



Visiter le site pour plus
d'informations

BRASSEURS 31

PONT-À-CELLES



Avenue Louise, 433 - 1050 Bruxelles
Drève Richelle, 96 - 1410 Waterloo



02 648 01 20



welcome@bytheway.be



By the way, nous sommes 3 entrepreneurs qui avons souhaité mettre en commun notre expérience professionnelle dans le secteur immobilier ainsi que nos bonnes valeurs au bénéfice de nos clients.

C'est au 433 de l'Avenue Louise à Bruxelles dans une ancienne galerie d'art que l'aventure a débuté en y installant notre première agence immobilière.

L'ouverture de notre 2ème agence immobilière à Waterloo nous a permis d'étendre notre zone d'activité qui couvre aujourd'hui Bruxelles, le Brabant Wallon et le Brabant Flamand.



Ariane Project est une entreprise de software qui développe des solutions pour le secteur de l'immobilier. Ariane Project concentre sa recherche sur des outils innovants centralisant l'information et permettant de multiplier la valeur ajoutée de l'agent immobilier.

ON PARLE DE NOUS ...

BY THE WAY

L'agence de tous les possibles

By the Way ? C'est l'histoire de trois entrepreneurs qui décident de mettre en commun leurs expériences professionnelles et leurs bonnes valeurs au service de leurs clients.

PAR LAURENCE DE LOOZ-CORSWAREM



Laurent Louis - Maïté Coolsaet - Mickaël Kram

C'est en septembre 2020, au 433 de l'avenue Louise à Bruxelles, dans une ancienne galerie d'art, que l'aventure commence. Ils y installent leur première agence immobilière. Forts de leur union et de leur expertise, ils ouvrent rapidement une deuxième agence au printemps 2021, qui leur permet d'étendre leur zone d'activité aux régions de Bruxelles-Capitale, du Brabant wallon et du Brabant flamand. Le succès est immédiat. Dès la première année



SOMMAIRE

LE BIEN

A. VISUELS	06
B. LOCALISATION	08
C. PLANS	09
D. CARTOGRAPHIE	15

ANALYSE TECHNIQUE

A. CERTIFICATS	16
B. IMMOPASS	17

FINANCIER

A. REVENU CADASTRAL ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER	32
B. ESTIMER LE PRIX TOTAL DE VOTRE ACQUISITION	32
C. POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION SUR VOS DROITS D'ENREGISTREMENT ?	33
D. FINANCER VOTRE ACQUISITION ET FRAIS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE	33
E. ESTIMER LE MONTANT DE VOTRE CRÉDIT	36
F. RENTABILITÉ SUR VOTRE ACTIF	39

PRIMES HABITATION

A. LES PRIMES HABITATION EN RÉGION WALLONNE	41
---	----

JURIDIQUE

A. ASSURANCE HABITATION	44
B. LES ÉTAPES POUR ACHETER UN BIEN	45
C. OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE	46

TOITURE

50%

4.4 - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Les éléments en bois des charpentes montrent certains signes d'affaiblissement surtout en ce qui concerne la partie de droite.
Certains chevrons et pannes semblent piqués et un remplacement serait judicieux.
Une estimation du remplacement de cette charpente (méthode non traditionnelle avec des éléments standardisés) s'élève à 23500€.

4.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Bien qu'il ne soit pas récent et qu'il ne soit pas équipé d'une membrane pare-pluie, le revêtement de la toiture principale semble avoir gardé une certaine étanchéité.
Il est toutefois constitué d'éléments en amiante qui devront à terme être évacués.
Le chantier de pose d'une nouvelle tuile de toiture avec pare-pluie est estimé à 18000€.

4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Les mêmes remarques qu'au point précédent s'appliquent.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

63%

4.7 - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état ?

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

La gouttière en façade arrière présente un affaissement sur le dernier mètre avant la descente

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

90%

5.22 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les salles de douche ont visiblement fait l'objet de chantier assez récents et sont en parfait état.

5.23 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

5.24 - Les salles d'eau sont-elles suffisamment ventilées (extraction naturelle ou mécanique) ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Aucune ventilation dédiée n'est présente dans les salles d'eau.

5.25 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les équipements sont en excellent état.

5.26 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

60%

HALLS & ESCALIERS

92%

6.1 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

6.2 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

6.3 - Les marches et rampes d'escaliers sont-elles sécurisées et en bon état ?

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Les escaliers en bois du rez vers le 1er sont abimés et ne sont pas équipés de main courante; le tirant métallique qui retient les façades avant et arrière traverse l'espace de cage d'escalier, cet élément en cas de travaux devra être maintenu.
Un nouvel escalier rejoint vers les espaces de combles, l'installation d'une rambarde serait judicieuse afin d'assurer la protection contre les chutes au niveau de la trémie depuis le grenier.

GRENIER & COMBLES

25%

6.4 - La ferme présente-t-elle des défauts visibles de faiblesse, de flambement ou de moisissure ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Voir point 3.03 concernant les piqûres dans les structures en bois de la char

