

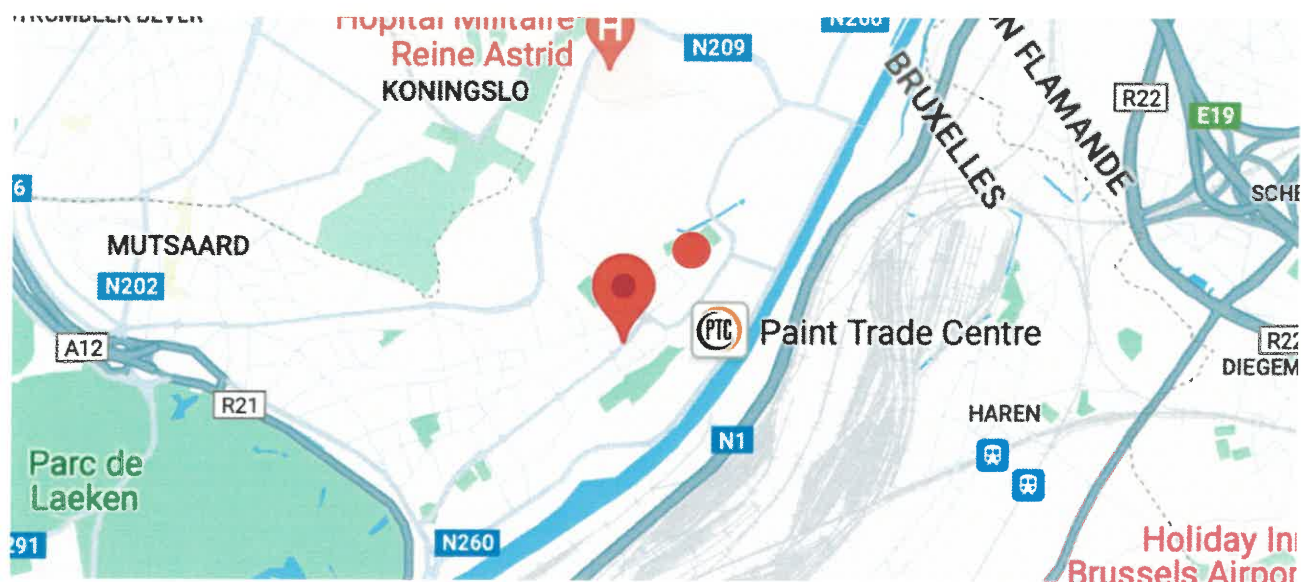


RAPPORT D'EVALUATION

24 mai 2024

**Avenue des Croix de Guerre 324
1120 Neder-Over-Heembeek**

Plans de situation

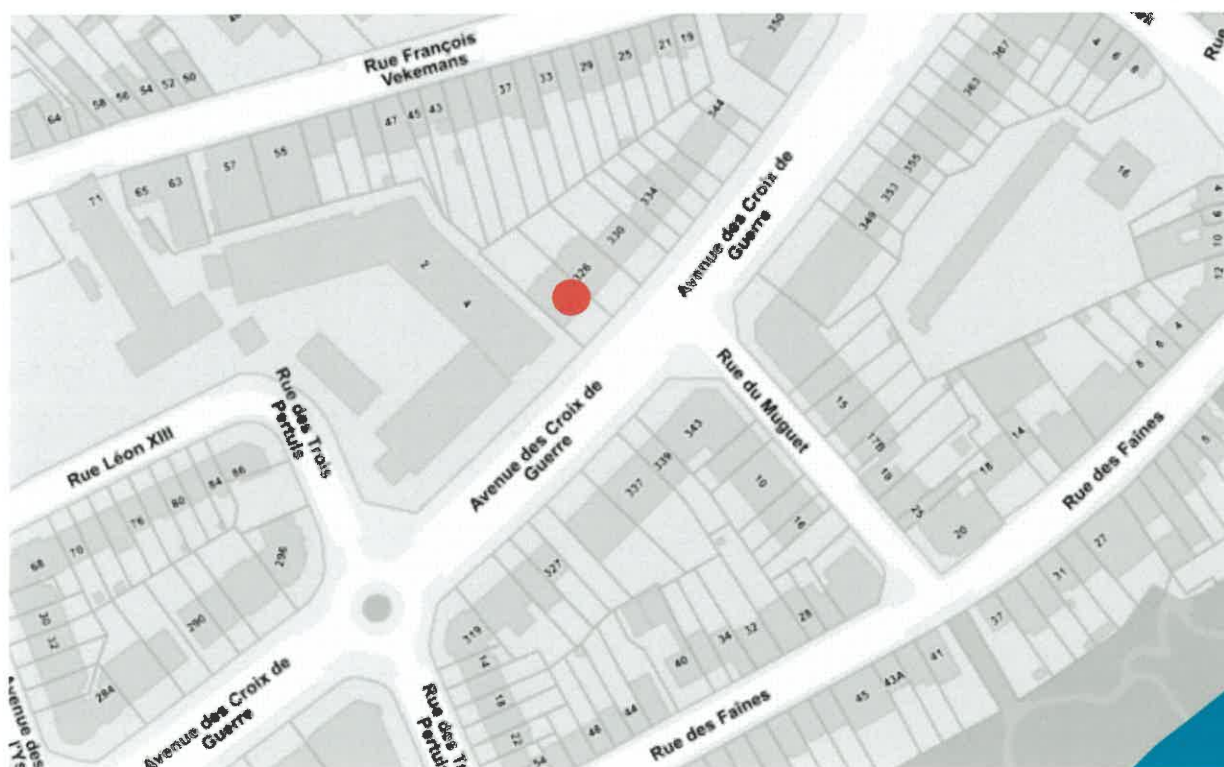


Vues aériennes



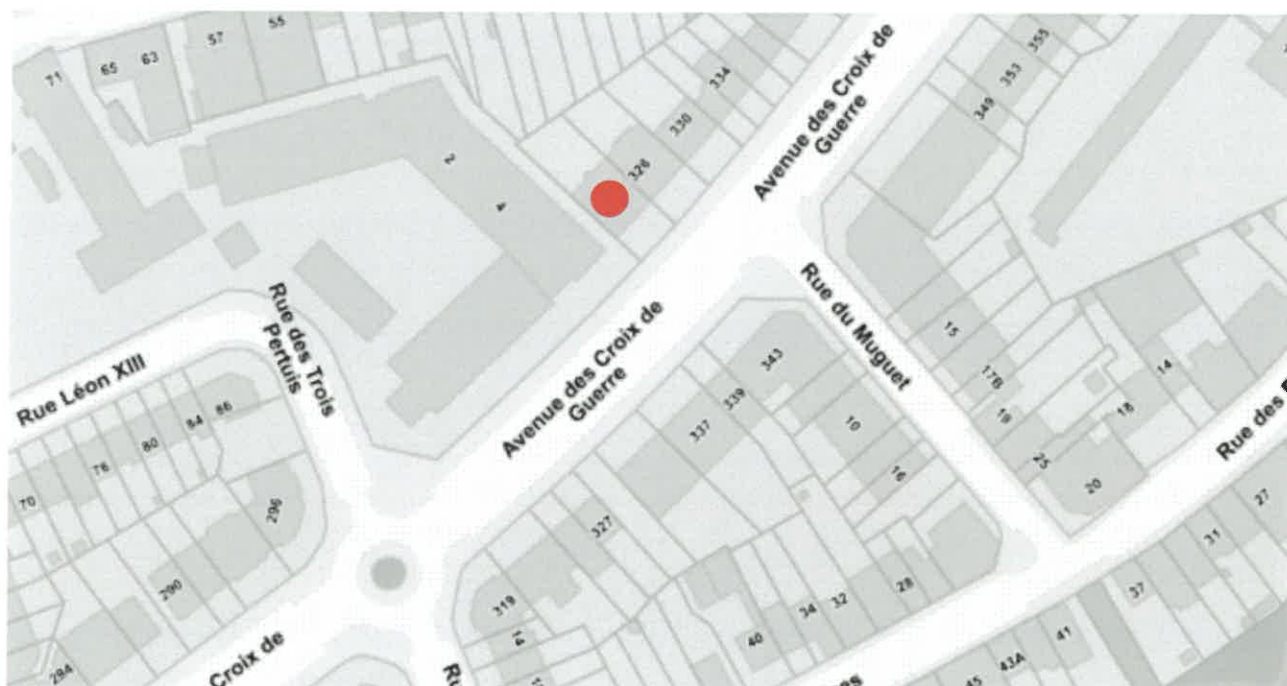


Aléa inondations



Le bien n'est **pas** situé en zone d'aléa inondation.

Inventaire de l'état du sol (pollution du sol)



Légende

-  Catégorie 0
-  Catégorie 1
-  Catégorie 2
-  Catégorie 3
-  Catégorie 4
-  Catégorie 0+1
-  Catégorie 0+2
-  Catégorie 0+3
-  Catégorie 0+4

Le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol. Le sol est présumé être **non pollué**.

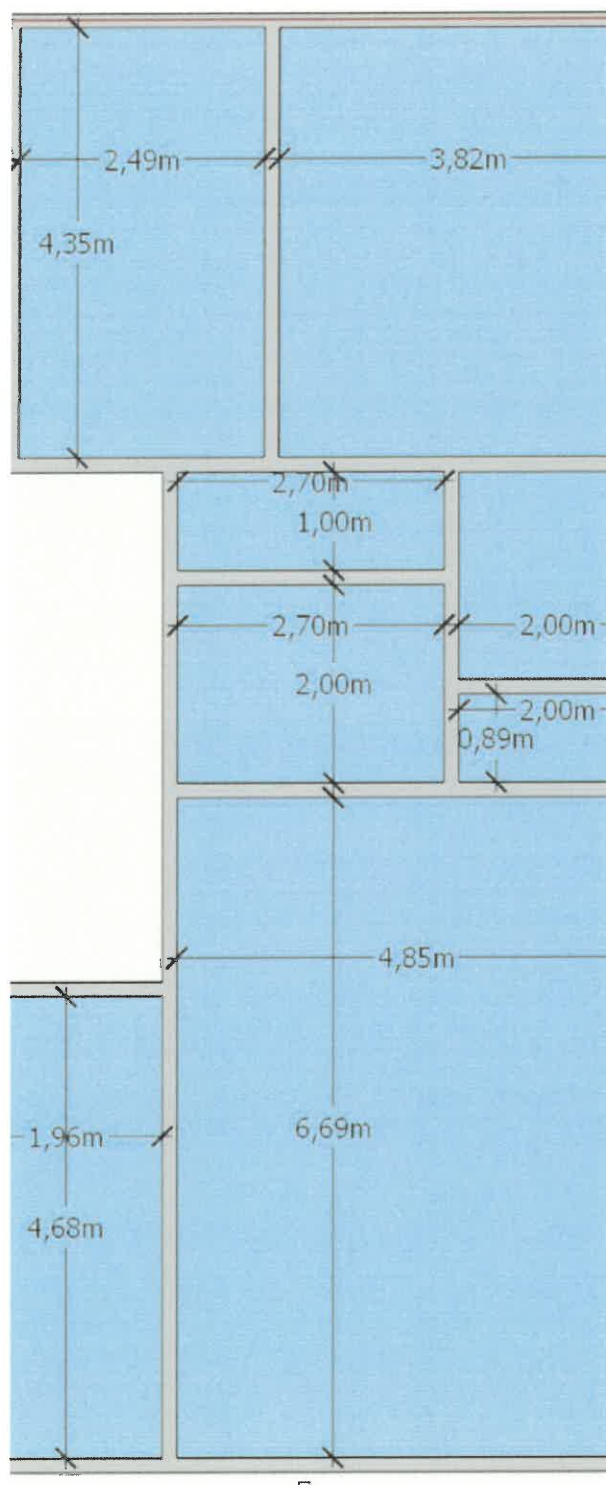
Caractéristiques générales

Le bien nécessite une **rénovation électrique et une amélioration énergétique** .

Nature	Appartement situé au 4ème étage avec ascenseur disposant de deux terrasses (une à l'avant et une à l'arrière), une cave et un box garage (non privatif : accès partagé avec un second co-proprétaire). Il se compose d'un hall d'entrée, de deux chambres, une salle de bains, un wc séparé, une cuisine séparée et un salon/ salle à manger.
Situation	Le bien est érigé avenue des croix de guerre 324 à 1120 Neder-Over-Heembeek. L'environnement est principalement résidentiel. Espaces vert à proximité. Écoles à proximité. Commerces à proximité.
Accessibilité	Proche des transport en commun (avais direct au bus 53 et à 10 minutes à pieds du tram 7). Accès facile à l'autoroute A12 et au RING de Bruxelles.
Cadastre	Avenue des Croix de Guerre 324, Bruxelles 21819 Section B95/00M8 Partition P0007 Nature et détail : ENTITÉ PRIV.# AP04 A4/B4/C8- G3.4 Appartement, 4e étage, n° B4 avec les dépendances: cave, n° 8 et garages, n° 3 et 4 Année d'achèvement de la construction : 1979 Revenu cadastral (<u>RC non indexé</u>) : 1373 €
Urbanisme	<u>PRAS</u> (plan régional d'affectation du sol) : zone d'habitation à prédominance résidentielle. <u>RU</u> (renseignements urbanistiques) : non disponibles <u>Remarques</u> :
Situation juridique	Pleine propriété
Terrain	Aucune remarque

Superficies

Superficie brute	83 m ²
Superficie terrasses	5 m ² et 3 m ²



Plans non disponibles. Les dimensions sont données à titre indicatif selon un mesurage réalisé sur place.

Description succincte

Les parachèvement **nécessitent un rafraîchissement**, l'électricité n'est pas conforme et les châssis doivent être changés.

Description	- Appartement au 4ème étage (côté droit face à l'immeuble) - 2 façades non isolées + pignon latéral non isolé - Terrasse à l'avant et à l'arrière (avec un petit espace de rangement) - Toiture plate en roofing, bon état. Non isolée. - Châssis en aluminium double vitrage en mauvais état car ils datent de la construction du bâtiment. - Porte d'entrée en mauvais état.
Techniques	- Chaudière individuelle à condensation . - Compteurs individuels.
Séjour (salon / salle à manger)	Séjour avec parquet au sol (mauvais état) et cheminée. À rafraichir.
Cuisine	Cuisine basique avec électro .
Chambre 1	Chambre de bonne dimension avec balcon. À rafraichir.
Chambre 2	Chambre de bonne dimension. À rafraichir.
Salle de bains	Salle de bains (baignoire, meuble de salle de bains). À rénover.
WC invité	Séparé. À rénover.
Hall d'entrée	À rafraichir.
Terrasses	Les revêtements de sols sont d'époque et sont à rafraichir.
Cave	Oui

Équipements

Les équipements de l'appartement **nécessitent un rafraichissement complet**.

L'électricité n'a pas été contrôlée mais l'installation est visiblement non conforme.

Chaudière individuelle au gaz (non contrôlée).

