



RAPPORT D'EXPERTISE

APPARTEMENT 2CH
+ UNE CAVE

RUE DU POSTILLON N°13
(1ER ÉTAGE GAUCHE)
1180 UCCLE

BUREAU D'ETUDES ET D'EXPERTISES IMMOBILIERES DOROTHEE ALBERT

Adresse: Dennenboslaan n°15 – 3090 Overijse

E-mail: dorotheealbert@immo-and-co.be - GSM: 0477/930.730

TVA: BE 0846.626.391

RAPPORT D'EXPERTISE

A la requête de Maître BLANCKAERT, le bureau d'études et d'expertises immobilières Dorothee ALBERT, représentée par son représentant permanent Dorothee ALBERT, déclare avoir visité et expertisé le 20/03/2024 le bien suivant :

**Appartement 2 chambres situé au 1er étage gauche
+ une cave (au -1)**

Rue du Postillon n°13 à 1180 Uccle



CARACTERISTIQUES GENERALES

SITUATION	<p>Le bien à expertiser se situe au cœur d'Uccle, dans une rue à sens unique, à quelques pas du Parvis St-Pierre, de la rue Xavier De Bue, de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Brugmann.</p> <p>A proximité de diverses infrastructures, des supermarchés, des transports en commun, des écoles, du parc du Wolvendael et des axes autoroutiers (E19).</p>
NATURE	<p>Appartement 2 chambres + une cave</p> <p>Rem: le titre de propriété, l'acte de base et les RU n'ont pas été communiqués. Je considère que le bien est repris comme appartement deux chambres (configuration actuelle).</p>
TYPE DE CONSTRUCTION	<p>3 façades</p>
SERVITUDES ET/OU DROITS RÉELS	<p>Sur base des éléments qui nous ont été transmis, le bien n'est grevé d'aucune servitude particulière. S'il se révélait par la suite, qu'une quelconque servitude et/ou droit réel non mentionné dans le présent rapport pesait sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude ou du dit droit réel.</p>
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	<p>Il n'entre pas dans la présente mission de vérifier si, lors de la construction de l'immeuble ou lors de la réalisation d'éventuels travaux ultérieurs, toutes les autorisations concernant le permis de bâtir ont été accordées et si le bâtiment réalisé correspond exactement au projet qui a été autorisé par les autorités compétentes. En conséquence, nous considérons que lesdites autorisations ont été accordées et que cette construction est conforme aux prescriptions émises, en son temps, par la commune et/ou la région.</p>
CADASTRE	<p>ID Parcelle Cadastre : 21016B0024/00S000 Affectation: zone d'habitation Revenu cadastral non indexé : non communiqué Année de construction : 1933 Orientation de la façade principale : sud-est</p>

OCCUPATION DU BIEN IMMEUBLE

OCCUPATION	<p>Occupé</p>
COPROPRIETE	<p><u>Charges et travaux:</u></p> <p>Les charges communes ainsi que le fonds de réserve n'ont pas été communiqués.</p> <p>Travaux discutés par la copropriété suivant les PV des AG reçus: non communiqués.</p> <p>Syndic: Abiss sprl - chaussée d'Alseberg n°880 - 1180 Uccle - 02/332.19.94</p>

DIMENSIONS ET SUPERFICIES

DIMENSIONS

Surfaces brutes :

Appartement: 68 m²

Cave (-1): 4 m²

m² pondérés: 70 m²

Pondération : terrasse/balcon et cave à 50%

Les dimensions données ont fait l'objet d'un contrôle sommaire sur place.
Les superficies ci-dessus peuvent dès lors être sujettes à un éventuel réajustement.

DESCRIPTION

SUCCINTE

Dans un immeuble à appartements sis rue du Postillon n°13, cadastré ou l'ayant été section B , numéro 24S , pour une contenance de un are quarante cinq centiares :

1. L'appartement au premier étage à gauche, comprenant:

un hall d'entrée, un débarras, un living, une cuisine, un W.C séparé, une salle de douche, 2 chambres, et au sous-sol (-1) une cave (n° non communiqué et très encombrée).

MATERIAUX

MATERIAUX

Fondations: Béton.

Maçonnerie: Briques.

Toiture: /

Isolation: Aucune.

Châssis: en PVC pourvus de double vitrage, 1 châssis en bois simple vitrage.

Sols: Plancher en bois, plancher stratifié/laminé, granito.

Murs intérieurs: Enduits et peints, carrelage (sanitaires), papier peint.

Plafonds: Enduits et peints.

Finitions: Courante.

EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS

Le bien est pourvu de :

- 1 compteur électrique simple horaire (installation non conforme au RGIE)
- 1 compteur d'eau pour l'appartement
- télédistribution
- téléphone
- raccordement à l'égout
- parlophone

Système de chauffage:

Chaudière individuelle au gaz non à condensation (année inconnue) avec radiateurs + vannes simples + thermostat d'ambiance.

Système d'eau chaude:

Production d'eau chaude sanitaire couplée à la chaudière.

Cuisine et salle d'eau:

1 cuisine sommaire équipée d'un meuble double éviers, une gazinière (taque au gaz + four), un frigo et un congélateur.

1 salle d'eau: une salle de douche (équipée d'une cabine et un meuble lavabo).

ETAT D'ENTRETIEN

EXTERIEUR

- Appartement en bon état constructif.

INTERIEUR

- Appartement à rénover.

VALEURS ACTUELLES

Tenant compte de tous les éléments qui précèdent, de la nature du bien, de son état, de sa situation, des éléments de ventes, des tendances du marché immobilier actuel, j'estime l'appartement 2 chambres + une cave comme suit :

VALEUR VENALE EN VENTE DE GRÉ À GRÉ

[REDACTED]

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent rapport d'expertise que je remets au requérant pour servir comme il appartiendra.

Responsabilité et utilisation du rapport d'expertise

Le présent rapport est exclusivement établi dans le but de la recherche des valeurs actuelles du bien considéré ; l'examen du bien s'est donc limité aux éléments apparents de l'immeuble sans examen pathologique approfondi de sa construction.

L'expert déclare avoir visité et examiné personnellement le bien immeuble en cause.

L'expert n'est responsable que vis-à-vis de Maître Blanckaert quant aux données.

En aucun cas, ni le requérant ni l'expert ne pourront être rendus responsables quant à l'utilisation de ce rapport par des tiers.

L'expert ne peut être tenu responsable d'une quelconque insuffisance de droits d'enregistrement, de succession ou de donation.

Fait à Bruxelles le 26 mars 2024, pour servir à telles fins que de droit.

Dorothee ALBERT
Expert Immobilier



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

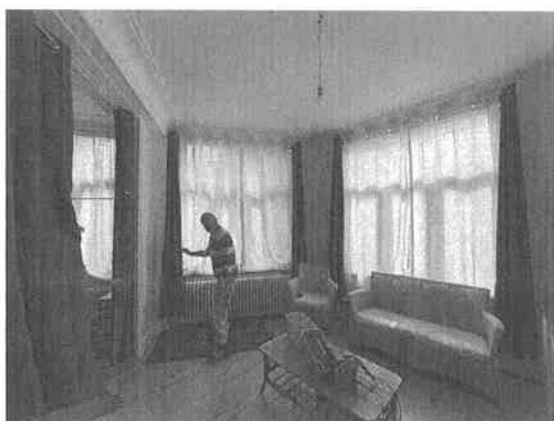
Hall d'entrée des communs



Palier hall commun



Séjour



Séjour



Cuisine



Cuisine

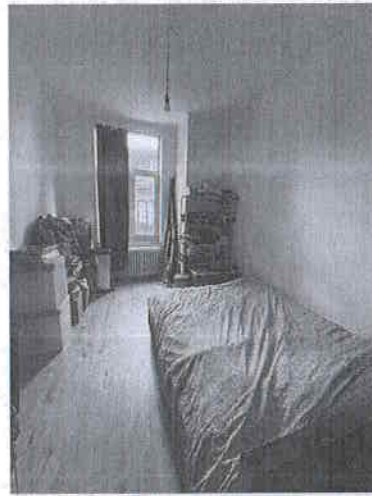


REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Chambre 1



Chambre 2



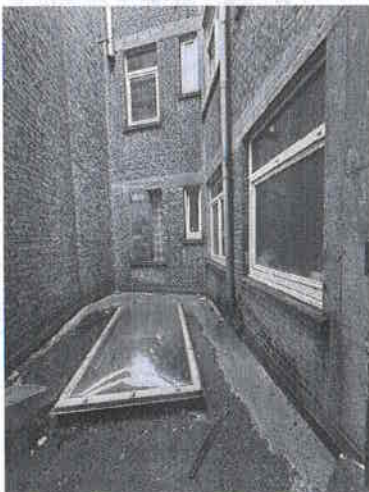
Salle de douche



W.C séparé



Vue arrière de l'appartement



Cave

