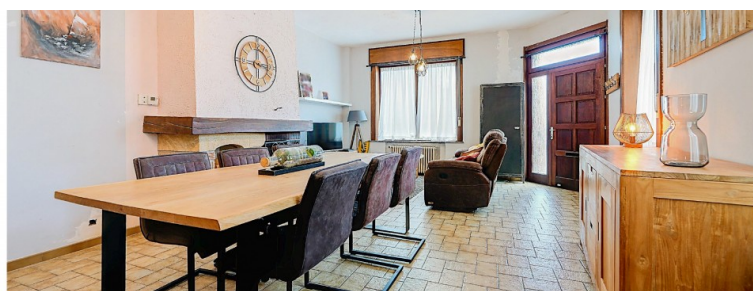
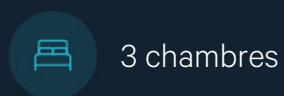




À VENDRE - Viaduc

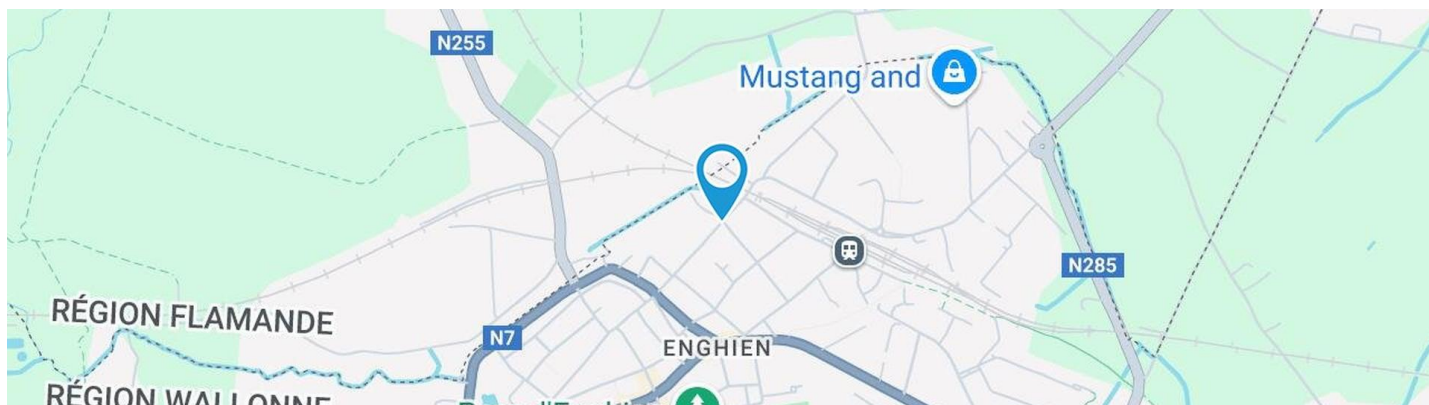
Rue du viaduc 81 7850 - Enghien

275 000 €



+32 2 318 62 66

jeremy.p@weininvest.be

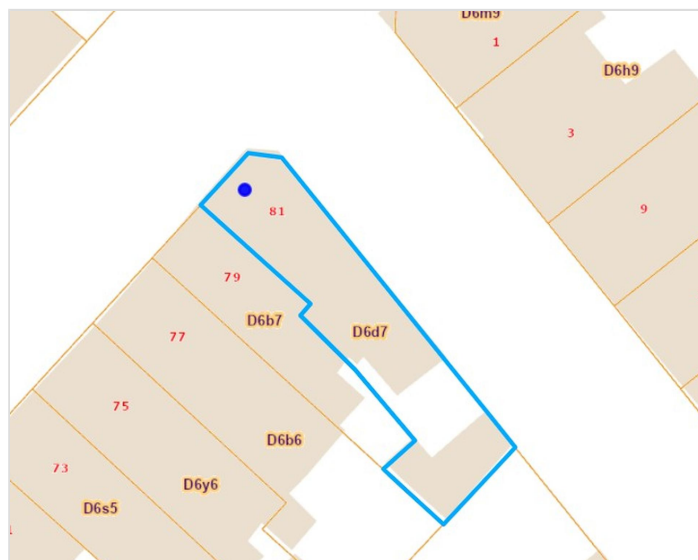


Adresse du bien

Rue du viaduc81
7850Enghien

Dimensions parcelle

Largeur de la façade	6.00 m
Profondeur de la parcelle	25 m
Surface de la parcelle	121.00 m²
Largeur de la parcelle	6.00 m
Orientation	Ouest



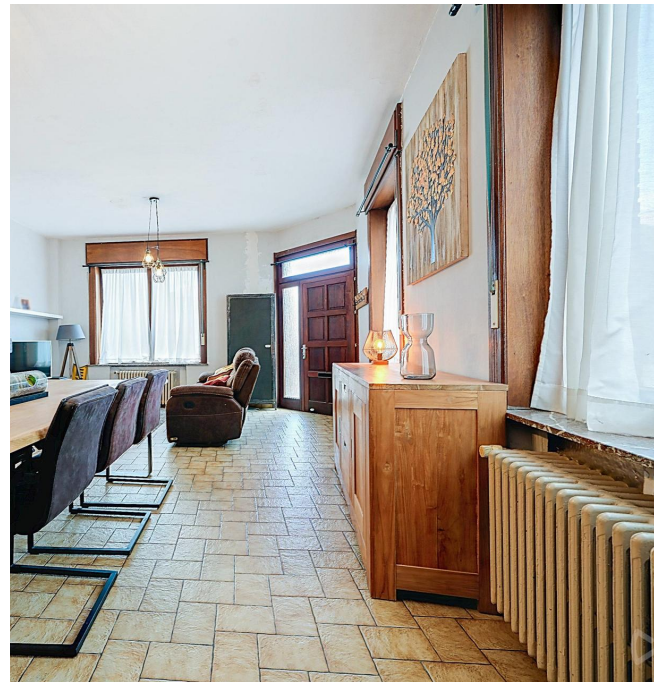
*Informations provenant du site du cadastre

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



Composition du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	141 m²
Surface totale	192 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	10
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1





Extérieur

Cour (terrain arrière)

22 m²

Sol carrelage





Intérieur

Rez-de-chaussée **81 m²**

Salle à manger, séjour, cuisine, salle de bains, salle de douche, garage, escalier 1, escalier 2

1er étage **37 m²**

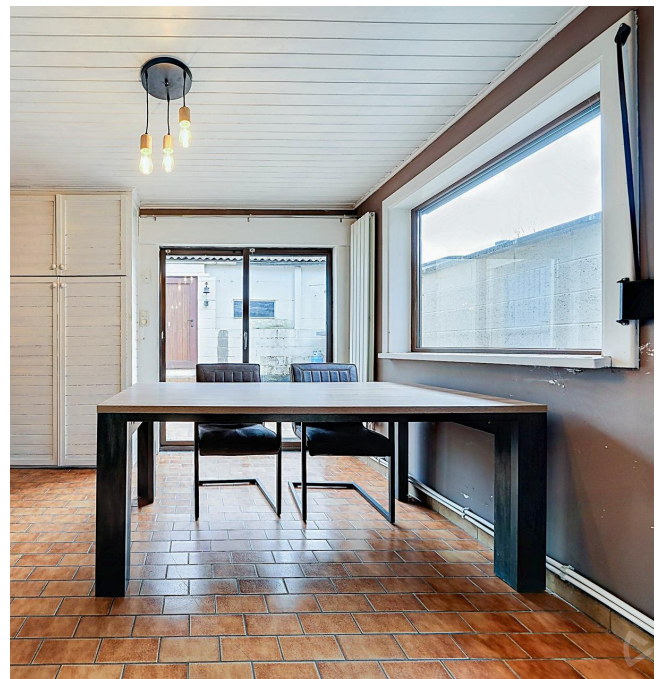
Chambre 1, chambre 2, escalier 2, escalier 3

2ème étage **37 m²**

Chambre 3

Sous-sol **37 m²**

Cave, escalier 1



**Rez-de-chaussée - Salle à manger - 9.55 m²**Longueur : **3.25 m** - Largeur : **2.93 m**Hauteur sous-plafond **2,35 m**Prise(s) électrique(s) **4**Accès **Cour**

Fenêtre

Châssis alu double vitrage type porte-fenêtre**Châssis PVC double vitrage type sans ouverture volets
type roulant manuel matière pvc**

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond


Rez-de-chaussée - Séjour - 33.35 m²

 Longueur : **7.21 m** - Largeur : **5.12 m**

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel roulant matière pvc	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	4
Hauteur sous-plafond	3 m	Prise télédistribution	1
Éclairage	Points lumineux au plafond	Prise réseau	1


Rez-de-chaussée - Cuisine - 12.16 m²

 Longueur : **4.86 m** - Largeur : **2.69 m**

Hauteur sous-plafond	2,95 m
Prise(s) électrique(s)	10
Type	Équipée
Évier	Simple
	One half
	Avec égouttoir
	Matière inox
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique
	De la marque BOSCH
Hotte	Type hotte murale

Hotte	Évacuation extérieure
Lave-vaisselle	Type intégré
	De la marque BOSCH
Four	Type multifonction
	De la marque Sharp
Fenêtre	Châssis bois double vitrage
	type battants volets type
	roulant manuel matière pvc
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Placard	Portes battantes


Rez-de-chaussée - Salle de bains - 3.77 m²

 Longueur : **2.18 m** - Largeur : **1.72 m**

Hauteur sous-plafond	2,35 m
Prise(s) électrique(s)	2
Type	Douche dans le bain
Baignoire	Avec paroi de douche
WC	Suspendu

Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux mural
Sol	Carrelage


Rez-de-chaussée - Salle de douche - 3.77 m²

 Longueur : **2.18 m** - Largeur : **1.72 m**

Douche	Oui	Hauteur sous-plafond	2,25 m
WC	Suspendu	Type de plafond	Puits de lumière
Lavabo	Simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Murs	Totalement carrelés	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	2


1er étage - Chambre 1 - 17.95 m²

 Longueur : **5.11 m** - Largeur : **3.71 m**

 Fenêtre **Châssis bois double vitrage
type battants volets type
roulant manuel matière pvc**

 Éclairage **Points lumineux au plafond**

 Chauffage **Radiateur(s)**

 Sol **Parquet**

 Hauteur sous-plafond **2,75 m**



1er étage - Chambre 2 - 15.11 m²

Longueur : **4.57 m** - Largeur : **3.46 m**

Fenêtre **Châssis bois double vitrage
volets type roulant manuel
matière pvc type battants**

Éclairage **Points lumineux au plafond**

Chauffage **Radiateur(s)**

Sol **Parquet**

Hauteur sous-plafond **2,75 m**


2ème étage - Chambre 3 - 36.71 m²

 Longueur : **7.98 m** - Largeur : **5.07 m**

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type manuel roulant matière pvc	Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Sol	Parquet	Placard	Oui
Hauteur sous-plafond	2,26 m	Prise(s) électrique(s)	5
Type de plafond	Plafond mansardé	Escalier	Matériaux bois
	Lambris		Type droit

Rez-de-chaussée - Garage - 16.47 m²Longueur : **6.34 m** - Largeur : **2.59 m**

Nombre de voitures	1
Fenêtre	Vitrage simple
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée - Escalier 1 - 1.05 m²Longueur : **0.81 m** - Largeur : **1.30 m**

Escalier	Matériaux pierre bleue
	Type droit

Rez-de-chaussée - Escalier 2 - 1.37 m²Longueur : **1.58 m** - Largeur : **0.87 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type 1/4 tournant
Éclairage	Points lumineux mural

1er étage - Escalier 2 - 2.01 m²Longueur : **2.35 m** - Largeur : **0.88 m**

Escalier	Matériaux bois
	Type 1/4 tournant
Éclairage	Points lumineux mural

1er étage - Escalier 3 - 1.56 m²Longueur : **1.66 m** - Largeur : **0.94 m**

Escalier

Matériaux bois**Type droit**

Sol

Parquet**Sous-sol - Cave - 34.24 m²**Longueur : **8.12 m** - Largeur : **5.10 m**

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

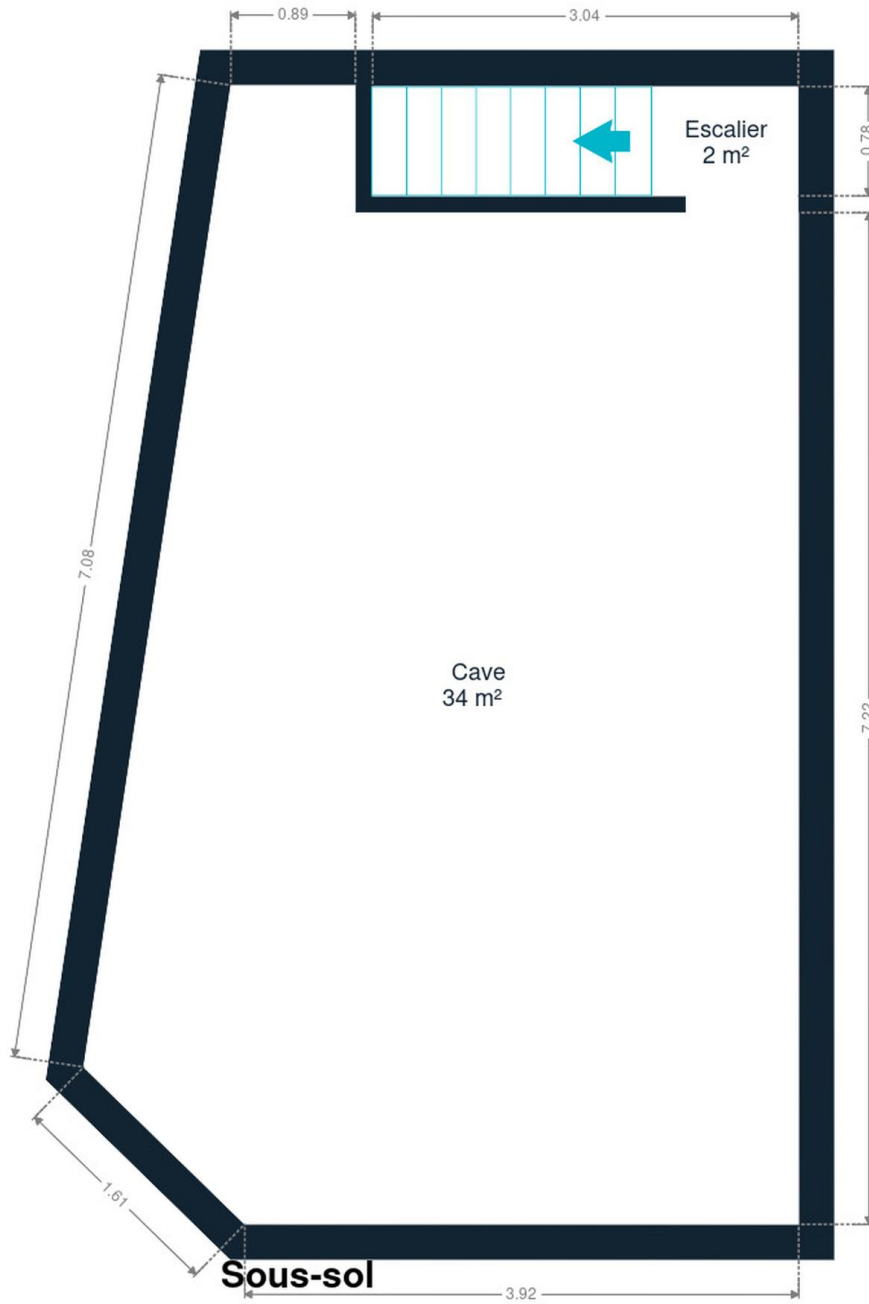
1,70 m

Éclairage

Points lumineux au plafond mural**Sous-sol - Escalier 1 - 2.37 m²**Longueur : **0.78 m** - Largeur : **3.04 m**

Escalier

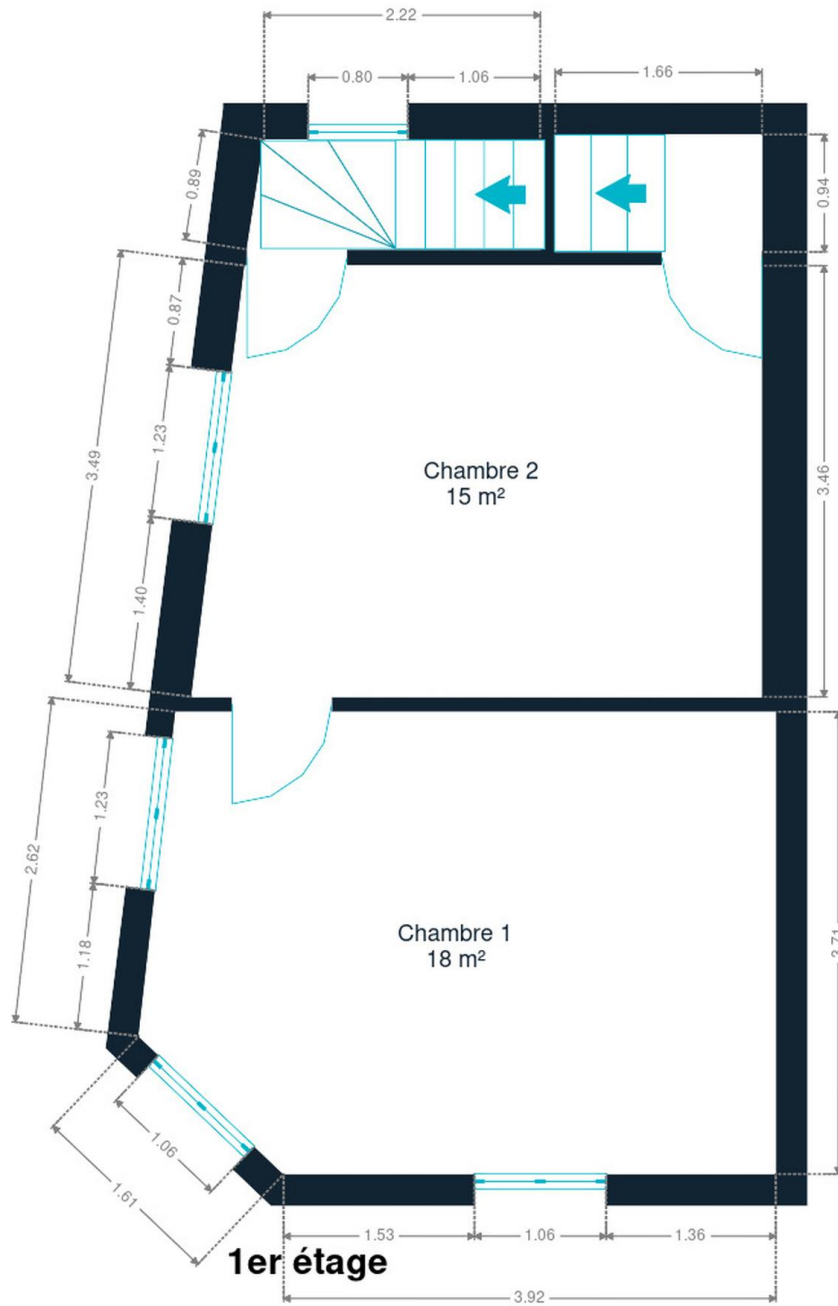
Matériaux pierre bleue**Type droit**



Sous-sol

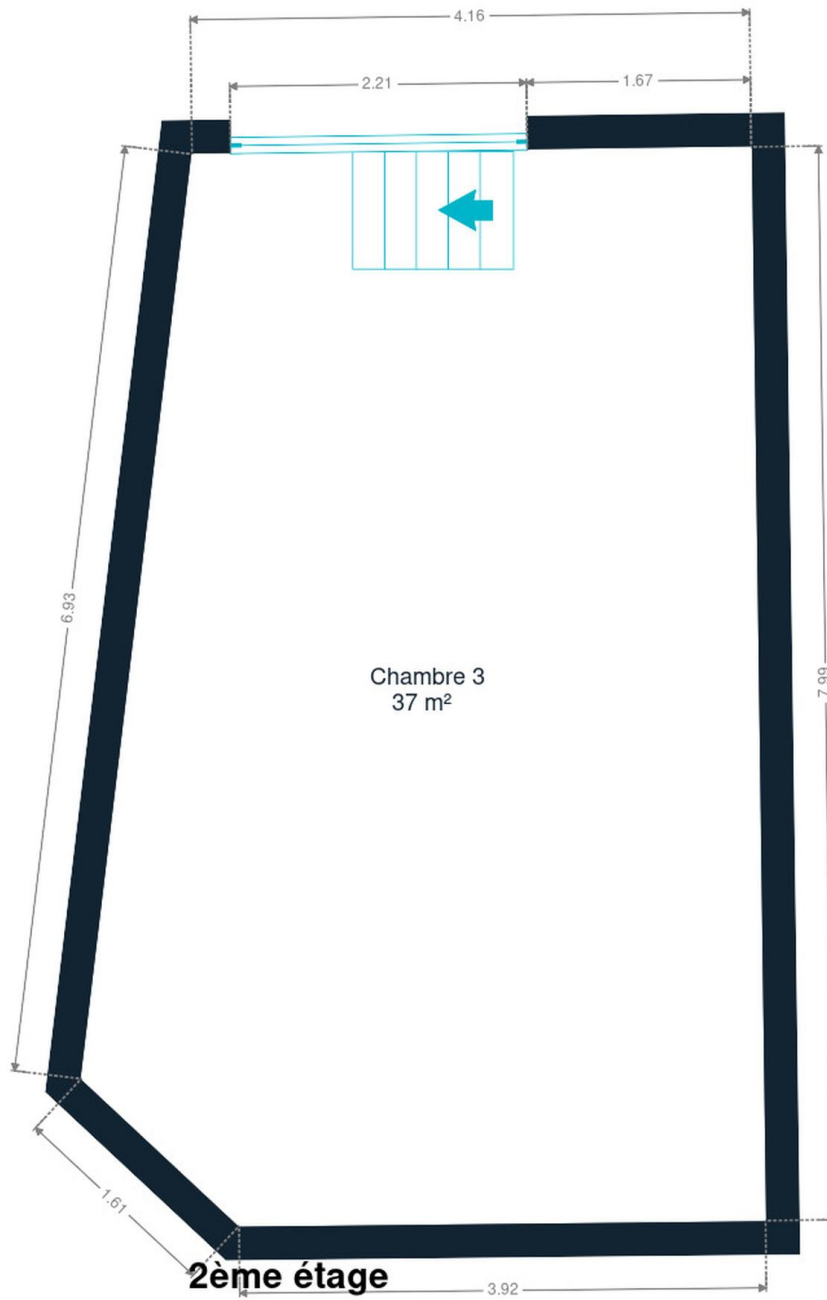


Rez-de-chaussée



1er étage

1er étage



2ème étage

Technique

PEB

Classe énergétique

E

Toiture

Couverture

Ardoises

Façade

Matériaux façade

Brique

Châssis

Châssis

Volets type roulant manuel**Vitrage double****Matière pvc aluminium bois**

Installation

Adoucisseur d'eau

Oui

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Type central**Nature gaz****Radiateur(s)****Saint-roch**

TV

Prise tv



Transports

Arrêt de bus	250 m
Accès ferroviaire	350 m
Accès autoroutier	1900 m

Écoles

Ecole Saint-Vincent-de-Paul	334 m
Institut Albert 1er	341 m
Athénée Royal Enghien	750 m

Points d'intérêts

Soins vétérinaires	Centre vétérinaire Animalliance	178 m
Station de bus	Edingen Station	291 m
Agence de Voyage	Corsica Travel	318 m
Santé	Shishinkan Enghien	344 m
Station de bus	Lettelingen Achterkant Station	346 m
Pharmacie	Multipharma	382 m
Réparation de voiture	Passion Pneu Herne - Banden Bosmans Pneus	451 m
Magasin de vêtements	Zeeman Edingen Hernestraat	455 m
Bar	Le Vieux Cèdre (Enghien - Belgique)	510 m
Santé	MONGIN Diane Psychologue	625 m
Magasin	Sani Beghin	839 m
Nourriture	Ghilain / Dominique	872 m
Carwash	Carwash Dodane - Enghien	1251 m
Restaurant	Al Vecchio Mercato	1478 m
Nourriture	La Réserve	2077 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

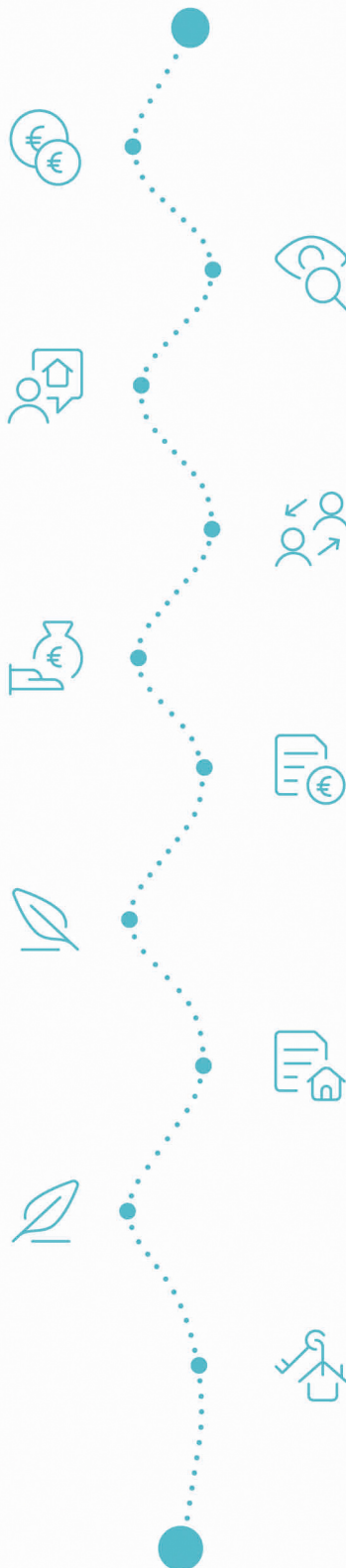
Le compromis est le premier contrat formalisant l'engagement de vente. C'est soit le notaire soit l'agence immobilière qui va le rédiger.

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.](#)