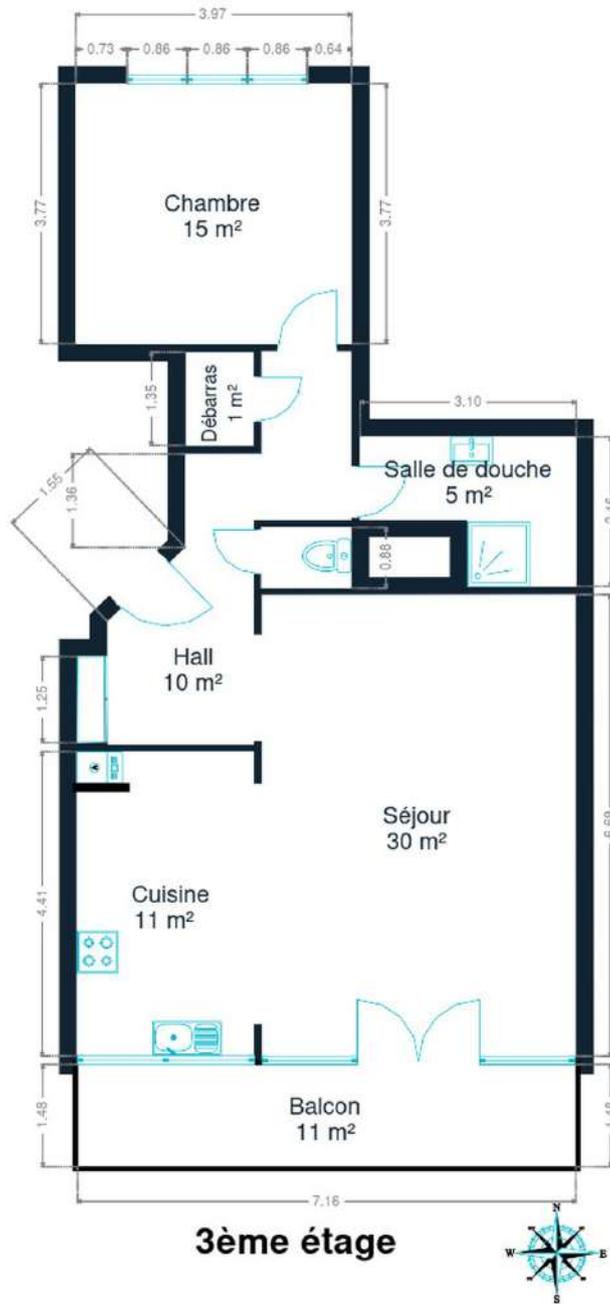
Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Garage	6.07 m	3.75 m	22.83 m <sup>2</sup>
<b>3ème étage</b>			
Séjour	6.68 m	4.50 m	30.12 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.40 m	2.53 m	11.18 m <sup>2</sup>
Chambre	3.96 m	3.76 m	14.93 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3.10 m	2.16 m	5.22 m <sup>2</sup>
Wc	1.29 m	0.88 m	1.13 m <sup>2</sup>
Débarras	1.34 m	0.96 m	1.29 m <sup>2</sup>
Hall	5.68 m	3.94 m	10.47 m <sup>2</sup>
<b>Sous-sol</b>			
Cave	3.50 m	1.06 m	3.73 m <sup>2</sup>



Sous-sol



Rez-de-chaussée



3ème étage

## Technique



### PEB

Emission co2	<b>2281</b>
Conso. théorique	<b>12173 kwh/an</b>
Conso. spécifique	<b>154 kwh/m².an</b>
Code unique	<b>20181213006407</b>
Classe énergétique	<b>B</b>

### Année

Année de construction	<b>1967</b>
-----------------------	-------------

### Façade

Matériaux façade	<b>Pierre</b>
Etat	<b>Bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Pvc</b>
	<b>Double</b>

## Installation

Compteur gaz	<b>Individuel</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Parlophone	<b>Oui</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>À ventouse</b>
	<b>Vaillant</b>
	<b>Année: 2019</b>
Compt. d'eau	<b>Individuel</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>

## Frais et finances

Revenu cadastral	<b>1.212€</b>
Revenu locatif actuel	<b>723</b>
Charges mensuelles	<b>100</b>
Garantie locative	<b>1246</b>



## Transports

Arrêt de bus	<b>150 m</b>
Accès ferroviaire	<b>250 m</b>
Accès autoroutier	<b>1700 m</b>

## Écoles

Collège Notre-Dame de Basse-Wavre section secondaire	<b>450 m</b>
Institut Saint-Jean-Baptiste	<b>740 m</b>
Crèche Communale Ile aux Trésors	<b>961 m</b>
Athénée Royal Maurice Carême, secondaires.	<b>4 minutes</b> <b>987 m</b>
Institut de la Providence	<b>1305 m</b>

## Points d'intérêts

Docteur	Docteur Crepin Tanguy	<b>50m</b>
Boulangerie	Boulangerie Notre-Dame	<b>290 m</b>
Centre sportif	Centre sportif de Wavre	<b>427 m</b>
Pharmacie	Pharmacie Smits	<b>750 m</b>
Boucherie	Renmans	<b>800 m</b>
Supermarché	Aldi	<b>806 m</b>
Gare	Gare De Wavre	<b>1296 m</b>
Supermarché	Delhaize	<b>1410 m</b>
Supermarché	Intermarché	<b>1544 m</b>
Supermarché	Colruyt	<b>1584 m</b>
Banque	Beobank	<b>1700 m</b>
Supermarché	Hypermarkt Carrefour BIERGES	<b>1700 m</b>
Hôpital	Bois de la Pierre	<b>3800 m</b>
Centre commercial	Esplanade Louvain-la-Neuve	<b>6600 m</b>

# 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.](#)