

## A. CARACTERISTIQUES

Maison cadastrée sous la commune d'Uccle - 2<sup>ème</sup> Division - Section C - Parcelle n° 164 G<sup>4</sup>.

Superficie cadastrale : 1a. 80ca.

Revenu cadastral : 2.563 €

Année de construction : 1936

Largeur parcelle : ± 6,00 m

|                   |                     |                        |
|-------------------|---------------------|------------------------|
| Surfaces bâties : | ± 29 m <sup>2</sup> | grenier                |
|                   | ± 71 m <sup>2</sup> | 2 <sup>ème</sup> étage |
|                   | ± 10 m <sup>2</sup> | terrasse et balcon     |
|                   | ± 83 m <sup>2</sup> | 1 <sup>er</sup> étage  |
|                   | ± 84 m <sup>2</sup> | rez-de-chaussée        |
|                   | ± 15 m <sup>2</sup> | terrasse               |
|                   | ± 80 m <sup>2</sup> | sous-sol               |



## **B. DESCRIPTION**

Maison du milieu des années '30 bâtie sur rez-de-chaussée, 2 étages, combles et sous-sol.

L'ensemble est composé comme suit :

- sous combles : grenier accessible par un escalier ;
- au 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres (dont une très petite chambre) ;
- à l'entresol 2/1 : salle de bains ;
- au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, pièce avec point d'eau ;
- au rez-de-chaussée : 3 pièces en enfilade, hall d'entrée/cage d'escaliers, cuisine donnant sur terrasse et jardin ;
- au sous-sol : 2 caves, chaufferie, cave à vin, buanderie et dégagement.

Les décors sont assez simples avec :

- des plafonds sous peinture (moulurés aux 1<sup>er</sup> étage et rez-de-chaussée) ;
- des murs sous papier peint, lambris carrelé dans les sanitaires ;
- des sols sous parquet stratifié/moquette/vinyle sur ancien plancher ou parquet (étages), carrelage (sanitaires, hall d'entrée/cage d'escaliers), parquet (séjour).

Equipements des salles d'eau et cuisine à rafraichir.

Installation de chauffage assurée par une chaudière au gaz (chaudière VAILLANT ± 2016) et radiateurs en fonte pour la plupart.

Production d'eau chaude assurée par un ballon eau chaude.

Adoucisseur d'eau.

Toiture à versants : tuiles.

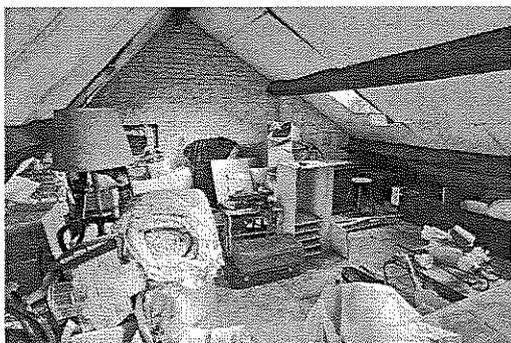
Murs de façades : brique et cimentage.

Châssis en P.V.C. double vitrage (façade avant).

Châssis divers (façade arrière).

Terrasse : carrelage.

Petit jardin de ville aménagé en pelouse.



## **C. CONSIDERATIONS**

Le bien à évaluer est une maison d'habitation 2 façades bâtie sur rez-de-chaussée, 2 étages, combles et sous-sol.

Situation dans un quartier résidentiel de bon standing à deux pas du bois de la Cambre. Situation proche de nombreuses commodités (transports en commun, commerces, restaurants etc.).

Construction de 1936 avec mise en œuvre de matériaux de qualité et en adéquation avec le type de bien. Chauffage central au gaz. Châssis en bois double et simple vitrage ou P.V.C. double vitrage.

La maison présente une jolie façade faite d'un mélange de briques et d'enduit. Elle développe une surface habitable de 238 m<sup>2</sup> avec la possibilité d'agrandir l'espace habitable moyennant l'aménagement des combles. La maison possède 4 (vraies) chambres et une seule salle de bains. La configuration des lieux est assez rationnelle. L'on peut néanmoins pointer une large prépondérance des espaces de nuit sur ceux de jour créant ainsi un certain déséquilibre.

Peu de travaux d'envergure ont été réalisés dans ce bien depuis une assez longue période, ceci entraînant une maison trouvée aujourd'hui quelque peu désuète. Pour correspondre au standing du quartier dans lequel ce bien est situé, nous préconisons ainsi une rénovation relativement importante, portant notamment sur l'isolation de l'enveloppe du bâtiment (en ce compris les châssis), les installations techniques, les équipements, les décors, etc.

Jardin de ville entièrement clôturé et orienté à l'est.

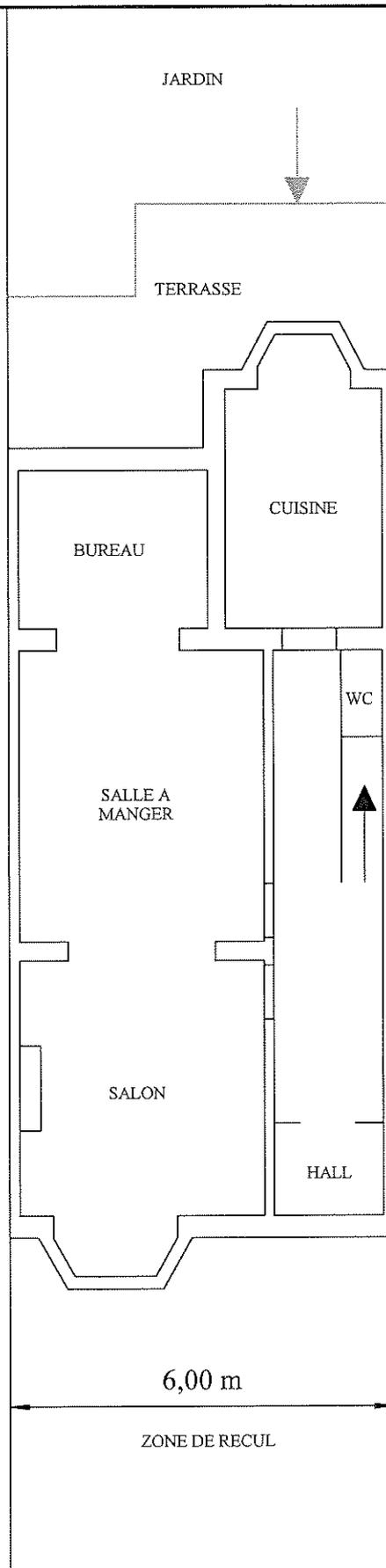
Pas de garage.

Pour déterminer la valeur vénale de ce bien, nous avons tenu compte :

- d'une bonne situation d'un point de vue résidentiel (quartier de bon standing et à proximité de nombreuses commodités) ;
- d'une construction du milieu des années '30 bénéficiant de beaucoup de cachet notamment avec une jolie façade mais aussi avec des caractéristiques architecturales d'intérieur (moultures, portes, habillages de cheminée, hauteurs sous plafonds, etc.) ;
- de l'importance des travaux à réaliser dans le bien pour le mettre aux normes techniques et au goût du jour ;
- d'une surface habitable confortable ;
- de la possibilité d'agrandir l'espace habitable ;
- de l'absence de garage dans un quartier où le parking peut s'avérer difficile ;
- d'un jardin de ville orienté à l'est.

\* \* \*

Croquis schématique



Plans dressés par :

Michaël VANHERREWEGHEN  
Géomètre-Expert  
Rue Vanderkindere, 467 - 1180 Uccle  
Tél. : 0494/77.60.98  
Fax : 02/344.59.95  
E-mail : mv.geoexpert@gmail.com

Avenue de la Floride 78  
1180 Uccle

Echelle: 1/100

Date: 16/03/2020