



## À VENDRE - *Gurin Pasu*

Chemin vert 31 7034 - Saint-denis

**220 000 €**



189 m²



5 chambres



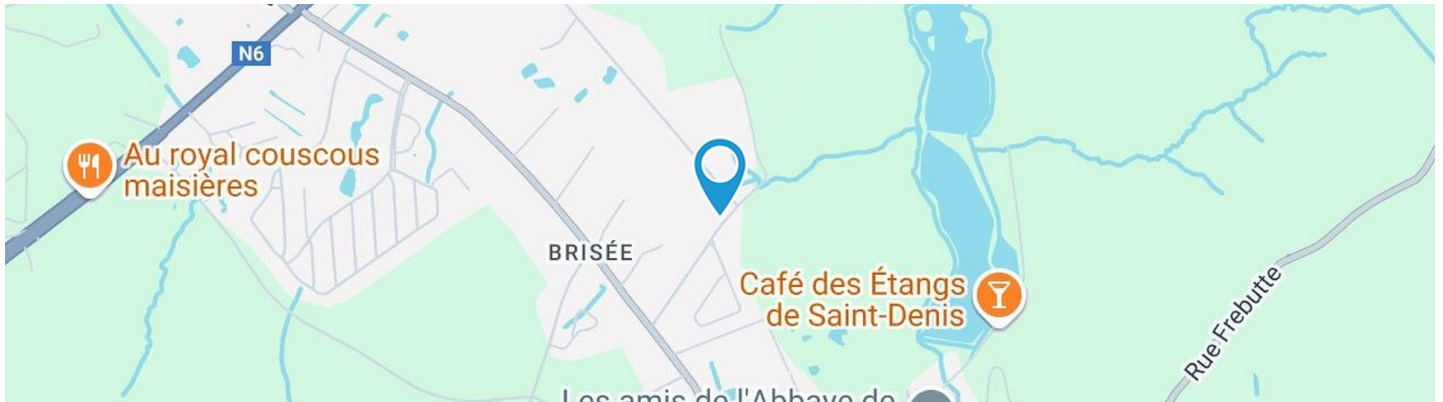
PEB G



*Flavien*  
 We Invest

+32 488 58 55 65

flavien.rouneau@weinvest.be

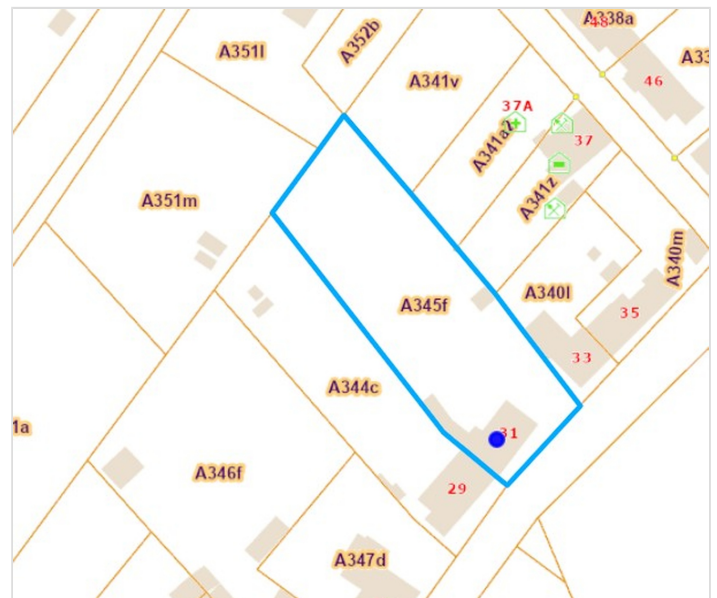


## Adresse du bien

Chemin vert 31  
7034 Saint-denis

## Dimensions parcelle

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Largeur de la façade      | 15.00 m    |
| Profondeur de la parcelle | 83 m       |
| Surface de la parcelle    | 1990.00 m² |
| Largeur de la parcelle    | 23.00 m    |
| Orientation               | Sud        |



\*Informations provenant du site du cadastre

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



Flavien

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be

Document soumis à titre informatif et non contractuel.  
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2025.





## Composition du bien

| Etat général             | À rénover |
|--------------------------|-----------|
| Surface habitable        | 189 m²    |
| Surface totale           | 266 m²    |
| Nombre de façades        | 3         |
| Nombre d'étages          | 1         |
| Nombre de pièces         | 12        |
| Nombre de chambre(s)     | 5         |
| Nombre de salle de bains | 1         |
| <b>Maison</b>            |           |



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be





## Extérieur

Jardin (terrain droit) **1**

Jardin (terrain arrière)

**À aménager**

**Plat**

Terrasse (terrain arrière) **60 m²**

**Sol carrelage**

**Barbecue éclairage**

Terrasse (terrain arrière)

**Orientation nord**



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be





## Intérieur

Rez-de-chaussée **110 m²**

**Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains,  
garage, buanderie, escalier**

1er étage **79 m²**

**Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3,  
chambre 4, chambre 5, escalier**



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be





**Rez-de-chaussée - Hall d'entrée - 4.83 m<sup>2</sup>**

Longueur : **4.36 m** - Largeur : **1.11 m**

| Sol                  | Carrelage                    |
|----------------------|------------------------------|
| Hauteur sous-plafond | <b>2,55 m</b>                |
| Éclairage            | <b>Points lumineux mural</b> |



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Séjour - 34.64 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **7.86 m** - Largeur : **4.41 m**

Fenêtre

**Châssis type battants matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Carrelage**

Hauteur sous-plafond

**2,55 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**4**

**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Cuisine - 20.03 m²**

 Longueur : **4.80 m** - Largeur : **4.17 m**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,65 m</b>         |
| Prise(s) électrique(s) | <b>6</b>              |
| Évier                  |                       |
|                        | <b>Simple</b>         |
|                        | <b>One half</b>       |
|                        | <b>Avec égouttoir</b> |
|                        | <b>Matière inox</b>   |

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Sol       | <b>Carrelage</b>                  |
| Éclairage | <b>Points lumineux au plafond</b> |
| Chauffage | <b>Poele à mazout</b>             |


**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**Rez-de-chaussée - Salle de bains - 6.97 m²**

 Longueur : **4.00 m** - Largeur : **1.74 m**

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Hauteur sous-plafond   | <b>2,50 m</b>              |
| Prise(s) électrique(s) | <b>1</b>                   |
| Type                   | <b>Douche dans le bain</b> |
| Baignoire              | <b>1</b>                   |
| WC                     | <b>Classique</b>           |
| Lavabo                 | <b>Simple</b>              |

|           |                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------|
| Fenêtre   | <b>Châssis type battants sans ouverture matière bois</b> |
|           | <b>Vitrage simple</b>                                    |
| Éclairage | <b>Au plafond</b>                                        |
| Murs      | <b>Totalement carrelés</b>                               |


**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**1er étage - Chambre 1 - 18.62 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.43 m** - Largeur : **4.39 m**

Fenêtre

**Châssis type sans ouverture matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**

*Flavien*

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**1er étage - Chambre 2 - 15.59 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.88 m** - Largeur : **3.19 m**

Fenêtre

**Châssis type sans ouverture matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Tapis plain**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**

**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**1er étage - Chambre 3 - 17.39 m<sup>2</sup>**

 Longueur : **4.41 m** - Largeur : **3.94 m**

Fenêtre

**Châssis type sans ouverture matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**

**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**1er étage - Chambre 4 - 11.61 m²**

 Longueur : **4.00 m** - Largeur : **2.90 m**

Fenêtre

**Châssis type sans ouverture matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**

*Flavien*

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be




**1er étage - Chambre 5 - 7.35 m²**

 Longueur : **4.04 m** - Largeur : **1.81 m**

Fenêtre

**Châssis type sans ouverture matière bois**
**Vitrage simple**

Sol

**Vinyle**

Hauteur sous-plafond

**2 m**

Éclairage

**Points lumineux au plafond**

Prise(s) électrique(s)

**1**

**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be



**Rez-de-chaussée - Garage - 29.77 m²**

 Longueur : **7.43 m** - Largeur : **4.01 m**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Fenêtre              | <b>Vitrage simple</b>             |
| Sol                  | <b>Béton</b>                      |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,55 m</b>                     |
| Éclairage            | <b>Points lumineux au plafond</b> |

**Rez-de-chaussée - Buanderie - 12.24 m²**

 Longueur : **4.71 m** - Largeur : **2.59 m**

|                      |                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Accès                | <b>Terrasse</b>                                              |
| Fenêtre              |                                                              |
|                      | <b>Châssis type porte-fenêtre sans ouverture matière pvc</b> |
|                      | <b>Vitrage simple</b>                                        |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,60 m</b>                                                |
| Éclairage            | <b>Au plafond</b>                                            |

**Rez-de-chaussée - Escalier - 1.93 m²**

 Longueur : **2.18 m** - Largeur : **0.88 m**

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| Escalier  |                              |
|           | <b>Matériaux bois</b>        |
|           | <b>Type 1/4 tournant</b>     |
| Éclairage | <b>Points lumineux mural</b> |

**1er étage - Hall de nuit - 6.18 m²**

 Longueur : **4.91 m** - Largeur : **2.05 m**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Sol                  | <b>Tapis plain</b> |
| Hauteur sous-plafond | <b>2,40 m</b>      |
| Éclairage            | <b>Au plafond</b>  |


**Flavien**

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be



**1er étage - Escalier - 2.49 m<sup>2</sup>**Longueur : **2.94 m** - Largeur : **0.84 m**

Éclairage

**Points lumineux mural**

Escalier

**Matériaux bois****Type 1/4 tournant***Flavien*+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be

## Récapitulatif des mètres

## Longueur

## Largeur

## Superficie

**Rez-de-chaussée**

|                |        |        |          |
|----------------|--------|--------|----------|
| Hall d'entrée  | 4.36 m | 1.11 m | 4.83 m²  |
| Séjour         | 7.86 m | 4.41 m | 34.64 m² |
| Cuisine        | 4.80 m | 4.17 m | 20.03 m² |
| Salle de bains | 4.00 m | 1.74 m | 6.97 m²  |
| Garage         | 7.43 m | 4.01 m | 29.77 m² |
| Buanderie      | 4.71 m | 2.59 m | 12.24 m² |
| Escalier       | 2.18 m | 0.88 m | 1.93 m²  |

**1er étage**

|              |        |        |          |
|--------------|--------|--------|----------|
| Hall de nuit | 4.91 m | 2.05 m | 6.18 m²  |
| Chambre 1    | 4.43 m | 4.39 m | 18.62 m² |
| Chambre 2    | 4.88 m | 3.19 m | 15.59 m² |
| Chambre 3    | 4.41 m | 3.94 m | 17.39 m² |
| Chambre 4    | 4.00 m | 2.90 m | 11.61 m² |
| Chambre 5    | 4.04 m | 1.81 m | 7.35 m²  |
| Escalier     | 2.94 m | 0.84 m | 2.49 m²  |


*Flavien*

 +32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be



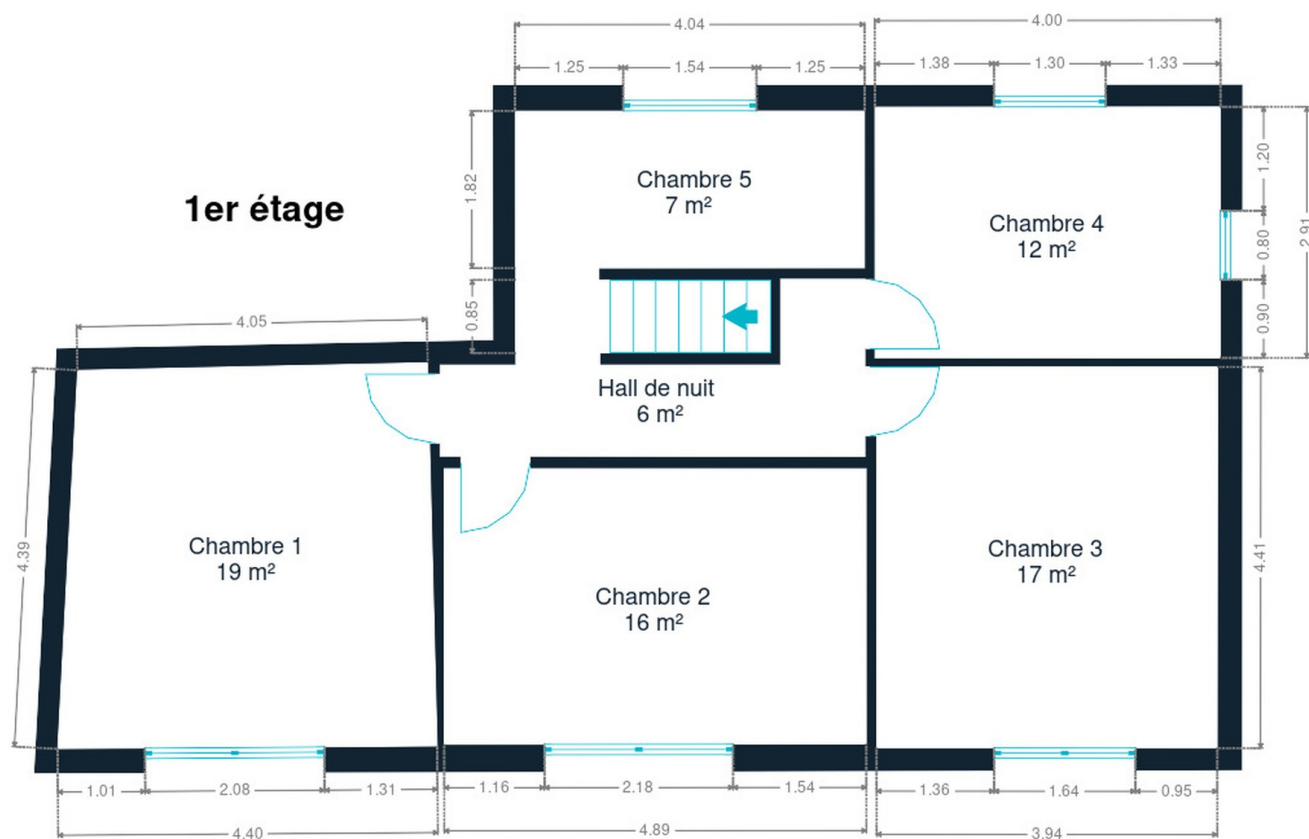


**Rez-de-chaussée**



**Flavien**

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be



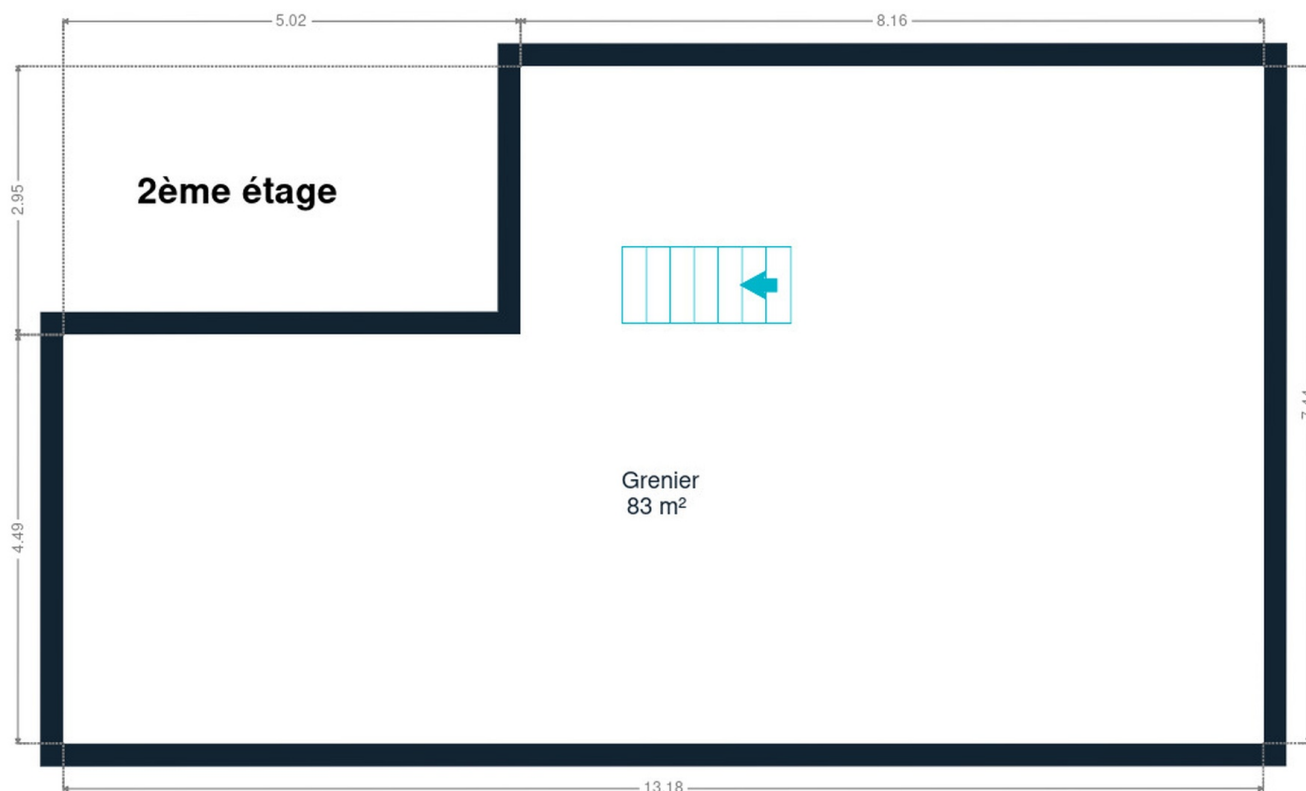
**1er étage**



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be





2ème étage



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be

## Technique



### PEB

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Conso. théorique   | 109067         |
| Conso. spécifique  | 579            |
| Code unique        | 20250413011318 |
| Classe énergétique | G              |

### Toiture

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Couverture | Tuiles terre cuite |
|------------|--------------------|

### Châssis

|         |               |
|---------|---------------|
| Châssis | Pvc<br>Simple |
|---------|---------------|

### Installation

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Compteur électrique | Mono-horaire |
| Téléphone           | Oui          |
| Citerne mazout      | 1            |

**Flavien**+32 488 58 55 65  
flavien.rouneau@weinvest.be





## Transports

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus      | 1300 m |
| Accès ferroviaire | 4700 m |
| Accès autoroutier | 3400 m |

## Écoles

|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Enseignement primaire maternel mixte, Ecole Brisée | 397 m |
|----------------------------------------------------|-------|



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@weinvest.be

## Points d'intérêts

|             |                                                 |               |
|-------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Pharmacie   | Pharmacie de la Brisée                          | <b>552 m</b>  |
| Fleuriste   | Les Yeux Gourmands - Atelier Floral             | <b>625 m</b>  |
| Fleuriste   | Swa'Lo                                          | <b>1192 m</b> |
| Pharmacie   | Pharmacie Pools                                 | <b>1331 m</b> |
| Hébergement | Hotel & Aparthotel Casteau Resort Mons Soignies | <b>1349 m</b> |
| Boulangerie | Boulangerie Pâtisserie Jamart                   | <b>1619 m</b> |
| Restaurant  | Chez l'oncle Sam                                | <b>1715 m</b> |
| Restaurant  | Bouton D'Or " Chez Roch et Florence"            | <b>1839 m</b> |
| Université  | University of Maryland Global Campus - SHAPE    | <b>2286 m</b> |
| Université  | Central Texas College                           | <b>2357 m</b> |



*Flavien*

+32 488 58 55 65  
 flavien.rouneau@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.**