Coquelicots 12

STERREBEEK



Voir le bien

BYTHEWAY.BE
IMMOBILIER
HOME STAGING
INVESTISSEMENT

By the Way
SMART REAL ESTATE

SMART REAL ESTATE
LOUISE
MONTGOMERY
GENVAL
WATERLOO

ariane project

Ariane Project est une entreprise de software qui conçoit des solutions innovantes pour l'immobilier, en centralisant l'information et renforçant la valeur ajoutée de l'agent.

SMART REAL ESTATE

By the Way, c'est l'histoire de **trois entrepreneurs passionnés** qui, depuis 2020, ont mis leurs expériences et valeurs en commun pour **réinventer le service immobilier**.

Nos quatre agences

Louise
461, Av. Louise
1050 Bruxelles

Montgomery
83, Av. Prekelinden
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Waterloo
96, Drève Richelle
1410 Waterloo

Genval
155, Av. Albert 1er
1332 Rixensart

Notre vision

Redéfinir les standards de l'immobilier en offrant un service premium, personnalisé et humain.

Notre engagement

Dépasser les attentes de nos clients avec une **approche innovante** et un souci constant de **transparence** et d'**intégrité**.

Nous croyons fermement que chaque client mérite un **accompagnement** sur mesure, **du premier contact jusqu'à la signature de l'acte authentique**.

Rencontre entre art et immobilier

Tout a commencé Avenue Louise, où nous avons ouvert notre **première agence** dans une **ancienne galerie d'art**, un lieu qui a éveillé notre **envie d'intégrer une dimension artistique** à notre métier.

Aujourd'hui, au 461 de la même avenue, **nous organisons trimestriellement des vernissages** mettant en lumière des **artistes aux univers aussi variés qu'inspirants**, créant un véritable **dialogue entre art et immobilier**.

Real Estate Gallery SA
N° d'entreprise : 0751 936 278
Siège social : Avenue Louise 461, 1050 Bruxelles
Agent immobilier - courtier agréé en Belgique par l'IPI sous le n° 508.226

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, Rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles
Responsable prévention anti-blanchiment : Maïté Coolsaet
*Tel : 02 505 38 50 | Fax : 02 503 42 23 | Email : info@ipi.be | Site web : **www.ipi.be** | **Code de déontologie***

By the Way : La success story des "Private Bankers" de l'Immobilier



Maïté Coolsaet, Laurent Louis et Michael Kram ont fondé leur agence immobilière « By the Way » en 2020 avec une vision claire en termes de satisfaction client : rehausser les standards de l'immobilier avec intégrité et innovation, en plaçant les clients au centre de chaque démarche. Dans la vente comme dans la mise en location de biens immobiliers, l'agence offre un service complet sur mesure, orienté vers l'excellence et la volonté de dépasser les attentes du client. Ainsi, un seul agent gère la relation et le dossier depuis le premier contact jusqu'à la signature de l'acte authentique. Il connaît parfaitement le bien et les besoin du client, ce qui rend la vente plus efficace. Mais ce n'est pas tout ! Pour chaque bien mis en vente, By the Way réalise un magazine qui le présente de manière exhaustive : photos professionnelles, plans, recherche cadastrale, localisation, certificats et attestations, sans oublier les aspects financiers et juridiques qui régissent chaque vente. Par ailleurs, un mini-site dédié propose une visite 3D et, le cas échéant, une vidéo de présentation, incluant des plans drone, pour une vue immersive et panoramique. Cela permet aux candidats acquéreurs de se projeter en toute conscience, avant même d'avoir visité. Par défaut, By the Way réorganise, dépersonnalise et désencombre chaque bien, créant un impact émotionnel fort sur le visiteur, qui se voit déjà y habiter. L'agence propose aussi son propre service de Home Staging, allant du simple désencombrement à l'aménagement complet des lieux. Enfin, au-delà d'une proposition unique forte, By the Way se distingue aussi par son engagement en faveur de l'Art, avec une volonté de mettre en lumière des artistes émergents, notamment lors de vernissages organisés dans leur agence de l'Avenue Louise. Actifs à Bruxelles et dans les Brabants wallon et flamand, les co-fondateurs et toute l'équipe By the Way seront toujours ravis de vous accueillir autour d'un café pour parler de vos projets immobiliers, en toute discrétion. Il est indéniable qu'ils mettent tout en œuvre pour être vos "Private Bankers" de l'immobilier ! ■

● **Bytheway.be**

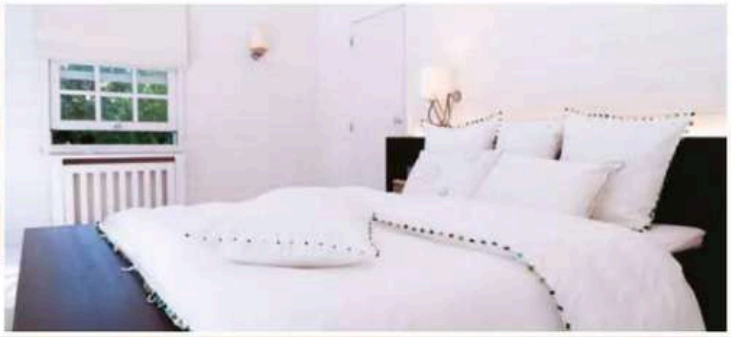


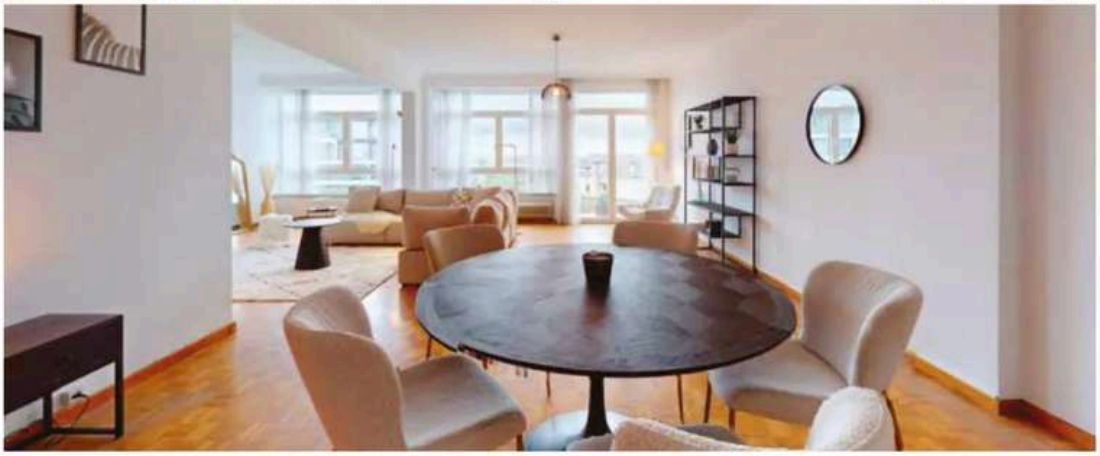
LAURENT LOUIS - **MAÏTÉ** COOLSAET - **MICHAËL** KRAM

Home Staging by Maïté, ou l'Art de créer des Coups de Cœur instantanés !

Et si votre maison devenait l'objet de tous les désirs ?







Co-fondatrice de l'agence immobilière By the Way, Maïté est non seulement une véritable passionnée de décoration depuis son plus jeune âge, mais est aussi et surtout experte en immobilier depuis près de 15 ans. Né aux Etats-Unis dans les années 1970, le Home Staging est rapidement devenu un incontournable pour ceux qui veulent vendre vite et bien. Le Home Staging by Maïté, c'est bien plus qu'une simple mise en scène. C'est l'alchimie parfaite entre design et stratégie, pour que votre bien attire, séduise et reste gravé dans l'esprit des acheteurs. Maïté repense les volumes, joue avec la lumière et choisit chaque détail avec une précision d'orfèvre, créant des ambiances où chaque visiteur peut s'imaginer vivre. Elle sait établir cette connexion émotionnelle immédiate entre l'acquéreur et le bien, transformant les premières impressions en décisions d'achat. Ce qui rend Maïté unique, c'est sa double expertise : elle allie son expérience en immobilier à son talent inné pour le Home Staging. Elle sait qu'une maison bien mise en scène ne se contente pas d'attirer des regards, elle raconte une histoire dans laquelle chaque acheteur potentiel peut se projeter. Et comme une histoire vaut plus que mille mots, le propriétaire d'un appartement à Bruxelles avait fait appel à By the Way pour évaluer son bien. Maïté a alors rendu une double estimation : l'une en l'état, l'autre après la mise en place d'un Home Staging. La différence ? Une augmentation de 12,9% ! Résultat : Grâce à l'intervention de Maïté, le bien a été vendu au prix fort. Et devinez quoi ? L'acheteuse a tellement aimé le mobilier qu'elle a même voulu le racheter ! Avec le Home Staging, les résultats sont clairs : les ventes s'accélèrent, les prix augmentent, et les visites se multiplient ! Grâce à Maïté et l'équipe By the Way, chaque bien révèle son potentiel. Votre bien pourrait bien être celui qui séduit au premier regard et qui s'envole au meilleur prix. ■

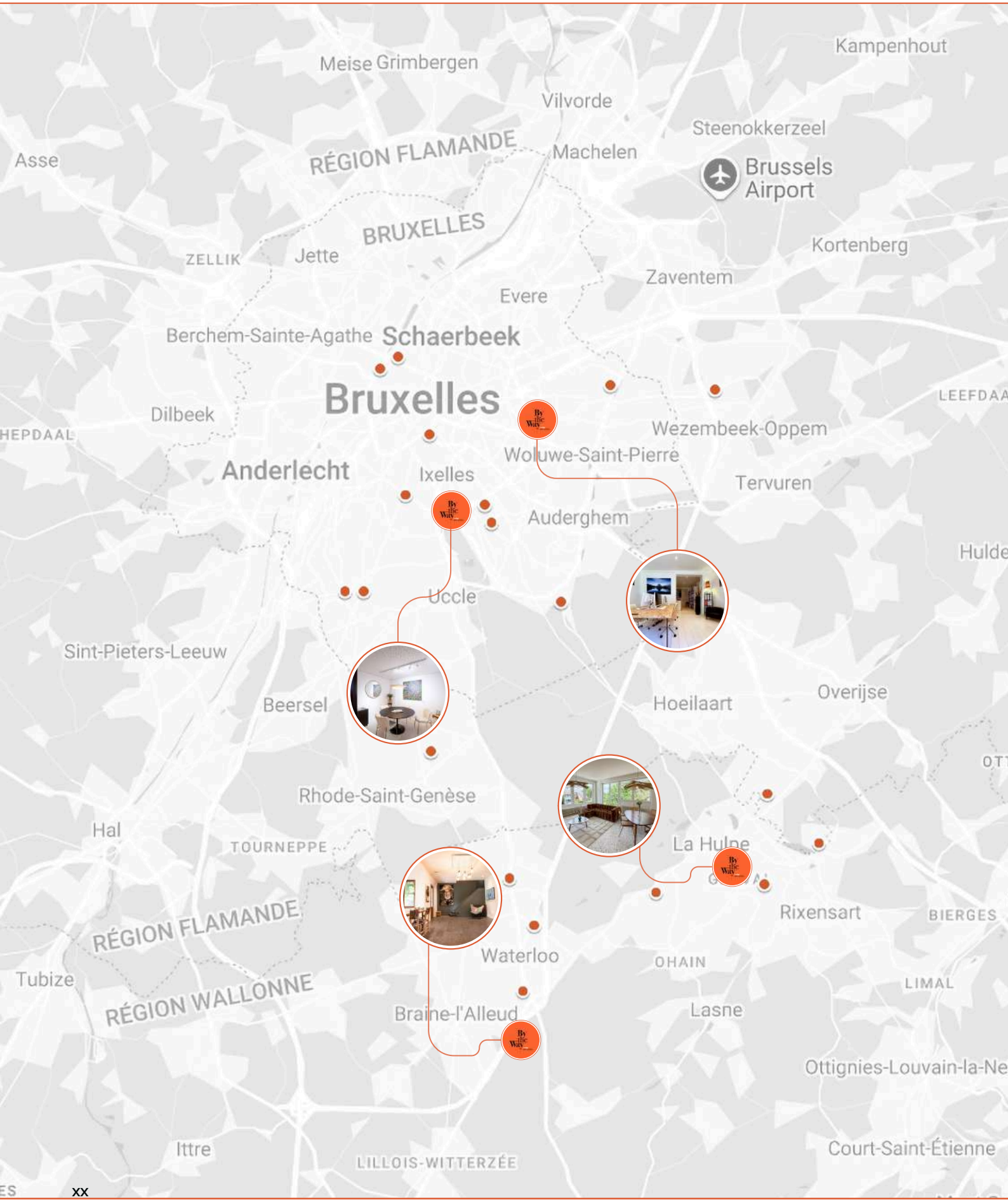
● **Bytheway.be**
@homestagingbymaite

© Fred Sablon

Découvrez toutes nos **réalisations** !
bytheway.be/homestaging

& Suivez notre page Instagram dédiée !
@homestagingbymaite

Où nous trouver ?



Meet the team !



LAURENT **LOUIS**
MANAGING PARTNER &
CO-FOUNDER



MAÏTÉ **COOLSAET**
MANAGING PARTNER &
CO-FOUNDER



MICHAËL **KRAM**
MANAGING PARTNER,
CO-FOUNDER,
ARCHITECT &
GEOMETER-EXPERT



JEAN-PHILIPPE **ELEWAUT**
WOLUWE AGENCY
DIRECTOR & REAL ESTATE
ADVISOR



JEAN-PHILIPPE **TOUSSAINT**
REAL ESTATE ADVISOR
& PARTNER



BENOÏT **TRÉMOUROUX**
REAL ESTATE ADVISOR
& PARTNER



MÉLANIE **PETIT**
OFFICE MANAGER



LISA **DE PAOLA**
MARKETING MANAGER



DIDIER **GENACHTE**
REAL ESTATE ADVISOR



QUENTIN **CORNEZ**
REAL ESTATE ADVISOR



FRÉDÉRIQUE **MOAL**
REAL ESTATE ADVISOR



BRIGITTE **DECHAMBRE**
REAL ESTATE ADVISOR



NADIA **MGHARI**
REAL ESTATE ADVISOR



ANTONIN **ALTENLOH**
REAL ESTATE ADVISOR



FRANKLIN **VERGELS**
REAL ESTATE ADVISOR



CHARLOTTE **ARROBIO**
REAL ESTATE ADVISOR



KRISTOF **JONCKERS**
REAL ESTATE ADVISOR



ALEXANDRE **WAXWEILER**
REAL ESTATE ADVISOR



MARC **VAN PACHTERBEKE**
REAL ESTATE ADVISOR



NELSON **REINHARD**
REAL ESTATE ADVISOR



HUGO **YAICHE**
REAL ESTATE ADVISOR



LISA **LUPO**
REAL ESTATE ADVISOR

Découvrez notre
#dreamteam !
bytheway.be/agents

Sommaire

Le bien

Description 9

Visuels 9

Plans 22

Localisation 28

Accessibilité 29

Analyse technique

Techniques 32

Certificats 32

Financier

Revenu cadastral, précompte immobilier et revenu locatif 31

Estimer le prix total de votre acquisition 33

Pouvez-vous bénéficier d'une réduction sur vos droits d'enregistrement ? 33

Juridique

Assurance habitation 38

Les étapes pour acheter un bien 39

Offre ferme d'acquérir un bien immeuble 41

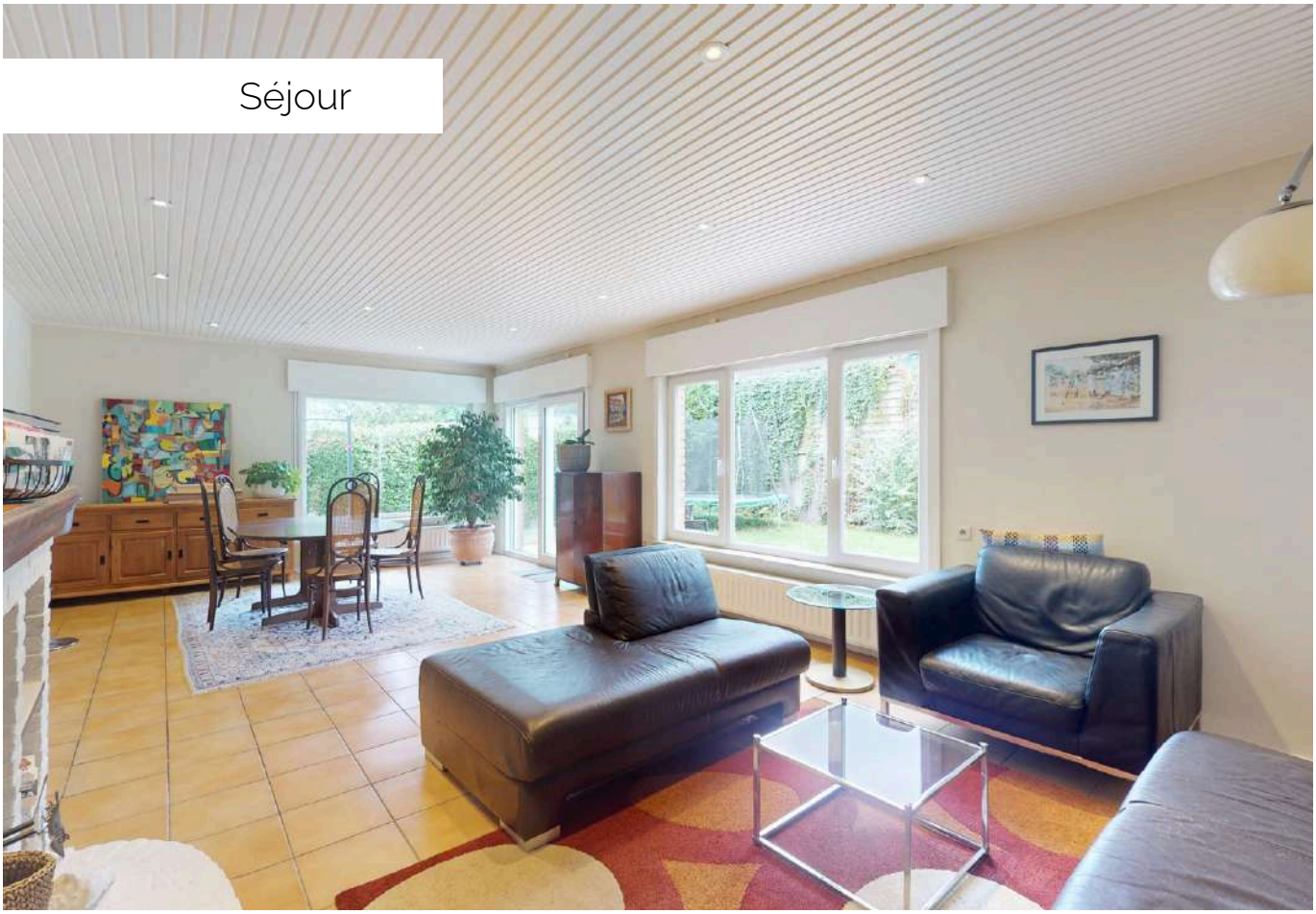
Description

STERREBEEK – Au calme absolu, au fond d'un clos en cul-de-sac, By the Way vous présente cette charmante villa 4 façades des années 60-70 sur un terrain de 443 m² et offrant environ 230 m² habitables pour 280 m² au total.
Le rez-de-jardin : il se compose d'un hall - via l'entrée latérale à droite de la villa - avec vestiaire et WC, d'un lumineux séjour de 38 m² ouvrant sur la terrasse et le jardin, d'une cuisine et de 3 chambres (12-11-10 m²).
À l'étage : 2 grandes chambres de 22 et 18 m², salle de bains, salle de douche et WC séparé : de beaux volumes pour toute la famille !
Atout supplémentaire : au niveau rue, un espace chauffé avec entrée indépendante et WC (presque terminé), idéal pour profession libérale, bureau, chambre d'amis ou espace ado. Le sous-sol offre également ±90 m² avec grand garage 2 voitures, buanderie/chaufferie et nombreux rangements.
Jardin entourant la maison, avec spacieuse terrasse à l'arrière orienté sud-ouest. Centre multisports et plaine de jeux à 200 m.
Bon état général et quelques rafraîchissements à prévoir.
Chaudière au gaz à condensation 2019, PEB 'D' - Installation électrique sera remise en conformité - Certificat amiante - Ancienne citerne mazout neutralisée - Toiture et corniche refaites en 2014 - Double vitrage partout et citerne d'eau de pluie de 5.000 L avec pompe.
Une maison familiale, spacieuse et polyvalente, à découvrir !

Visuels

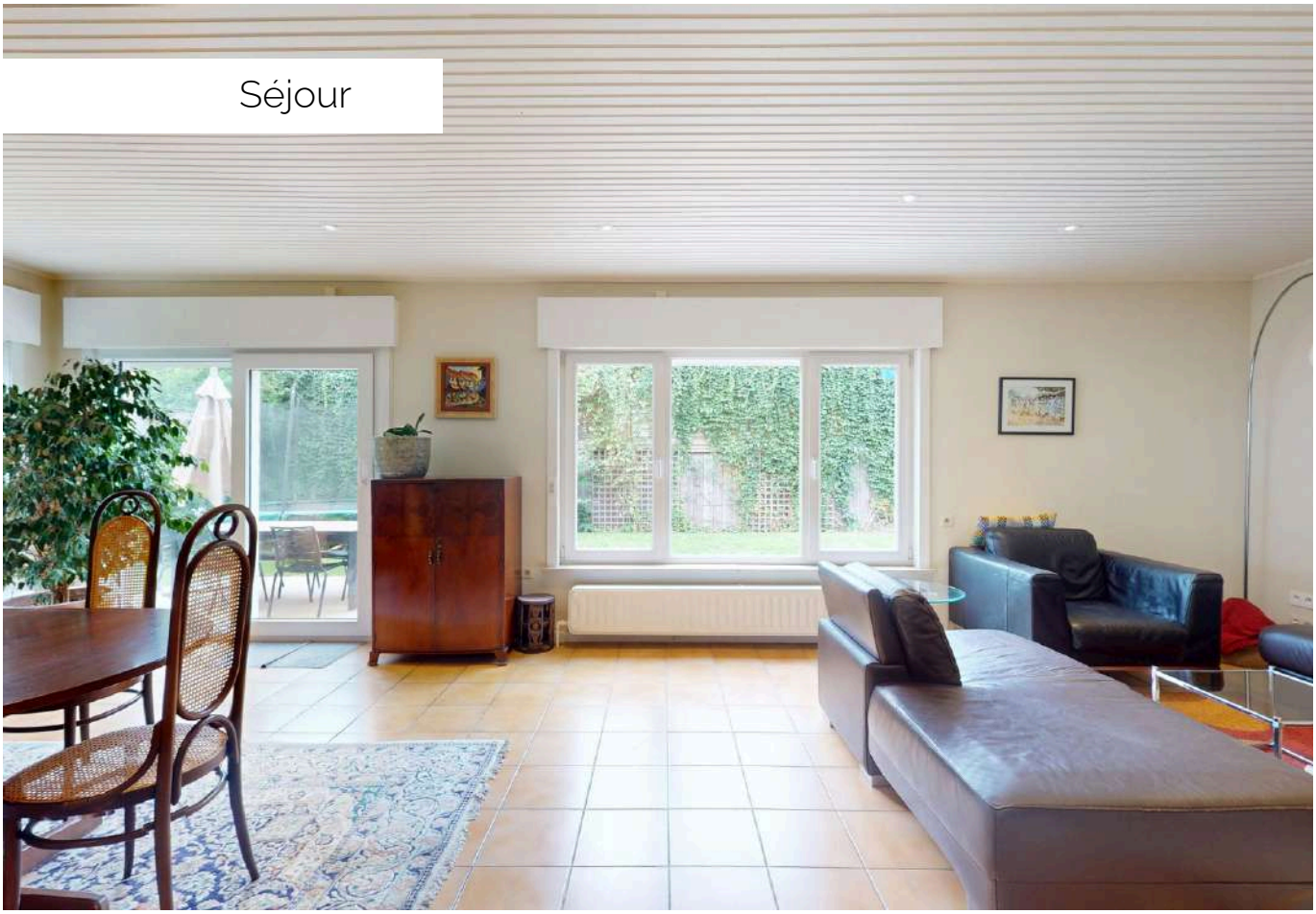


Séjour



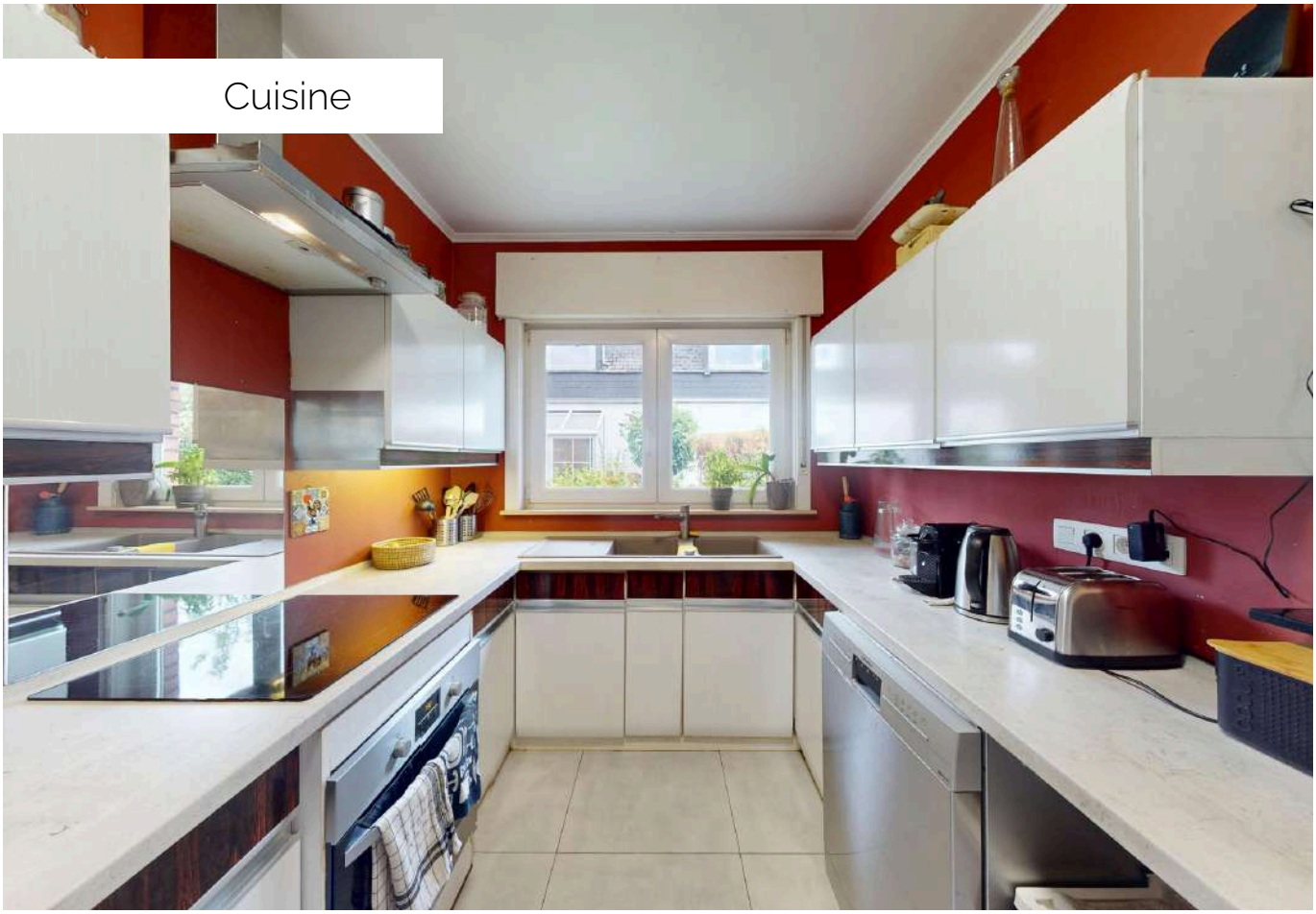


Séjour



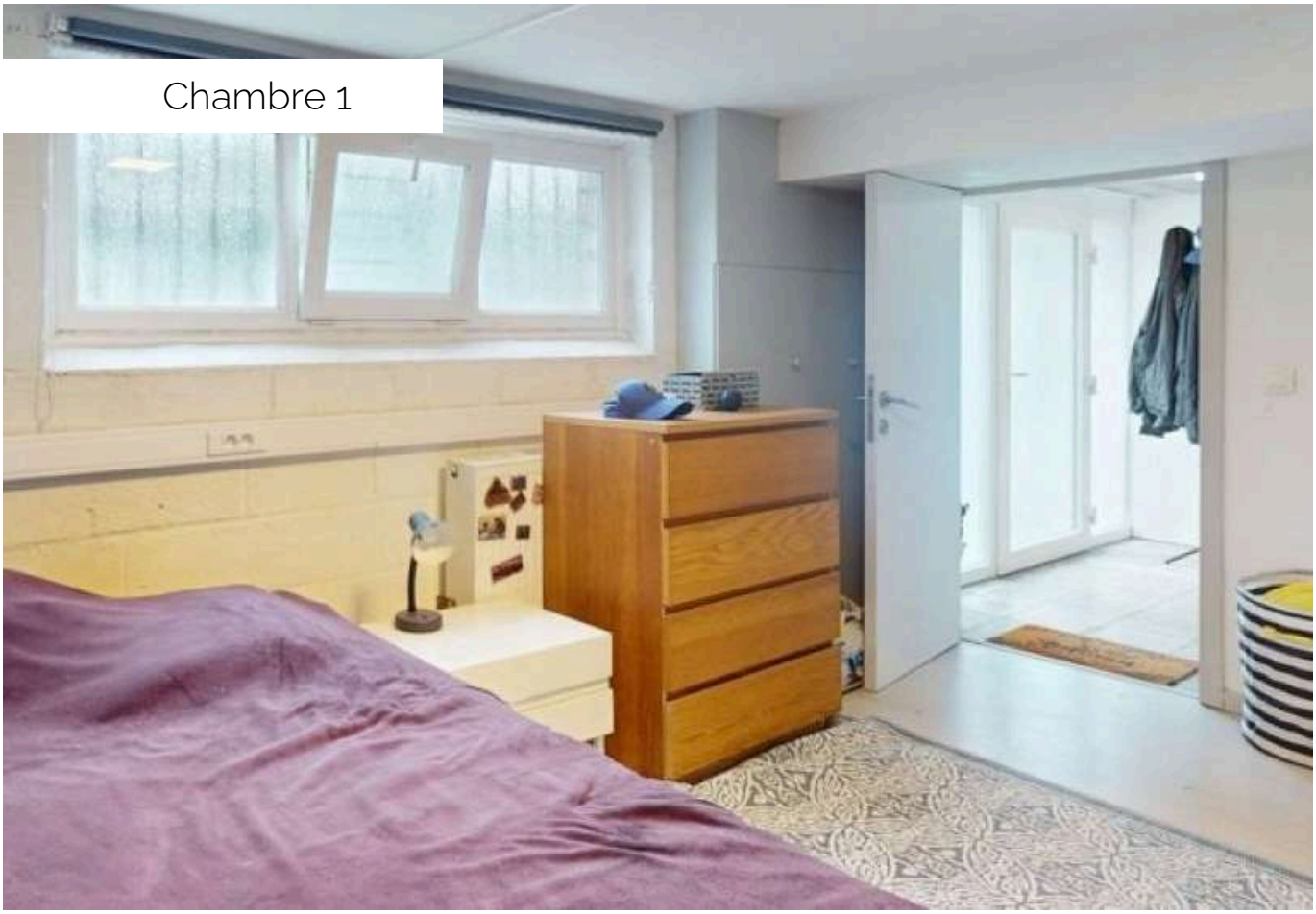


Cuisine



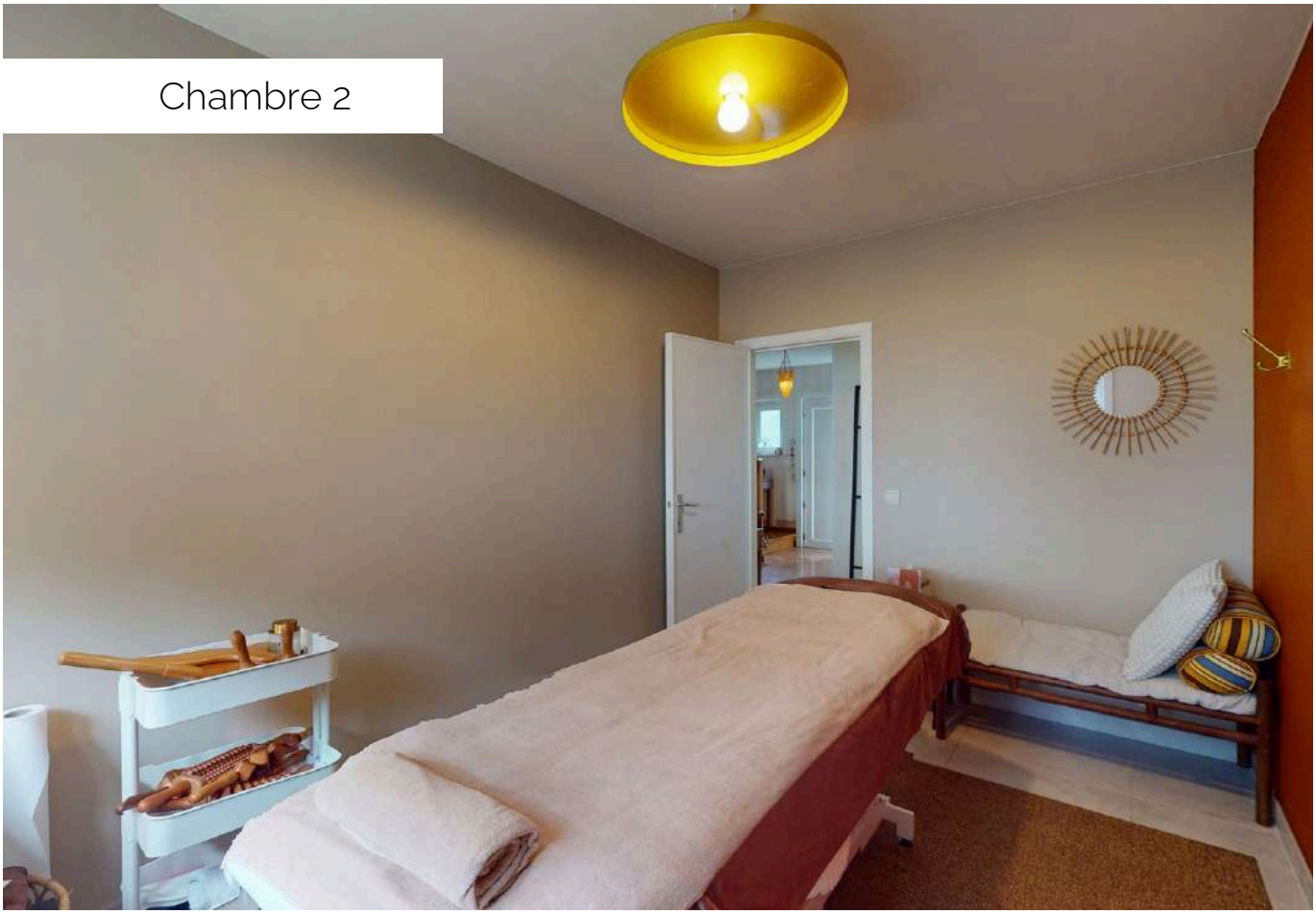


Chambre 1

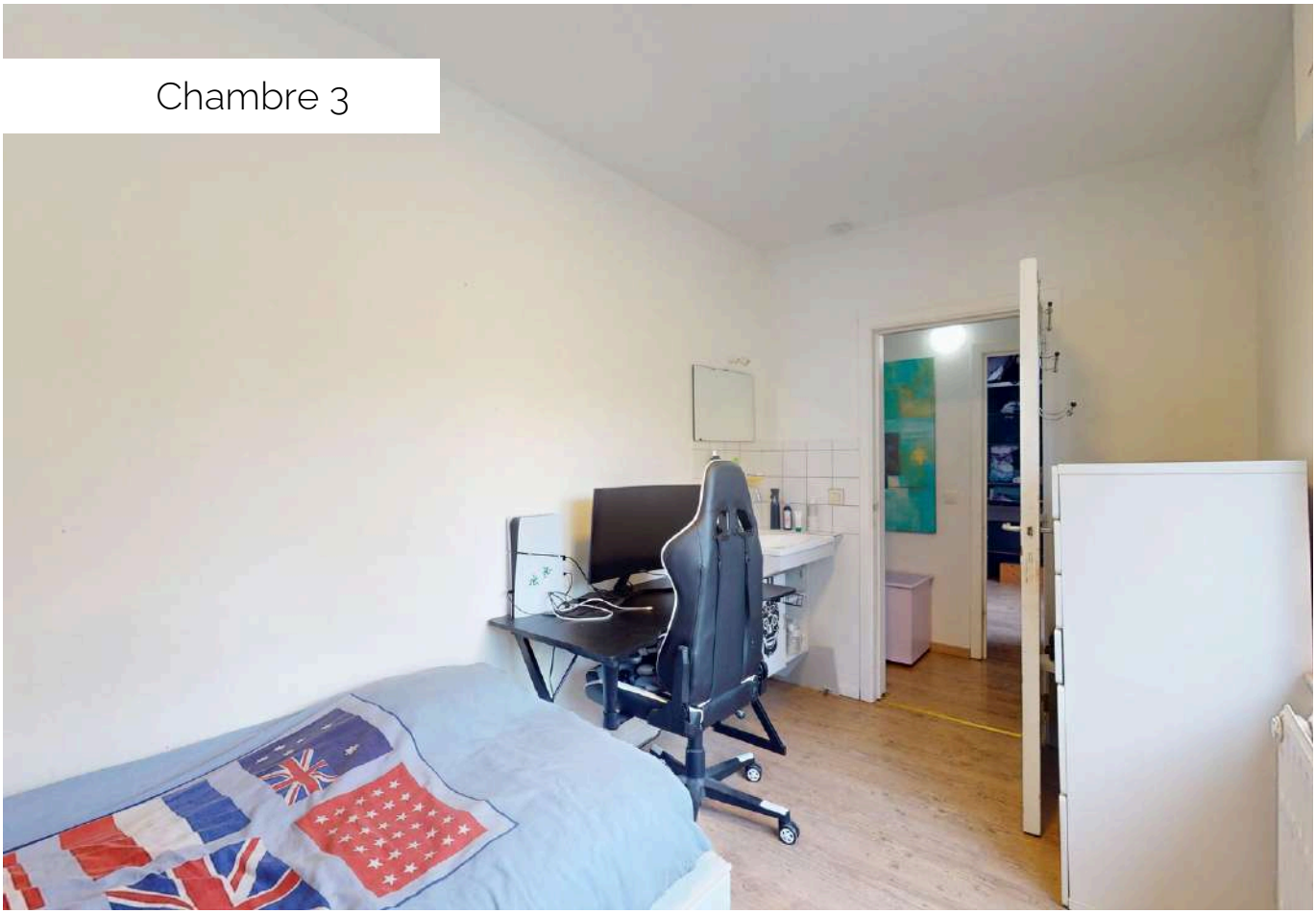




Chambre 2



Chambre 3

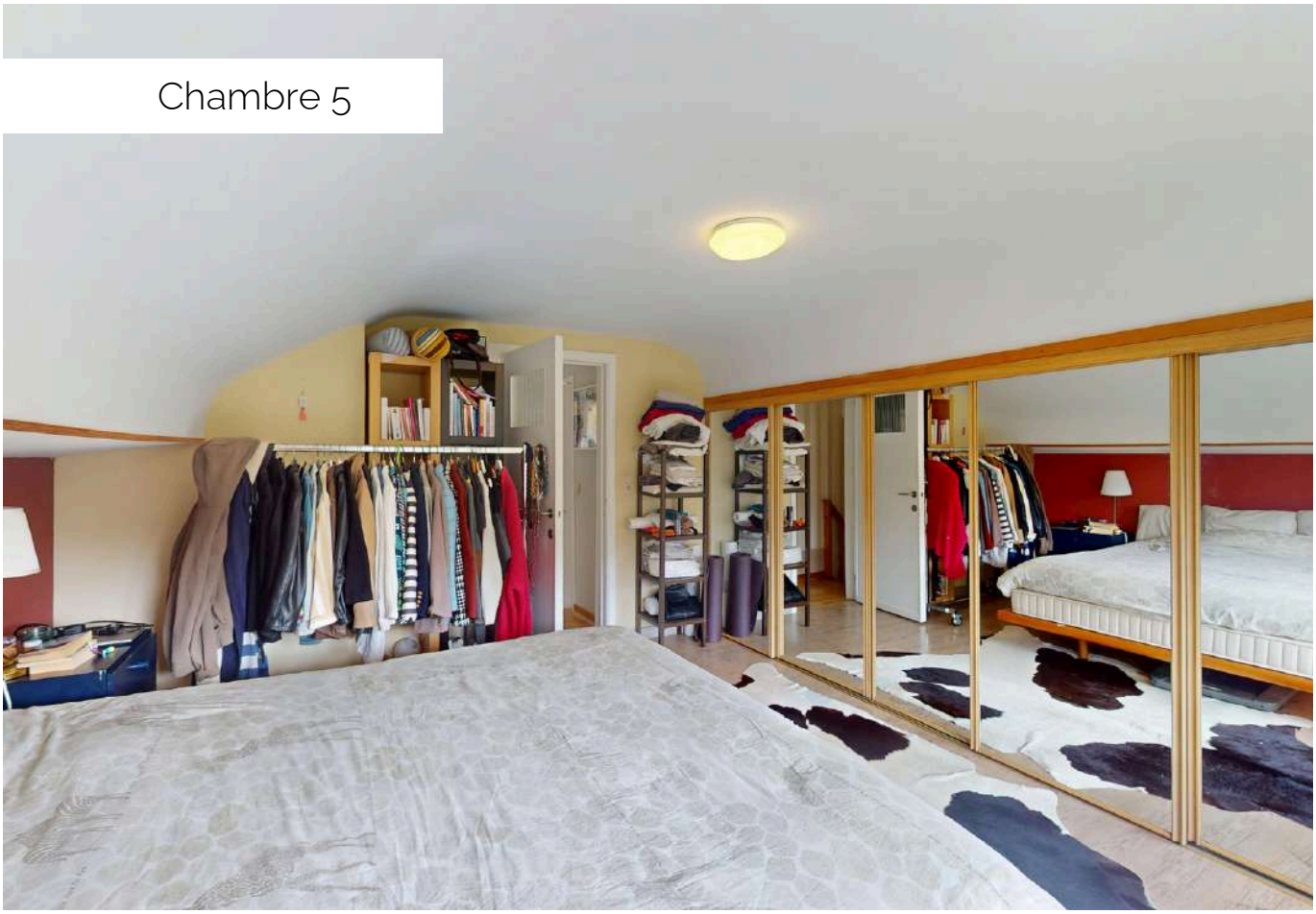


Chambre 4



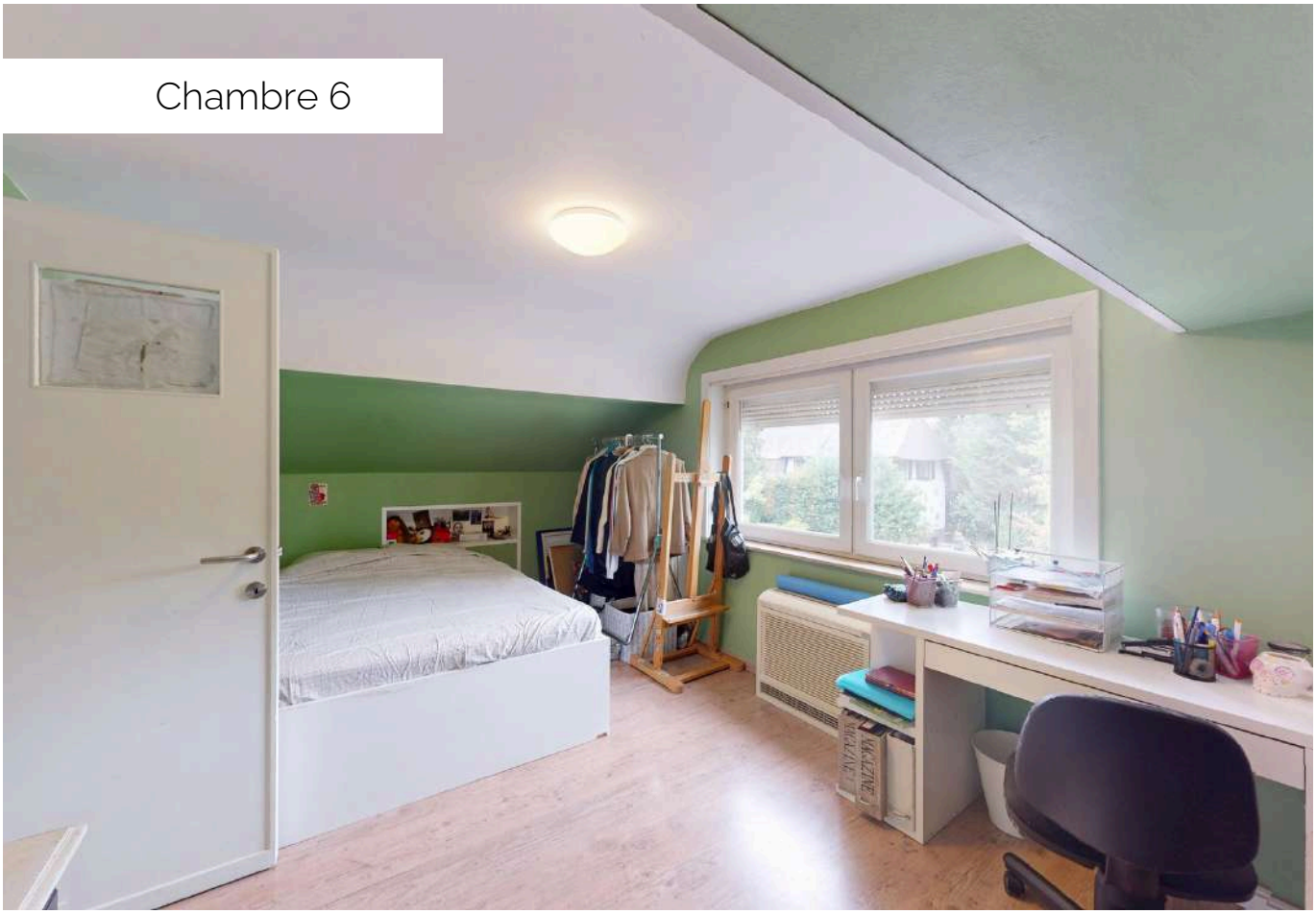


Chambre 5



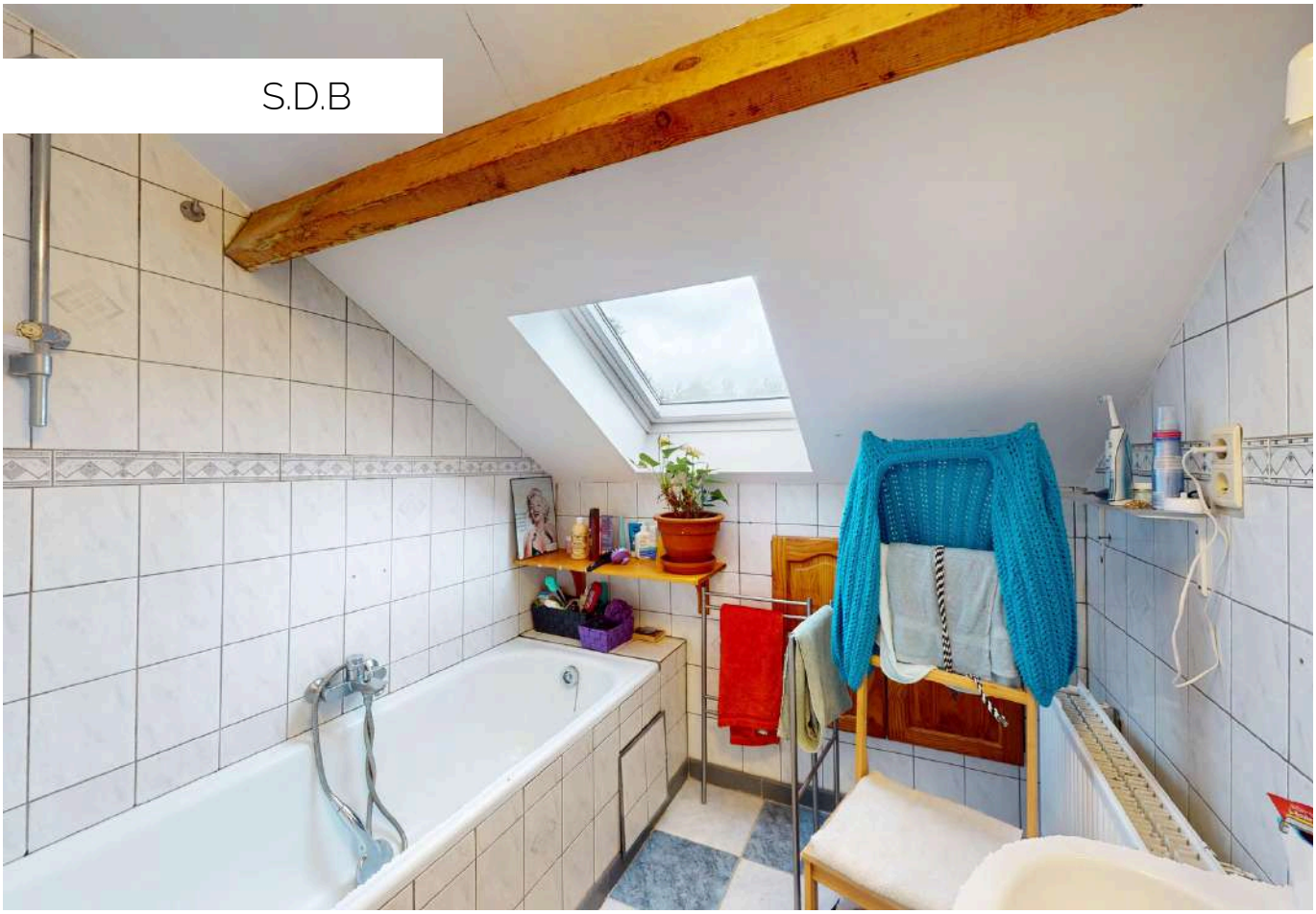


Chambre 6





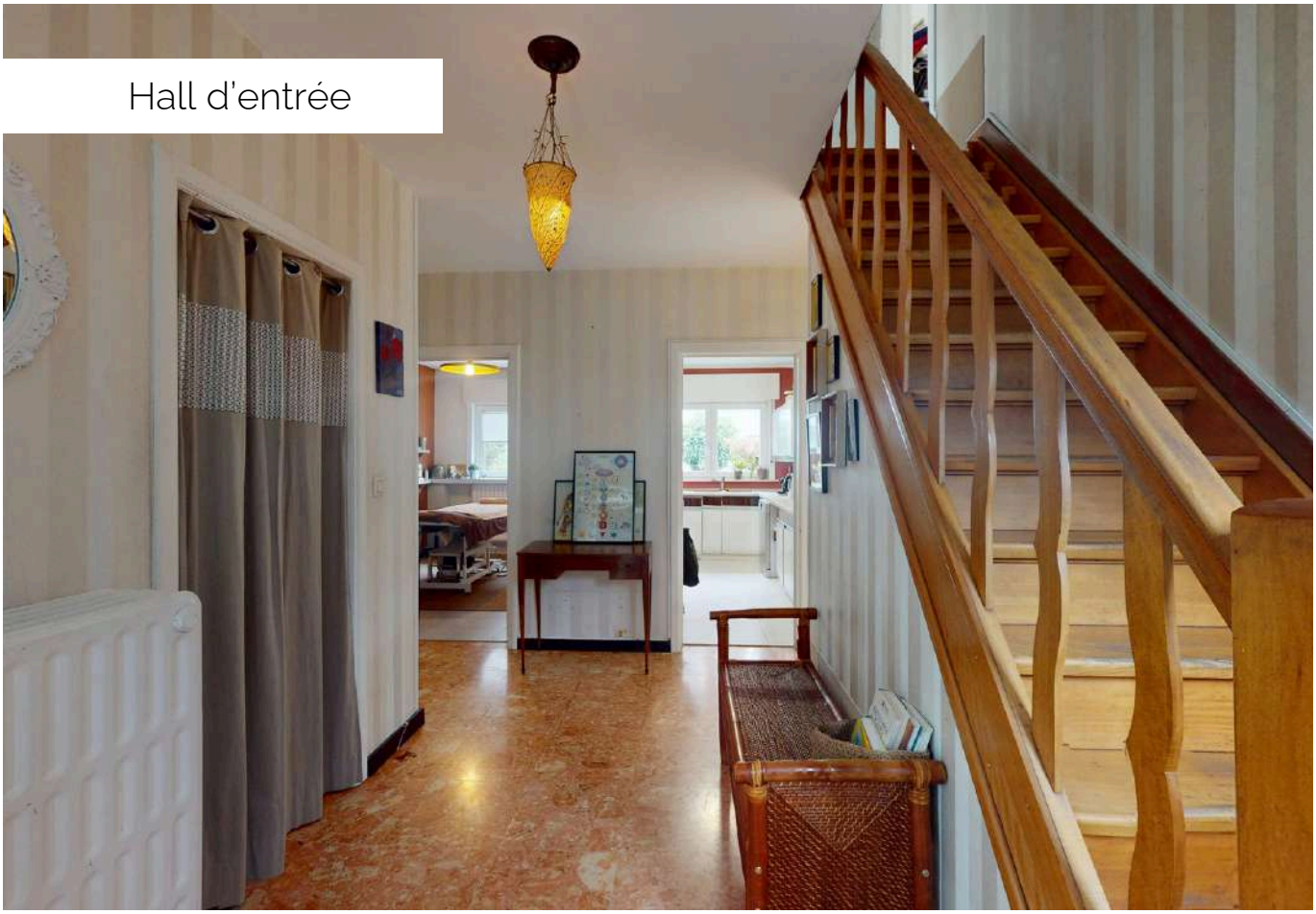
S.D.B



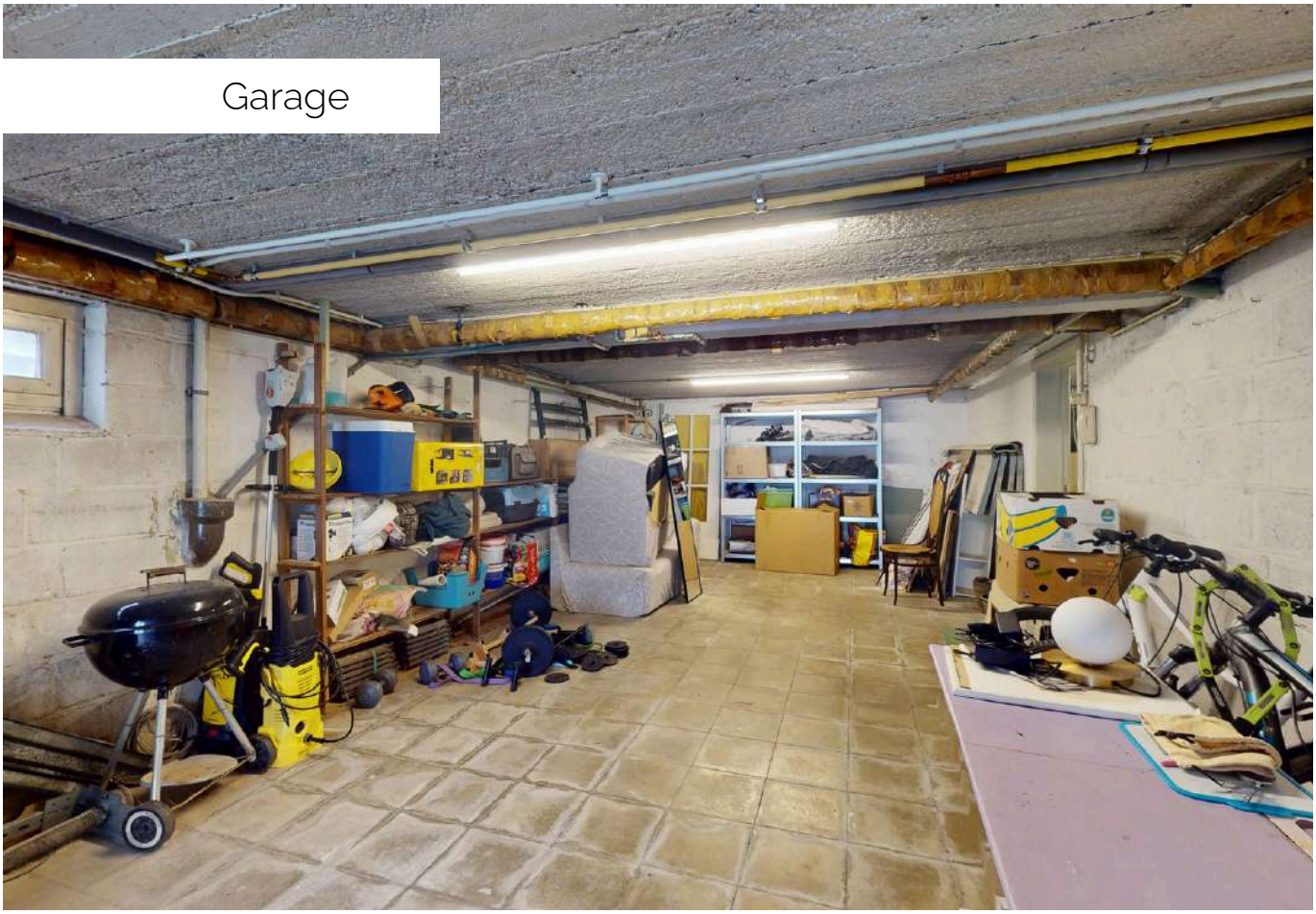
S.D.D



Hall d'entrée



Garage



Extérieurs





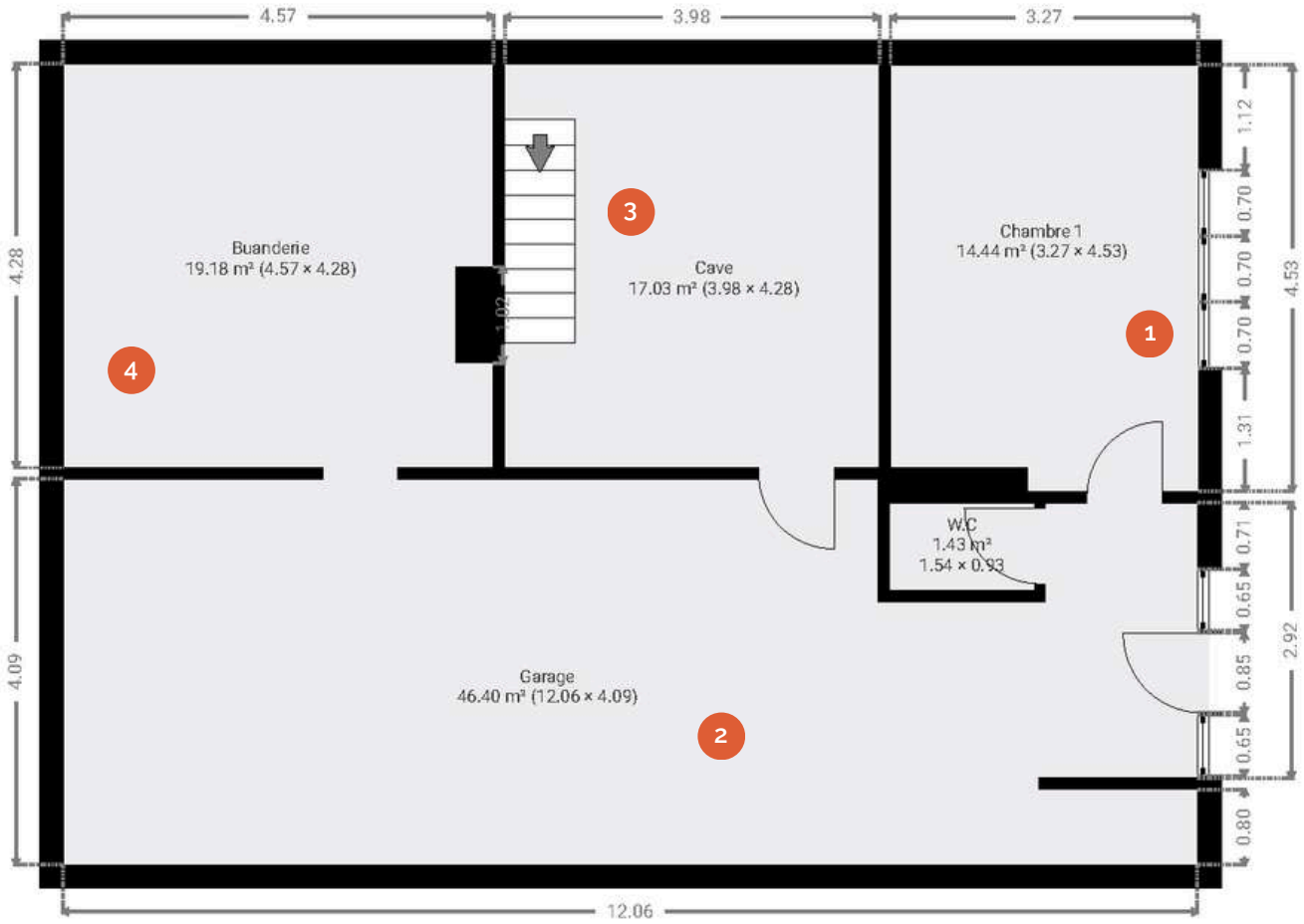
Extérieurs





Plans

Surface totale : **98.45 m²** Surface habitable : **52.04 m²** Étage : **-1** Pièces : **5**





CETTE SUPERFICIE TOTALE CORRESPOND À L'ADDITION DES MESURES NETTES DE TOUTES LES PIÈCES, SANS COMPTER LES MURS, LES PASSAGES ENTRE LES PIÈCES ET LES GAINES TECHNIQUES

1 **Chambre 1**

: 14.44 m²



2 **Garage**

: 46.40 m²



3 **Cave**

: 17.03 m²



4 **Buanderie**

: 19.18 m²



Plans

Surface totale : **98.07 m²** Surface habitable : **98.07 m²** Étage : **RDC** Pièces : **9**





CETTE SUPERFICIE TOTALE CORRESPOND À L'ADDITION DES MESURES NETTES DE TOUTES LES PIÈCES, SANS COMPTER LES MURS, LES PASSAGES ENTRE LES PIÈCES ET LES GAINES TECHNIQUES

1 **Hall d'entrée**

: 13.19 m²



2 **Chambre 2**

: 10.72 m²



3 **Chambre 3**

: 9.09 m²



4 **Chambre 4**

: 10.26 m²



5 **Séjour**

: 38.58 m²



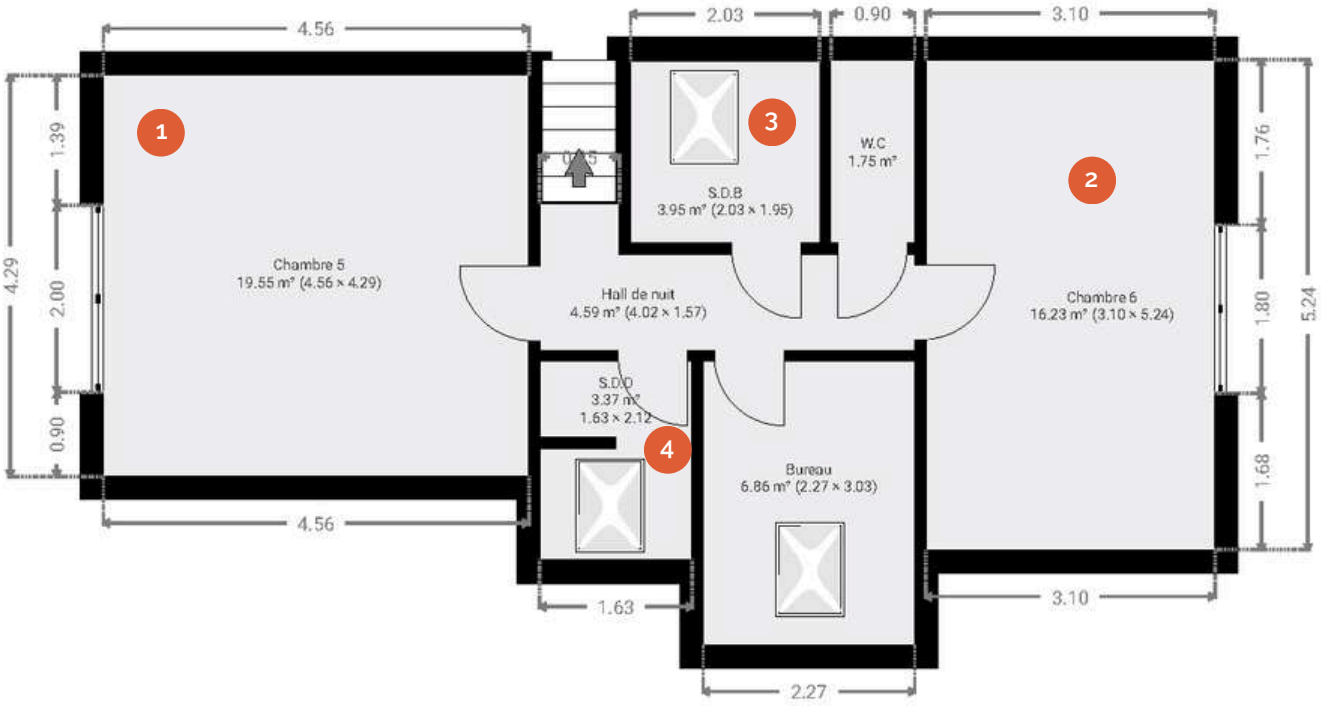
6 **Cuisine**

: 9.61 m²



Plans

Surface totale : **56.28 m²** Surface habitable : **56.28 m²** Étage : **1** Pièces : **7**





CETTE SUPERFICIE TOTALE CORRESPOND À L'ADDITION DES MESURES NETTES DE TOUTES LES PIÈCES, SANS COMPTER LES MURS, LES PASSAGES ENTRE LES PIÈCES ET LES GAINES TECHNIQUES

1 **Chambre 5**

: 19.55 m²



2 **Chambre 6**

: 16.23 m²



3 **S.D.B**

: 3.95 m²



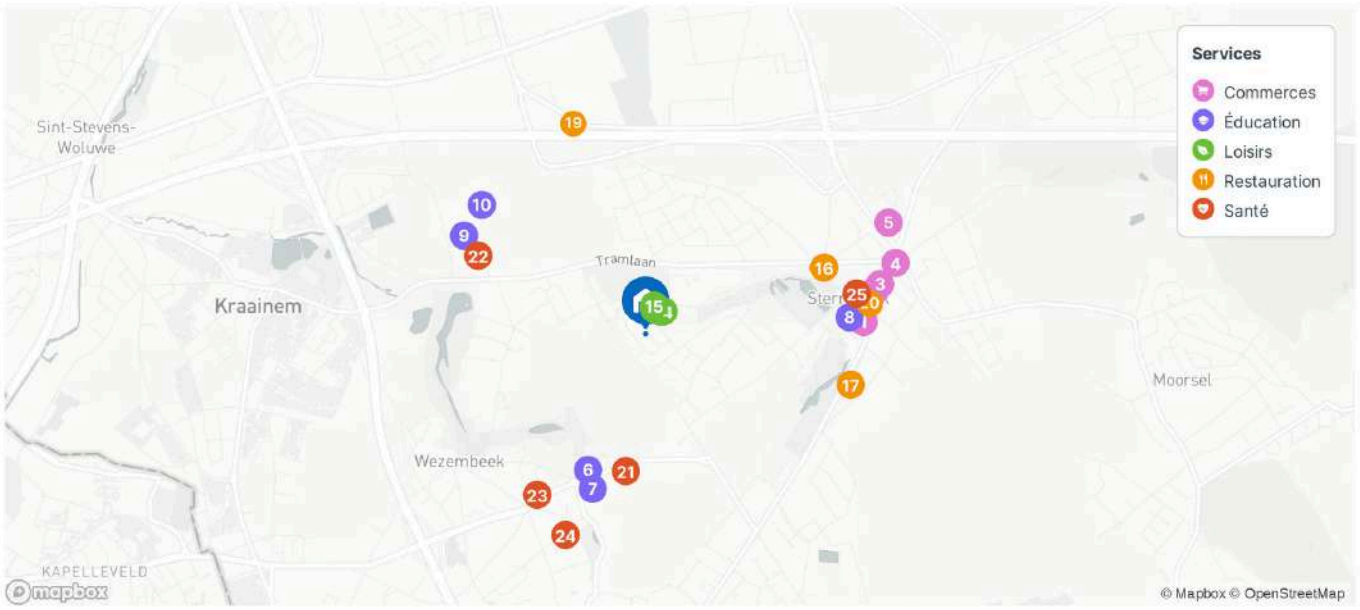
4 **S.D.D**

: 3.37 m²



Localisation

Services



2.6 Commerces

1	Night Shop	1.2 km
2	Spar	1.3 km
3	Biome Organics	1.3 km
4	Bij Zeki	1.4 km
5	Lidl	1.5 km

3.0 Éducation

6	Internationale Deutsche Sc...	797 m
7	Internationale Deutsche Sc...	885 m
8	Vrije Basisschool Sterrebeek	1.1 km
9	Brussels American School	1.1 km
10	Brussels Unit School	1.2 km

4.7 Loisirs

11	Sport	151 m
12	Sport	154 m
13	Sport	157 m
14	Sport	165 m
15	Sport	171 m

2.3 Restauration

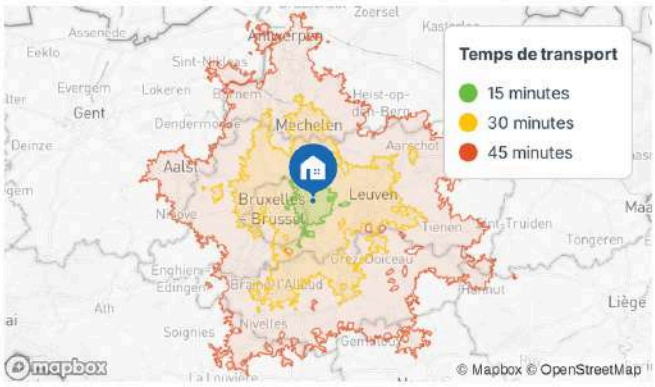
16	1933	1.1 km
17	Tapa Ti	1.2 km
18	Het Geheim	1.2 km
19	Pizza Hut	1.2 km
20	Olympia	1.2 km

3.4 Santé

21	Ghilain P.	747 m
22	Brussels American Health C...	1 km
23	Jansen-Ceuppens	1.1 km
24	Coralie Steisel	1.2 km
25	Dr Pauwels	1.2 km

Accessibilité

Voiture



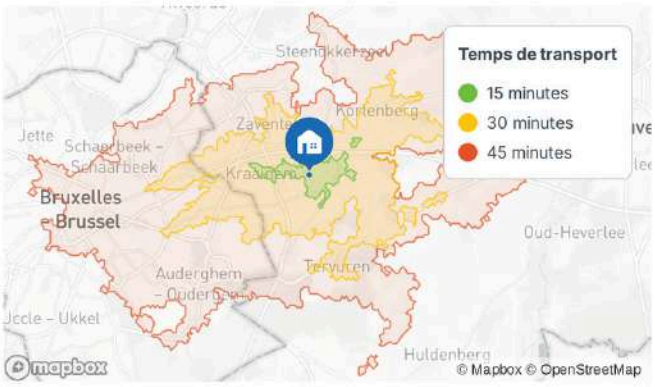
Aéroport Brussels Airport 4.6 km

Autoroute 1.4 km

Services à moins de 15 minutes

- 99 Commerces
- 338 Restauration
- 896 Loisirs
- 118 Éducation
- 152 Santé

Transport public



Gare Nossegem 2.7 km

Bus Sterrebeek Zeenstraat 400 m

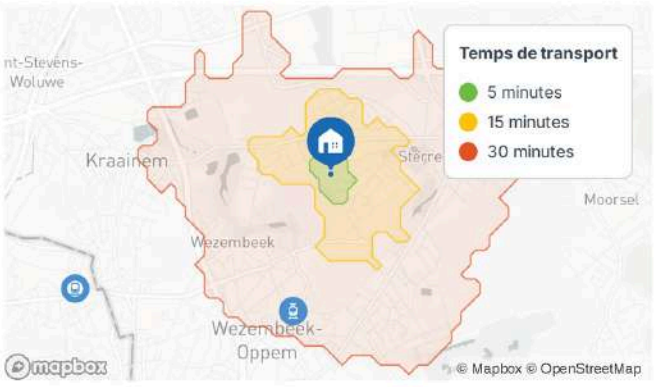
Tram Beek - Ruisseau 1.5 km

Métro Crainhem - Kraainem 2.9 km

Services à moins de 15 minutes

- 6 Commerces
- 24 Restauration
- 84 Loisirs
- 5 Éducation
- 18 Santé

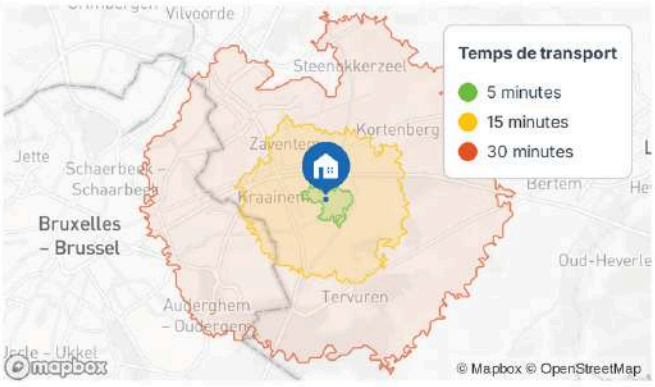
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 0 Commerces
- 0 Restauration
- 14 Loisirs
- 0 Éducation
- 1 Santé

Vélo



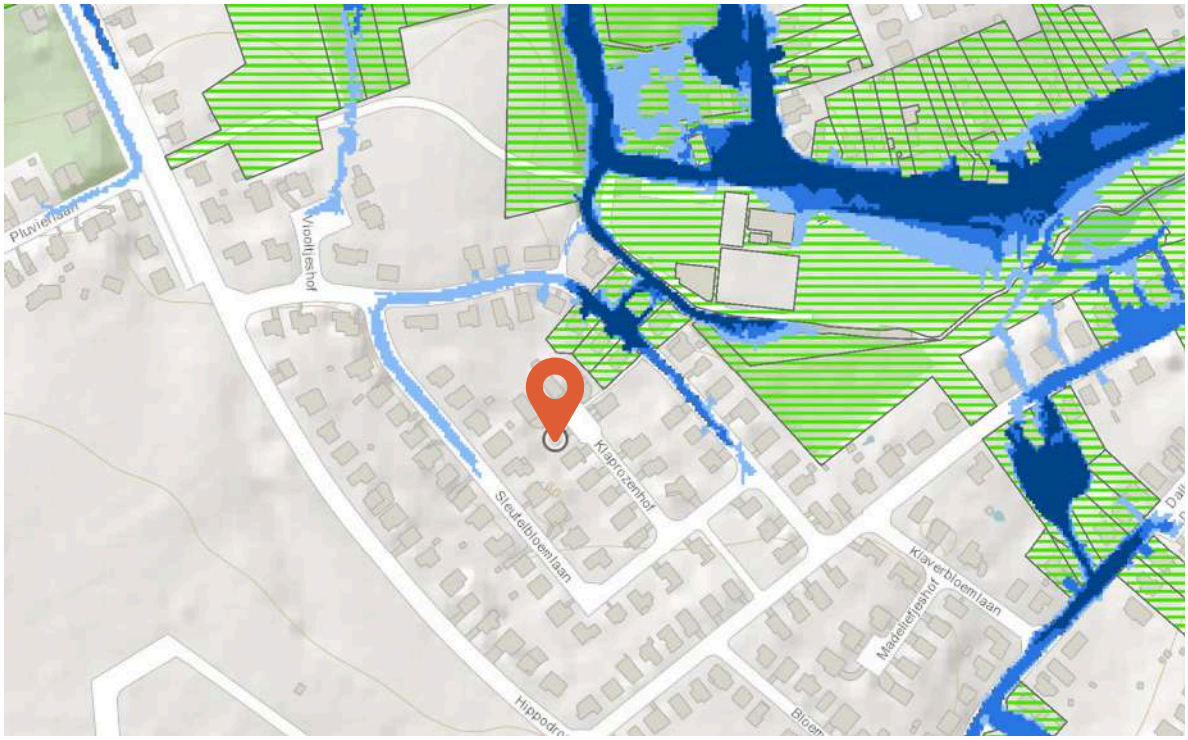
Services à moins de 15 minutes

- 42 Commerces
- 150 Restauration
- 438 Loisirs
- 39 Éducation
- 83 Santé

État de pollution des sols



Carte des zones inondables



Plan cadastral

Service Public Fédéral FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Extrait du plan parcellaire cadastral
Centré sur :
ZAVENTEM 4 AFD/STERREBEEK/

Situation la plus récente
Fait le 08/08/2025
Échelle : 1:1000



L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.

Données cadastrales

REVENU CADASTRAL NON-INDEXÉ

2.677 €

REVENU CADASTRAL INDEXÉ

6.009 €

PRÉCOMPTE IMMOBILIER

1.890 €

Techniques

CHAUFFAGE AU GAZ À CONDENSATION
Vaillant Eco+ 2019

CITERNE D'EAU DE PLUIE
5.000 L. avec pompe

CLIMATISATION
Dans les 2 chambres de l'étage

COMPTEUR BI-HORAIRE/INTELLIGENT

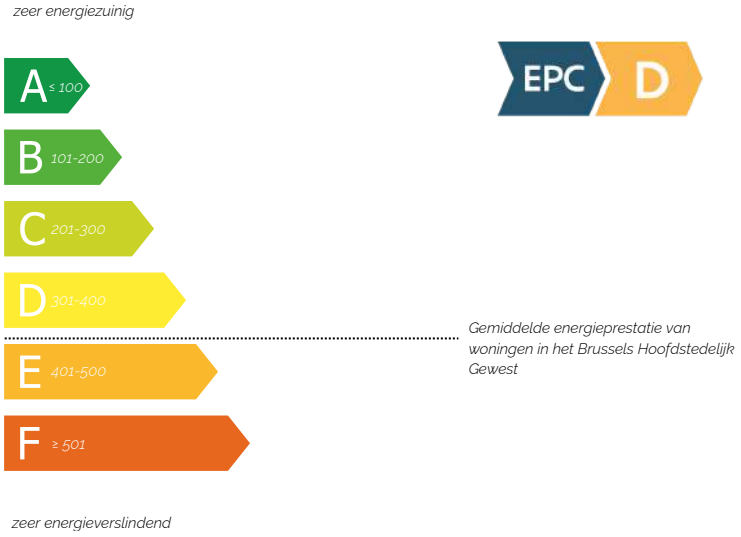
CHÂSSIS DOUBLE VITRAGE

Certificats - Audit technique

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **56.298 kWh/an**.

La consommation spécifique d'énergie primaire est de **339 kWh/m²/an.**



CERTIFICATION ÉLECTRIQUE

Procès verbal d'**examen de conformité** et/ou de **visite de contrôle** d'une installation électrique basse tension :

L'INSTALLATION EXISTANTE : SERA MIS EN CONFORMITÉ AUX FRAIS DU VENDEUR.

R.U.: SANS INFRACTION

Coût total de votre habitation

	DROITS D'ENREGISTREMENT (12%)	DROITS D'ENREGISTREMENT RÉDUITS (2%)
PRIX	**635.000 €**	**635.000 €**
DROITS D'ENREGISTREMENT	76.200 €	12.700 €
FRAIS DE NOTAIRE	5.844 €	5.775 €
MONTANT TOTAL DE L'ACQUISITION	717.044 €	653.475 €

ⓘ REVENU LOCATIF ESTIMÉ : **24.000 €/an**

Pouvez-vous bénéficier d'une réduction sur vos droits d'enregistrement ?

Pour bénéficier du **taux réduit à 2 %**, l'acquéreur doit remplir les conditions suivantes :

- L'achat doit être réalisé par une ou plusieurs **personnes physiques**.
- Le bien doit être un **logement familial existant**, destiné principalement à l'**habitation de l'acquéreur** ou de sa famille (les terrains sont exclus).
- Il doit s'agir d'une **unique habitation** : l'acheteur ou les acheteurs ne peuvent posséder en pleine propriété un autre logement ou terrain.
- L'acquisition doit **concerner la pleine propriété de l'immeuble**.
- L'achat doit être **pur et simple**, c'est-à-dire un véritable achat, inconditionnel, et non un échange ou une sortie d'indivision.
- L'acheteur doit établir sa **domiciliation à l'adresse du bien dans un délai maximum de 3 ans** à compter de l'acte authentique.

Nous vous recommandons de consulter votre **conseiller By the Way** ainsi que le **site officiel des notaires** pour connaître les spécificités liées à votre situation.

notaire.be

Pour toute demande de **crédit**, veuillez scanner le QR code et complétez le **formulaire** en quelques clics.

arianeproject.be/contact-us.html

Les éléments clés pour préparer votre dossier de crédit hypothécaire

Avant de solliciter un crédit hypothécaire, la **banque** examine plusieurs aspects de votre **situation financière et personnelle.**



Revenus

La **banque** prend en compte l'ensemble de vos **revenus stables** : salaire (si employé), revenus locatifs, dividendes, pensions, allocations, etc.



Dépenses

Elle analyse également vos **charges fixes**, qui viennent diminuer vos revenus: mensualités de **crédits** en cours, **pension** alimentaire, **loyer** éventuel, etc.



Apport personnel

Plus vos **fonds propres sont importants**, plus vos chances d'obtenir un **accord** et un **taux avantageux** augmentent.



Votre situation personnelle

Votre **âge**, votre **profession**, votre **état civil** ou encore le nombre d'**enfants à charge** sont autant d'éléments que la banque prendra en considération.

Comprendre l'hypothèque & les quotités

Une hypothèque **permet à la banque de se protéger** : si l'emprunteur ne rembourse pas, le prêteur peut, sous certaines conditions, mettre en vente le bien afin de récupérer les sommes dues.

En crédit hypothécaire, la **quotité** est le **rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien immobilier**.

$$\text{QUOTITÉ} = \frac{\text{MONTANT DU CRÉDIT}}{\text{PRIX DU BIEN IMMOBILIER ACQUIS}}$$

Le mandat hypothécaire

Le **mandat hypothécaire** permet de **réduire les frais liés à l'hypothèque**. Dans certains cas, la banque ne prend une hypothèque que sur une partie du bien ; le reste est couvert par un mandat hypothécaire.

Crédit hypothécaire, assurance solde restant dû et assurance habitation : un trio indispensable

Lorsqu'elle accorde un crédit, la **banque se prémunit contre deux risques majeurs** :

Le décès de l'emprunteur

La dégradation du bien

L'assurance solde restant dû

En cas de **décès de l'emprunteur**, cette **assurance rembourse le crédit**, évitant ainsi aux héritiers d'assumer cette charge.

L'assurance habitation (ou incendie)

Elle **protège le bien contre les dommages** (inondation, fuite, incendie, foudre, catastrophe naturelle…) et **garantit à la banque la conservation de la valeur du bien**.

Notre conseil :

Pour que votre crédit reste supportable, il est essentiel de trouver le bon **équilibre entre durée, quotité et montant emprunté**.
Exemple : allonger la durée réduit la mensualité, mais augmente le coût total des intérêts.

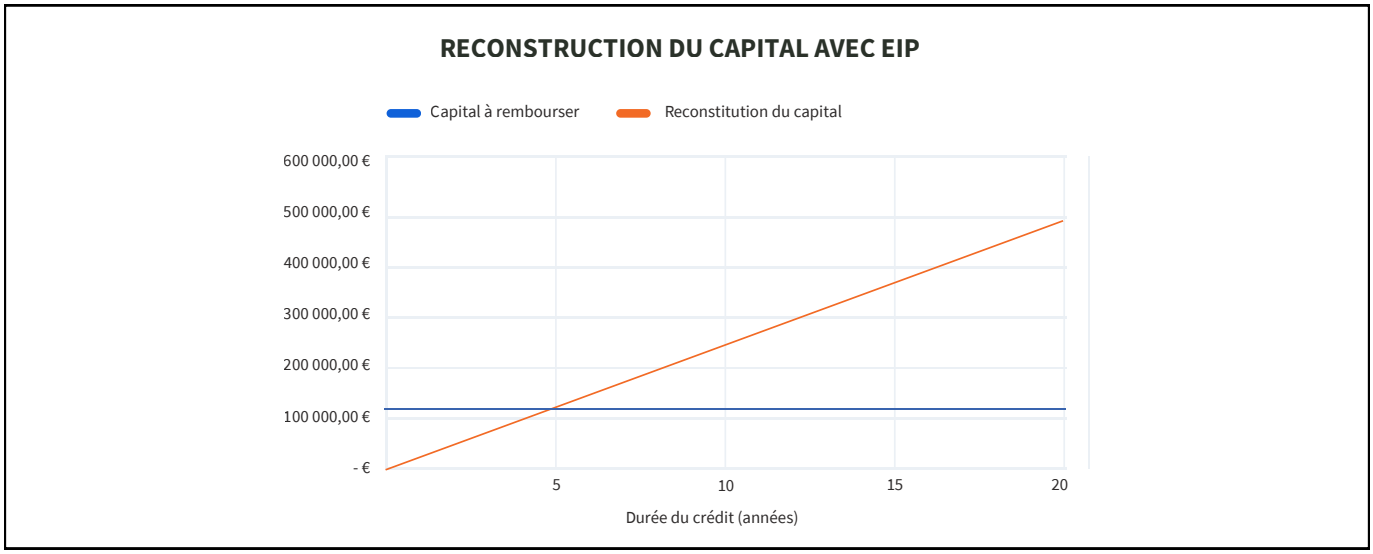
Vous êtes gérant d'entreprise ?
Et si vous remboursiez votre crédit avec un EIP ?

Le crédit "Terme Fixe"

Vous payez uniquement les intérêts pendant toute la durée du crédit, **puis remboursez le capital en une fois à l'échéance**.

L'EIP (Engagement Individuel de Pension)

Les primes sont payées par votre société et **déductibles**, le remboursement se fait via votre **assurance pension**, avec possibilité d'avance pour financer votre projet.



Les conseils du notaire pour bien acheter

Avant d'acheter, découvrez les **conseils clés des notaires** pour un **achat sûr et serein**.



Visiter le bien virtuellement & physiquement

La visite virtuelle permet de découvrir un bien depuis votre écran, librement ou accompagné par un logiciel.



Anticiper tous les frais liés à l'achat

En plus du prix du bien, prévoyez : **droits d'enregistrement**, **honoraires**, **frais administratifs**... Ces coûts peuvent atteindre **15 % du prix d'achat** et doivent être réglés rapidement (ex. : droits d'enregistrement à payer dans les 4 mois après le compromis).



Calculer votre budget

Vérifiez votre **capacité d'emprunt** avant toute offre.

Notre conseil : *faites évaluer votre capacité d'emprunt et explorez les options (taux, durée, rentabilité, cash-flow...).*



Prendre en compte les conditions de vente

Une **offre acceptée engage juridiquement**. Pensez à inclure des **conditions suspensives** (financement, prescriptions urbanistiques, acompte...).

Examiner les renseignements urbanistiques

Ces **documents**, fournis par la commune, doivent être **comparés à la réalité**.

Exemples d'écarts :

- Bien déclaré unifamilial mais divisé en deux logements
- Annexe non reprise au cadastre
- Véranda trop proche du voisin

Notre conseil : *demandez conseil à un notaire pour comprendre et régulariser si nécessaire.*

Acheter à deux : vigilance

En cas d'**achat hors mariage**, certaines clauses protègent les acquéreurs, notamment fiscalement, en cas de décès.

Points particuliers à vérifier

- **Servitudes :** droits ou contraintes liés au bien (ex. servitude de vue).
- **Prescriptions urbanistiques :** règles à respecter pour d'éventu**els travaux.**
- **Panneaux photovoltaïques et certificats verts :** vérifier leur propriété ou cession.
- **Copropriété :** prendre en compte les charges et éventuels travaux.

Notre conseil général :

Lors de l'achat d'un bien immobilier, il est essentiel de consulter un **notaire** dès le début du processus, avant même de signer une offre. Son rôle est de vous **guider** et de vous **conseiller en toute impartialité**, afin de **sécuriser juridiquement la transaction** et d'**éviter tout malentendu administratif ou légal**.

Sur le plan financier, un **expert bancaire** pourra **évaluer votre capacité d'emprunt**, vous présenter les **différentes solutions disponibles** sur le marché et vous accompagner dans l'élaboration d'un budget ainsi qu'un **plan financier clair et solide**.

Assurance habitation

Assurez votre nouveau bien
pour un montant de :

79,97 €
PAR MOIS

959,55 €
PAR AN*

*Taxes, contributions et frais inclus
(y compris les frais de fractionnement pour le prix mensuel)

Couvertures

VOUS **ÊTES COUVERTS** POUR :

- Incendie
- Dégâts des eaux et de mazout
- Catastrophes naturelles &
- Tempête
- Bris de vitrages
- Heurt
- Dégradations immobilières
- Dégâts électriques
- Attentat & conflit du travail
- Responsabilité civile immeuble
- Jardin

VOUS N'ÊTES **PAS COUVERTS** POUR :

- Jardin +
- Responsabilité civile vie privée
- Protection juridique vie privée
- Protection juridique habitation
- Business
- Jardin plafond supérieur à 10.000 €
- Piscine
- Panneaux solaires
- Installation domotique

Assuré pour un montant de **50.000 €**

Vos avantages



INFO LINE &
PREMIÈRE ASSISTANCE



INFOS PRÉCISES POUR
UNE ASSURANCE AJUSTÉE



UN COURTIER À
VOTRE SERVICE

Garanties optionnelles

- Option Jardin+
- Vol
- Responsabilité civile vie privée et protection juridique vie privée
- Protection juridique habitation

Les étapes pour acheter un bien immobilier



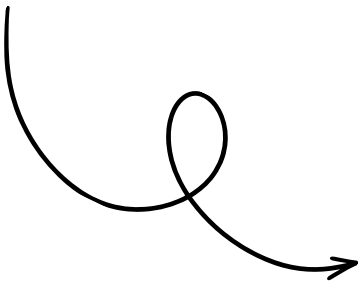
ÉTAPE 1 :

CALCULER SON BUDGET & LES FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION

La première étape consiste à **définir clairement votre budget** et votre **capacité d'emprunt**.

Des simulateurs en ligne peuvent vous aider, mais rien ne vaut un rendez-vous avec un **expert bancaire**.

Pensez également à inclure dans votre budget les **frais d'acquisition**, les éventuels **travaux**, la remise aux normes de l'**électricité** ou encore les **charges de copropriété**.





ÉTAPE 2 :

VÉRIFIER L'ÉTAT DU BIEN

En tant qu'acquéreur, il est essentiel de bien vous **informer** sur le bien que vous envisagez d'acheter.

N'hésitez pas à le **visiter plusieurs fois**, idéalement accompagné d'un **expert**. Restez attentifs aux éventuels vices cachés, servitudes, droits de préemption ou canalisations souterraines.

Une visite au service **urbanisme** de la commune est également recommandée.



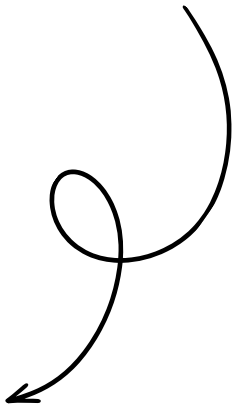
ÉTAPE 3 :

REMETTRE SON OFFRE : UN ENGAGEMENT UNILATÉRAL

Votre offre doit inclure, a minima : vos **coordonnées**, l'**adresse du bien**, le **prix proposé**, la **durée de validité**, les éventuelles remarques, réserves et conditions suspensives, ainsi que la **date** et **votre signature**.

Attention : une offre engage ! N'hésitez pas à intégrer une condition suspensive comme celle pour un crédit hypothécaire.

Le vendeur est libre d'accepter ou non. Une fois notre offre contresignée, l'engagement est réciproque.



Environ un mois plus tard...



ÉTAPE 4:

SIGNER LE COMPROMIS DE VENTE

Le compromis de vente est un contrat qui **engage formellement** l'acheteur et le vendeur sur les conditions de la transaction.

Souvent **rédigé par un notaire**, il doit être rédigé avec clarté et précision afin d'éviter toute ambiguïté.

Un **acompte de 5 à 10 % du prix** est versé sur le compte d'un tiers (du notaire) à titre de garantie.

Un délai maximum de 4 mois



ÉTAPE 5 :

SIGNER L'ACTE DE VENTE

La **signature de l'acte authentique** s'effectue chez le notaire, qui y intègre l'ensemble des **informations légales** issues de ses recherches. L'**acheteur verse alors le solde du prix** sur le compte tiers du notaire.

En cas de prêt hypothécaire, l'acte de crédit est généralement signé le même jour.

Une **copie de l'acte** et du **titre de propriété** vous sera remise une fois l'**enregistrement effectué** auprès du bureau de sécurité juridique compétent.

Vous recevez l'ensemble des **documents originaux**, ainsi que le **DIU** (dossier d'intervention ultérieure).

OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

Si acquisition en société, la personne morale :

Valablement représentée par :

Domicilié(e)(s) ou siège social :

N° de téléphone/Gsm/E-mail :

Situation matrimoniale et régime :

Assujetti TVA (si oui, indiquer le numéro de TVA) : BE-0

Notaire choisi en cas de vente :

Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant », s'engageant solidairement et indivisiblement aux obligations des présentes, déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immeuble situé à :

Code postal - Commune :	**1933 - Sterrebeek**
Adresse :	**Klaprozenhof 12**
Section cadastrale :	**Section B – n° 254C4P0000**
Statut urbanistique :	**Maison d'habitation**
Certificat électrique :	**Conforme (jusque 2051)**
Certificat PEB / EPC :	**D (339 kWh / (m².an) jusqu'au 03/09/2036)**

Et à propos duquel, l'offrant déclare avoir reçu toutes les informations urbanistiques, administratives, financières ainsi que tous les documents utiles et obligatoires (PEB, informations environnementales, acte de base, ...).

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière By The Way - Real Estate Gallery SA.

Le prix principal offert pour l'acquisition de l'immeuble pour quitte et libre de tous privilèges, hypothèques et charges quelconques, dans l'état où il se trouve, sans accessoires, **sans garantie de contenance ni de vices cachés, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris**

est fixé à : **€uro** (en chiffres)

€uro (en lettres)

Si l'offre est retenue, une garantie équivalente à 10 % du prix de vente sera versée à la signature du compromis de vente / jour dépôt de la présente offre, sur le compte du notaire instrumentant, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique de vente. Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé sera intégralement remboursé à l'acheteur.

La présente offre est valable jusqu'au ..... à 18h00 (GMT+1), **et ne peut être unilatéralement retirée par l'offrant avant cette date.**

Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.

L'acceptation éventuelle de l'offre sera **valablement** notifiée à l'offrant dans le délai de validité de celle-ci par email à l'adresse suivante : _____

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserve.

En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

L'Offrant déclare, qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition de l'immeuble est faite :

- Sans aucune condition suspensive (*)
- Sous la condition suspensive (*) :
  - D'obtention d'un crédit hypothécaire de .....€.
    L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges.
    La durée de la clause suspensive est de ..... jours calendaires à dater de la date de l'acceptation de cette offre par le(s) propriétaire(s)-vendeur(s)

  - Autre condition suspensive : .....

    .....

- Si le bien est occupé par un locataire bénéficiant du droit de préférence tel que prévu à l'article 247/1 du CBL et en cas d'acceptation de la présente offre, la vente ne pourra intervenir que sous la condition suspensive du non-exercice par le locataire de son droit. Le locataire dispose, à peine de déchéance, d'un délai ..... jours calendriers à compter de la réception de la présente offre, communiquée par recommandé avec accusé de réception, pour faire connaître au vendeur son intention d'acquérir le bien, au prix et aux conditions indiqués dans la présente offre.
- En cas d'acceptation, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais.

L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une d'elle venait à ne pas exécuter ses engagements, l'autre pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, soit poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, soit considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans les deux cas, la partie défaillante sera tenue de payer à l'autre partie, à titre d'indemnité, un montant fixé à 7 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important. De plus, la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 3% du prix offert.

(*) = biffer la mention inutile

La communication de la présente offre à l'agence immobilière, agissant en qualité de courtière sans pouvoir de décision finale est réputée avoir les mêmes effets que sa réception effective par le propriétaire.

Ainsi dûment averti des implications et conséquences juridiques et financières de son offre, l'offrant déclare la confirmer.

Offre réalisée à (adresse complète) :

Le (date) :

Signature(s) de tou(te)s les offrants précédée(s) de la mention « *lu et approuvé* »
+ paraphe sur chaque page et copie recto-verso de(s) carte(s) d'identité en annexe :

* * *

Signature(s) de tous le(s) propriétaire(s) vendeur(s)
Précédée(s) de la mention « *Pour accord* » + date et heure.

Les données personnelles transmises dans la présente offre le sont dans le respect du R.G.P.D et des obligations liées à la prévention du blanchiment. Les données communiquées le sont dans l'unique finalité de présenter un dossier complet au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, les informations transmises pourront être utilisées ultérieurement par l'agence pour vous informer de biens susceptibles de vous intéresser. Toutes les informations sur le droit de regard, de correction, de portabilité & amp; de modification des données personnelles confiées peuvent consultées à l'adresse suivante : welcome@bytheway.be

VAST BOD TOT AANKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

De ondergetekende(n):

De heer en/of mevrouw:

Bij aankoop via een vennootschap, de rechtspersoon:

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Woonplaats(en) of maatschappelijke zetel:

Telefoon/Gsm/E-mail:

Burgerlijke staat en huwelijksvermogensstelsel:

Btw-plichtig (zo ja, btw-nummer vermelden): BE-0

Gekozen notaris in geval van verkoop:

Hierna genoemd de "Bieder", die zich hoofdelijk en ondeelbaar verbindt tot de verplichtingen uit deze overeenkomst, verklaart zich vast, definitief en onherroepelijk te verbinden tot de aankoop van het onroerend goed gelegen te:

Postcode - Gemeente:	**1933 - Sterrebeek**
Adresse :	**Klaprozenhof 12**
Kadastrale afdeling:	**Section B – n° 254C4P0000**
Stedenbouwkundige bestemming:	**Woonhuis**
Elektriciteitsattest:	**Conform (tot 2051)**
EPC-attest:	**D (339 kWh/(m².jaar) tot 03/09/2036)**

De Bieder verklaart met betrekking tot dit goed alle stedenbouwkundige, administratieve en financiële informatie te hebben ontvangen, evenals alle nuttige en verplichte documenten (EPC, milieu-informatie, basisakte, ...).

Het goed werd hem/haar voorgesteld door het vastgoedkantoor By The Way - Real Estate Gallery NV.

De voor de aankoop van het onroerend goed geboden hoofdprijs, vrij en onbelast van alle voorrechten, hypotheken en om het even welke lasten, in de staat waarin het zich bevindt, zonder toebehoren, zonder waarborg van oppervlakte noch voor verborgen gebreken, alle kosten, rechten van welke aard ook en notariskosten niet inbegrepen,

wordt vastgesteld op: **euro (in cijfers)**

euro (voluit)

Indien het bod wordt aanvaard, zal een waarborg gelijk aan 10% van de verkoopprijs bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst / op de dag van indiening van dit bod worden gestort op de rekening van de instrumenterende notaris. Het saldo van de prijs is betaalbaar bij de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Indien de verkoper-eigenaar zich, om welke reden ook, tegen de ondertekening van de authentieke akte zou verzetten, wordt het gestorte bedrag integraal aan de koper terugbetaald.

Dit bod is geldig tot ..... om 18.00 uur (GMT+1) en kan vóór deze datum niet eenzijdig door de Bieder worden ingetrokken.

De weigering van het bod door de eigenaar geeft de Bieder geen recht op enige schadevergoeding.

De eventuele aanvaarding van het bod wordt binnen de geldigheidsduur ervan rechtsgeldig aan de Bieder meegedeeld
per e-mail op het volgende adres: _____

Aangezien de Bieder volledig werd geïnformeerd over het onroerend goed, wordt dit bod zonder voorbehoud uitgebracht.

In geval van aanvaarding vinden de eigendomsoverdracht, de overgang van de risico's en de ingebruikneming van het goed pas plaats bij de ondertekening van de authentieke akte.

De Bieder verklaart dat, in geval van aanvaarding van zijn/haar bod, de aankoop van het onroerend goed gebeurt:

- Zonder enige opschortende voorwaarde (*)
- Onder de opschortende voorwaarde (*):
  - Van het verkrijgen van een hypothecair krediet ten bedrage van .... €.
    De Bieder dient zijn/haar aanvraag in te dienen bij minstens twee Belgische bankinstellingen.
    De duur van de opschortende voorwaarde bedraagt ..... kalenderdagen vanaf de datum van aanvaarding van dit bod door de eigenaar(s)-verkoper(s).

  - Andere opschortende voorwaarde: .....

    .....

- Indien het goed wordt bewoond door een huurder die beschikt over het voorkeurrecht zoals bepaald in artikel 247/1 van de BHC en dit bod wordt aanvaard, kan de verkoop slechts plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde dat de huurder zijn recht niet uitoefent. Op straffe van verval beschikt de huurder over een termijn van ..... kalenderdagen vanaf de ontvangst van dit bod, meegedeeld per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om de verkoper in kennis te stellen van zijn voornemen het goed aan te kopen tegen de prijs en onder de voorwaarden vermeld in dit bod.
- In geval van aanvaarding verbinden de partijen zich er, in voorkomend geval hoofdelijk en ondeelbaar, toe om zo spoedig mogelijk een verkoopovereenkomst te ondertekenen, zonder dat deze ondertekening een voorwaarde vormt voor het tot stand komen van de verkoop.

De aandacht van de partijen wordt er eveneens op gevestigd dat, indien één van hen zijn verbintenissen niet nakomt, de andere partij vijftien dagen na een ingebrekestelling per aangetekende brief of deurwaardersexploot hetzij de gedwongen uitvoering van de verkoop via gerechtelijke weg kan vorderen, hetzij de verkoop van rechtswege als ontbonden kan beschouwen. In beide gevallen is de in gebreke blijvende partij aan de andere partij bij wijze van schadevergoeding een bedrag verschuldigd gelijk aan 7% van de verkoopprijs, tenzij de benadeelde partij bewijst dat zij in werkelijkheid een grotere schade heeft geleden. Bovendien is de in gebreke blijvende partij aan het vastgoedkantoor een vergoeding verschuldigd gelijk aan 3% van de geboden prijs.

(*) = schrappen wat niet van toepassing is
De mededeling van dit bod aan het vastgoedkantoor, dat optreedt als bemiddelaar zonder uiteindelijke beslissingsbevoegdheid, wordt geacht dezelfde gevolgen te hebben als de daadwerkelijke ontvangst ervan door de eigenaar.

Aldus naar behoren geïnformeerd over de juridische en financiële gevolgen en consequenties van zijn/haar bod, verklaart de Bieder dit bod te bevestigen.

Bod opgemaakt te (volledig adres):

Op (datum):

Handtekening(en) van alle Bieder(s), voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd"
+ paraaf op elke pagina en recto-versokopie van de identiteitskaart(en) als bijlage:

* * *

Handtekening(en) van alle eigenaar(s)-verkoper(s)
Voorafgegaan door de vermelding "Voor akkoord" + datum en uur.

De persoonsgegevens die in dit bod worden meegedeeld, worden verwerkt met naleving van de AVG en de verplichtingen inzake de voorkoming van witwassen. De meegedeelde gegevens hebben uitsluitend tot doel een volledig dossier aan de verkoper voor te leggen, zodat hij uw bod kan beoordelen. Indien dit bod niet door de eigenaar wordt aanvaard, kan het vastgoedkantoor de meegedeelde informatie later gebruiken om u te informeren over goederen die u mogelijk interesseren. Alle informatie over het recht op inzage, correctie, overdraagbaarheid en wijziging van de toevertrouwde persoonsgegevens kan worden geraadpleegd via: welcome@bytheway.be

Souhaitez-vous investir ?

By the Way vous propose **différents types d'investissements immobiliers.**



Découvrez nos **services** !
bytheway.be/services/#investir

En exclusivité By the Way !

Investissez **à partir de 10.000 €** et bénéficiez de **rendements entre 5 et 7 % !**

- Entre **5** et **7%** de rendement **GARANTI**
- Un placement **sécurisé** et **sans gestion**
- Une **opportunité unique** en Belgique

VOTRE PERSONNE DE CONTACT :



MICHAËL **KRAM**
+32 496 21 64 00
michael@bytheway.be

Financez-vous ce projet par la revente de votre bien ?

Notre équipe est entièrement **disponible** pour vous **accompagner** et vous **conseiller**.



Découvrez la **valeur** de votre bien !
bytheway.be/estimation

NOTRE ESTIMATION
GRATUITE, PROFESSIONNELLE & SANS ENGAGEMENT

BYTHEWAY.BE

© 2026 By the Way – Tous droits réservés
Le présent magazine ainsi que l'ensemble de ses contenus (textes, photographies, visuels, plans, illustrations, maquette, design, mise en page et éléments graphiques) sont protégés par le droit d'auteur et demeurent la propriété exclusive de By the Way.
Toute reproduction, diffusion, adaptation ou utilisation, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable est interdite.
Les informations et illustrations présentées sont non contractuelles et données à titre indicatif. Il appartient à l'acquéreur de vérifier leur exactitude.
Merci de ne pas jeter ce document sur la voie publique.

Coquelicots 12

EN RÉSUMÉ

230 m²
Surface habitable

5/6
Chambres

2
Salles d'eau

443 m²
Superficie du terrain

Chauffage au gaz à condensation

1
Citerne d'eau de pluie de 5.000 L avec pompe

Prix de vente : 635.000 €

SMART REAL ESTATE

+32 2 648 01 20
welcome@bytheway.be
Louise - Montgomery - Waterloo - Genval
bytheway.be