



## À VENDRE - PAOLA 16

Avenue Paola 16 1330 - Rixensart

**Faire offre à 640.000 €**



192 m<sup>2</sup>



4 chambres



PEB B

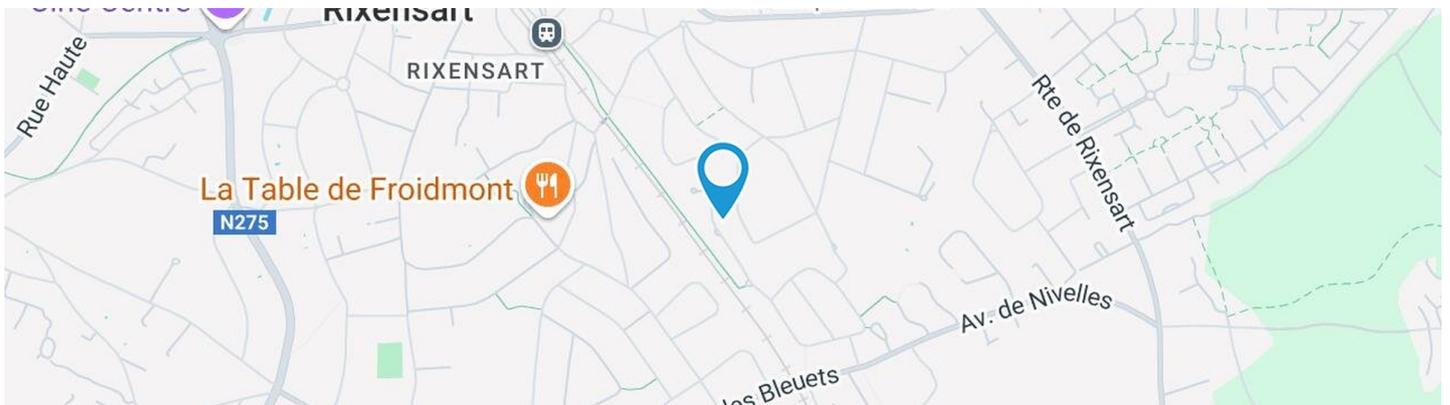


Ambroise  
 We Invest

IPI : 517 939

+32 479 86 40 75

[ambroise.degueldre@weinvest.be](mailto:ambroise.degueldre@weinvest.be)

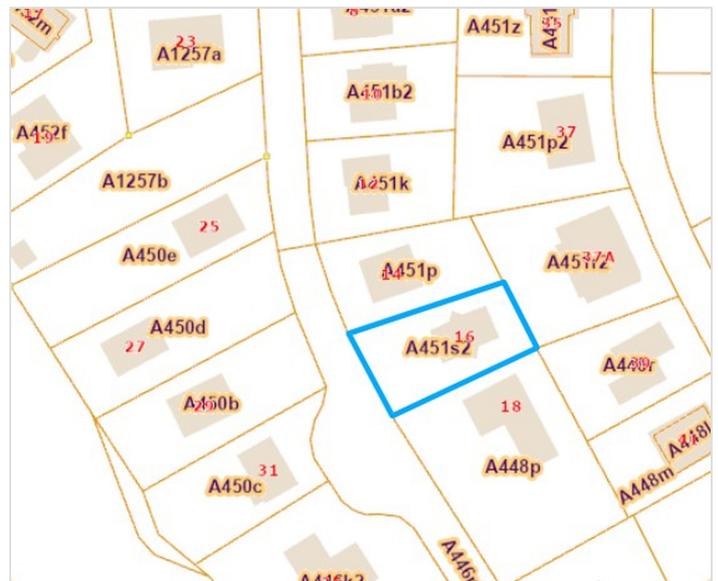


## Adresse du bien

Avenue Paola 16  
1330 Rixensart

## Dimensions parcelle

Largeur de la façade	<b>7.00 m</b>
Profondeur de la parcelle	<b>33 m</b>
Surface de la parcelle	<b>530.00 m<sup>2</sup></b>
Largeur de la parcelle	<b>20.00 m</b>
Orientation	<b>Ouest</b>



\*Informations provenant du site du cadastre

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

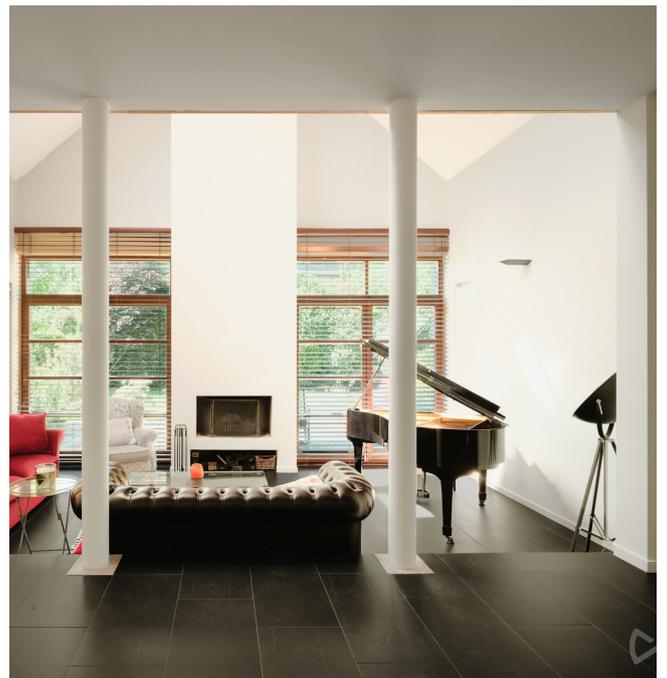


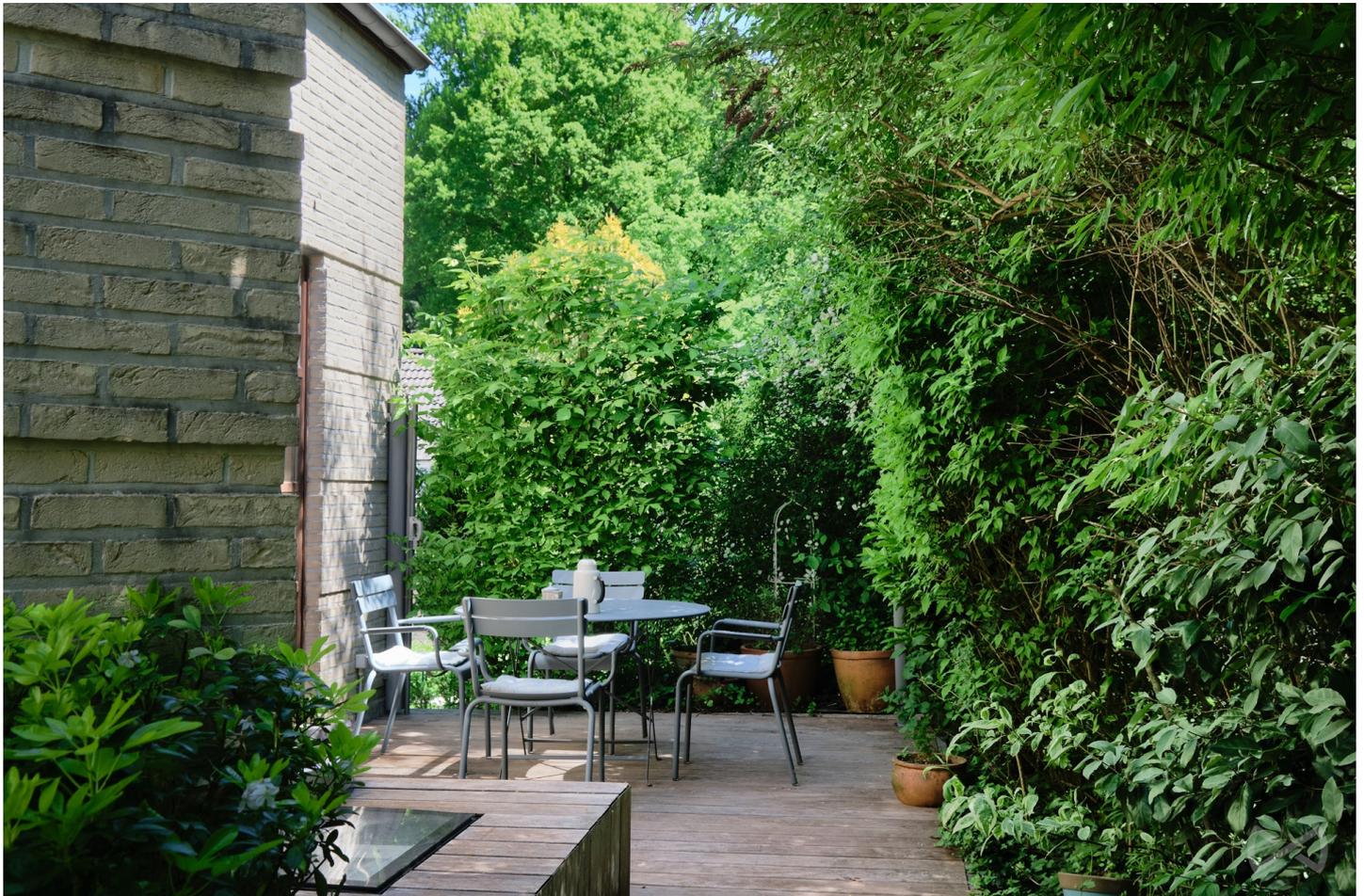
**Ambroise-Maximilien**  
+32 479 86 40 75  
ambroise.degueldre@weinvest.be



## Composition du bien

Etat général	<b>Excellent</b>
Surface habitable	<b>192 m<sup>2</sup></b>
Surface totale	<b>220 m<sup>2</sup></b>
Nombre de façades	<b>4</b>
Nombre d'étages	<b>2</b>
Nombre de pièces	<b>17</b>
Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de salle de bains	<b>1</b>
	<b>Villa</b>





## Extérieur

Jardin (terrain arrière)

**Aménagé pelouse**

**Est**

**Plat**

Jardin (terrain avant)

**Aménagé pelouse**

**Ouest**

**Plat**

Terrasse (terrain droit)

**12 m<sup>2</sup>**

**Sol bois**

**Orientation sud**

Terrasse (terrain avant)

**20 m<sup>2</sup>**

**Sol bois**

**Orientation ouest**





## Intérieur

Rez-de-chaussée **72 m<sup>2</sup>**

**Hall d'entrée, salon 1, salle à manger, cuisine, wc, débarras**

1er étage **49 m<sup>2</sup>**

**Salon 2, chambre 1, chaufferie**

Sous-sol **99 m<sup>2</sup>**

**Chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de bains, dressing, cave 1, cave 2, hall**



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



**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 3.82 m<sup>2</sup>**

Longueur : **2.91 m** - Largeur : **2.18 m**

Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Au plafond</b>



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


**Rez-de-chaussée - Salon 1 - 21.15 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **5.98 m** - Largeur : **3.53 m**

Accès	<b>Terrasse, jardin</b>	Éclairage	<b>Mural</b>
Ouvert sur	<b>Salle à manger</b>	Chauffage	<b>Feu ouvert, radiateur(s)</b>
Porte	<b>Type battante, matière bois, vitrage double</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>7</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Hauteur sous-plafond	<b>6.7 m</b>	Prise téléphone	<b>1</b>




**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 21.72 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.29 m** - Largeur : **3.67 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Ouvert sur	
	<b>Cuisine</b>
	<b>Salon</b>

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Escalier	<b>Type en colimaçon</b>



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


**Rez-de-chaussée - Cuisine - 21.81 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.01 m** - Largeur : **3.77 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>9</b>
Type	<b>Équipée</b>
Ouvert sur	<b>Salle à manger</b>
Évier	<b>Double</b>
	<b>Avec égouttoir</b>
Plaque de cuisson	<b>Type induction</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Hotte	<b>Type hotte murale</b>
	<b>De la marque Novy</b>

Frigo	<b>Type externe</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Lave-vaisselle	<b>Type intégré</b>
	<b>De la marque Miele</b>
Four	<b>Type à air pulsé</b>
	<b>De la marque Siemens</b>
Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage</b>
	<b>type oscillo-battants</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>




**1er étage - Salon 2 - 26.82 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.65 m** - Largeur : **4.73 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.2 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>

Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>5</b>
Prise télédistribution	<b>1</b>
Escalier	<b>Type en colimaçon</b>



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


**1er étage - Chambre 1 - 19.51 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **6.63 m** - Largeur : **3.81 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit</b>
Hauteur sous-plafond	<b>3.3 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>

Éclairage	<b>Mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>



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


**Sous-sol - Chambre 2 - 14.07 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.92 m** - Largeur : **3.63 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Parquet</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>		



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


**Sous-sol - Chambre 3 - 12.11 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.38 m** - Largeur : **3.22 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>	Prise téléphone	<b>1</b>



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


**Sous-sol - Chambre 4 - 16.14 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.79 m** - Largeur : **3.78 m**

Fenêtre	<b>Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre</b>	Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Tapis plain</b>	Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>	Prise télédistribution	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural au plafond</b>	Prise téléphone	<b>1</b>


**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weininvest.be


**Sous-sol - Salle de bains - 13.94 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.82 m** - Largeur : **3.89 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>3</b>
Extracteur d'air	<b>Oui</b>
Douche	<b>Italienne</b>
Baignoire	<b>1</b>
WC	<b>Suspendu</b>

Lavabo	<b>Double</b>
Fenêtre	<b>Type de fenêtre fenêtre de toit</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Sol	<b>Parquet</b>


**Ambroise-Maximilien**

+32 479 86 40 75

ambroise.degueldre@weinvest.be

**Sous-sol - Dressing - 11.60 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.75 m** - Largeur : **3.09 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.7 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Sol	<b>Parquet</b>

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



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

**Rez-de-chaussée - Wc - 1.54 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.95 m** - Largeur : **0.89 m**

WC	<b>Suspendu</b>
Lavabo	<b>Simple</b>
Sol	<b>Carrelage</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.6 m</b>
Éclairage	<b>Spots encastrés</b>

**Rez-de-chaussée - Débarras - 1.62 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.45 m** - Largeur : **1.25 m**

Sol	<b>Parquet</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.8 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>

**1er étage - Chaufferie - 3.11 m<sup>2</sup>**Longueur : **1.94 m** - Largeur : **1.60 m**

Sol	<b>Tapis plain</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Type de plafond	<b>Plafond mansardé</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>

**Sous-sol - Cave 1 - 16.96 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.94 m** - Largeur : **3.10 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>4</b>



**Sous-sol - Cave 2 - 7.96 m<sup>2</sup>**Longueur : **3.25 m** - Largeur : **2.88 m**

Sol	<b>Béton</b>
Hauteur sous-plafond	<b>2.4 m</b>
Éclairage	<b>Points lumineux au plafond</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>2</b>
Oui	<b>1</b>

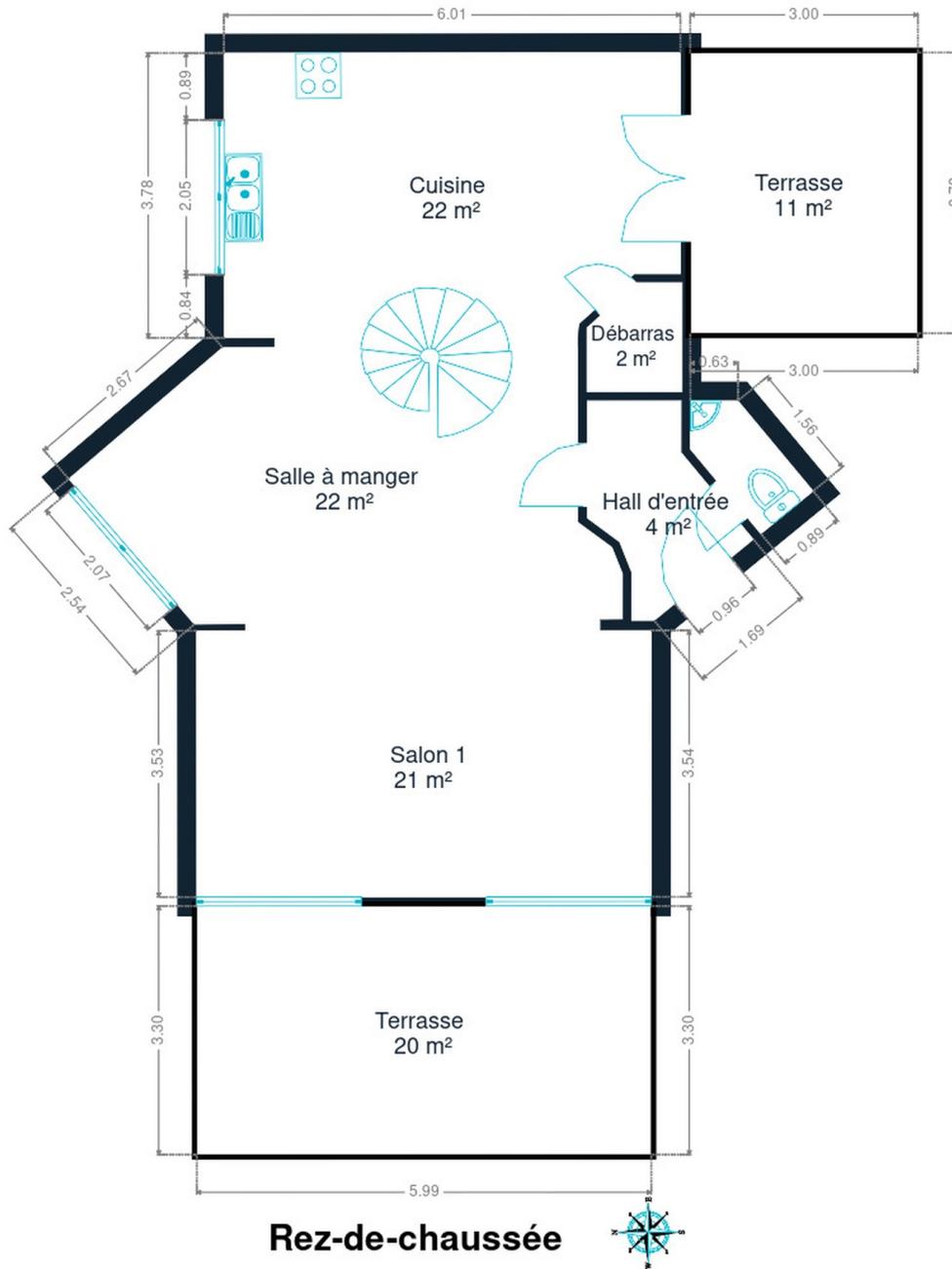
**Sous-sol - Hall - 6.63 m<sup>2</sup>**Longueur : **5.63 m** - Largeur : **2.50 m**

Hauteur sous-plafond	<b>2.45 m</b>
Prise(s) électrique(s)	<b>1</b>
Éclairage	<b>Points lumineux mural</b>
Chauffage	<b>Radiateur(s)</b>
Escalier	<b>Type en colimaçon</b>
Sol	<b>Parquet</b>



Récapitulatif des mètres	Longueur	Largeur	Superficie
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Hall d'entrée	2.91 m	2.18 m	3.82 m <sup>2</sup>
Salon 1	5.98 m	3.53 m	21.15 m <sup>2</sup>
Salle à manger	7.29 m	3.67 m	21.72 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.01 m	3.77 m	21.81 m <sup>2</sup>
Wc	1.95 m	0.89 m	1.54 m <sup>2</sup>
Débarras	1.45 m	1.25 m	1.62 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>			
Salon 2	6.65 m	4.73 m	26.82 m <sup>2</sup>
Chambre 1	6.63 m	3.81 m	19.51 m <sup>2</sup>
Chaufferie	1.94 m	1.60 m	3.11 m <sup>2</sup>
<b>Sous-sol</b>			
Chambre 2	4.92 m	3.63 m	14.07 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.38 m	3.22 m	12.11 m <sup>2</sup>
Chambre 4	4.79 m	3.78 m	16.14 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4.82 m	3.89 m	13.94 m <sup>2</sup>
Dressing	3.75 m	3.09 m	11.60 m <sup>2</sup>
Cave 1	5.94 m	3.10 m	16.96 m <sup>2</sup>
Cave 2	3.25 m	2.88 m	7.96 m <sup>2</sup>
Hall	5.63 m	2.50 m	6.63 m <sup>2</sup>

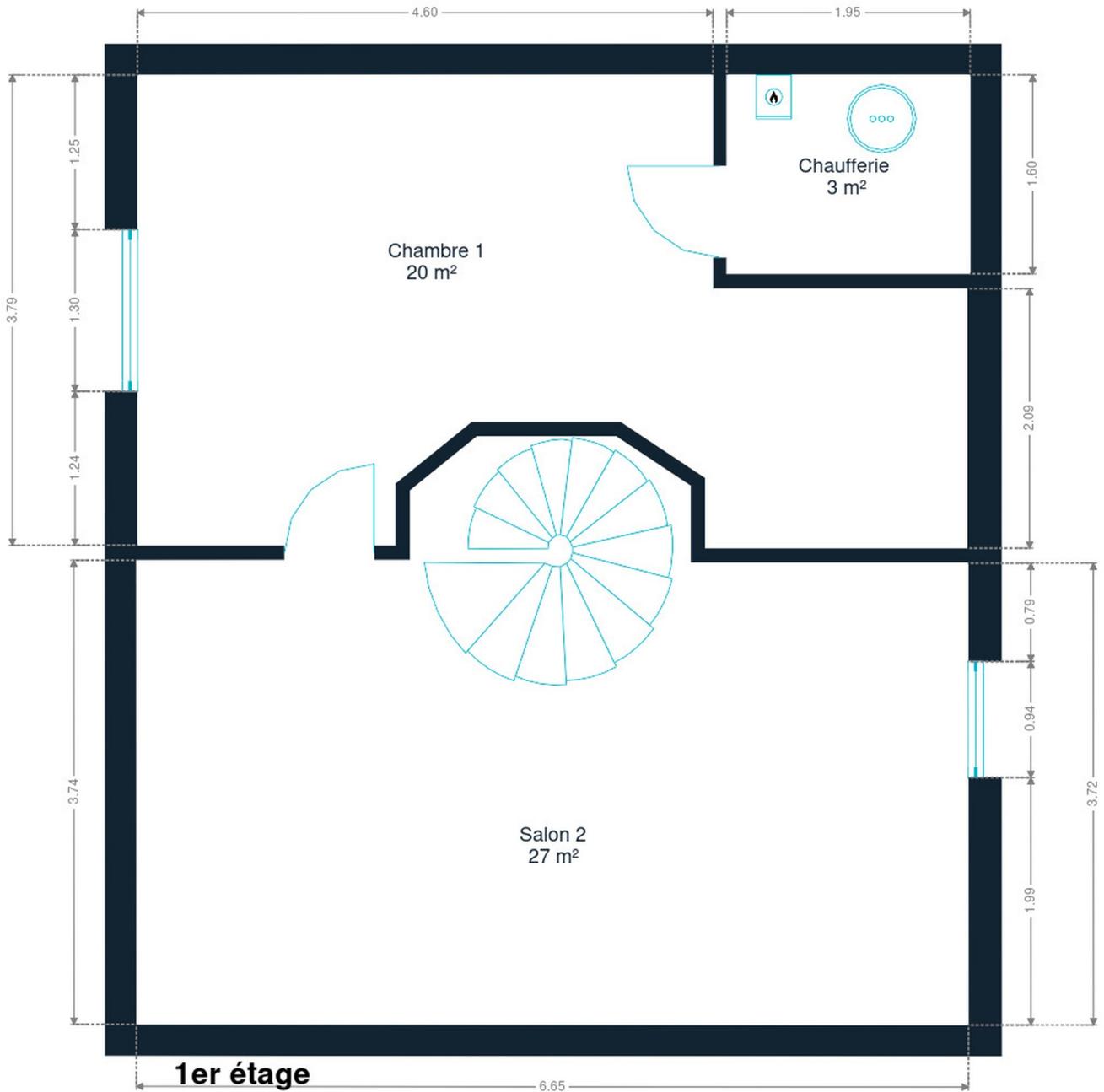




Rez-de-chaussée

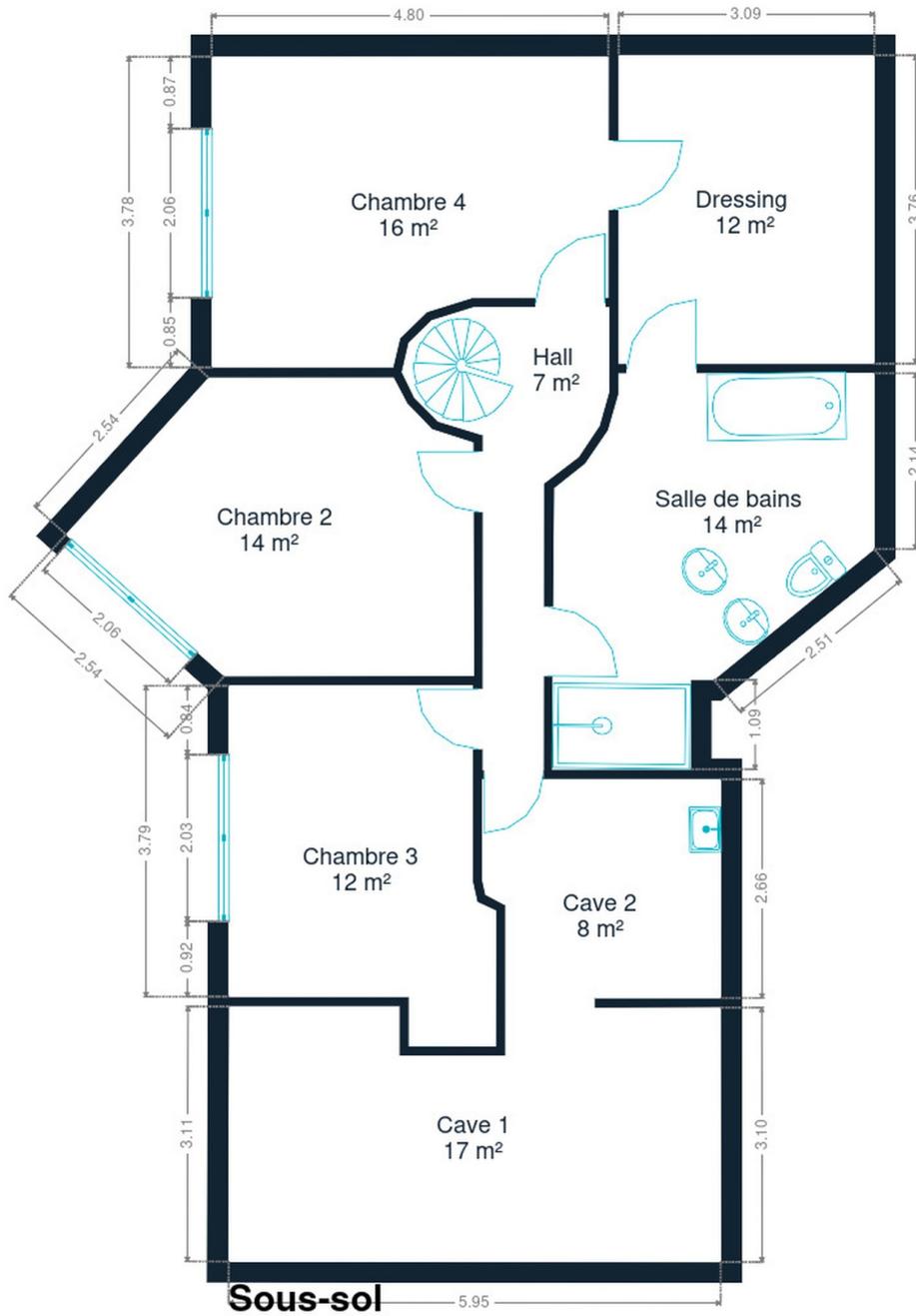


*Ambroise-Maximilien*  
+32 479 86 40 75  
ambroise.degueldre@weininvest.be



1er étage





Sous-sol



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

## Technique



### PEB

Emission co2	<b>6264</b>
Conso. théorique	<b>36381 kwh/an</b>
Conso. spécifique	<b>163 kwh/m².an</b>
Code unique	<b>20250322001044</b>
Classe énergétique	<b>B</b>

### Année

Année de construction	<b>1995</b>
-----------------------	-------------

### Toiture

Zingueries	<b>Bon</b>
	<b>Zinc</b>
État	<b>Bon</b>
Couverture	<b>Ardoises</b>

### Façade

Matériaux façade	<b>Brique</b>
Etat	<b>Très bon</b>

### Châssis

Châssis	<b>Matière bois</b>
	<b>Double</b>



## Installation

Adoucisseur d'eau	<b>Oui</b>
Compteur gaz	<b>Oui</b>
Ventilation	<b>Naturelle</b>
Panneaux solaires	<b>Photovoltaïque</b>
Alarme	<b>Périmétrique</b>
	<b>Volumétrique</b>
	<b>Vidéosurveillance</b>
Compteur électrique	<b>Mono-horaire</b>
Chauffage	<b>Central</b>
	<b>Gaz de ville</b>
	<b>Radiateur(s)</b>
	<b>À ventouse</b>
	<b>Vaillant</b>
	<b>Nombre 1</b>
	<b>Oui</b>
Compt. d'eau	<b>Nombre 1</b>
TV	<b>Prise tv</b>
Téléphone	<b>Oui</b>
Internet	<b>Câble</b>



## Transports

Arrêt de bus	250 m
Accès ferroviaire	4700 m
Accès autoroutier	5000 m

## Écoles

Parking École Ste Agnès	888 m
École communale du Centre	932 m
Ecole la Source Rixensart	6 minutes 1029 m



## Points d'intérêts

Magasin de meubles	Les Causeuses	<b>417 m</b>
Station de bus	RIXENSART Avenue des Pèlerins (Av. de Nivelles)	<b>562 m</b>
Station de transit	Gare de Rixensart	<b>707 m</b>
Gare	Profondsart	<b>960 m</b>
Salon de beauté	Amours de Filles	<b>983 m</b>
Soin des cheveux	Tifs Et Tondus	<b>1030 m</b>
Concessionnaire	The Dream Car	<b>1271 m</b>
Salle de cinéma	Ciné Centre	<b>1444 m</b>
Soins vétérinaires	Stroobants Yves	<b>1493 m</b>
Finance	DELANDE & Cie	<b>2333 m</b>
Magasin de vêtements	Bagatelle	<b>2584 m</b>
Restaurant	La Laguna	<b>2585 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

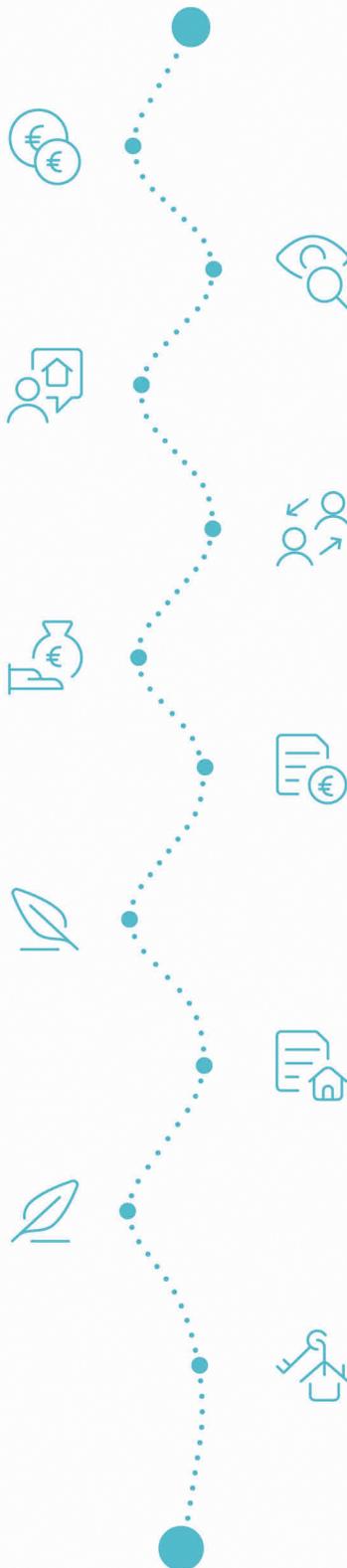
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

## 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.](#)