

Dossier

ESTIMATION

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Boondael - Avenue des Saisons, 42 - 1050 Ixelles - Tél 02 660 21 21 - Fax 02 660 17 21
<http://info@century21boondael.be>



Avenue des Saisons, 42 à 1050 Ixelles
02/660.21.21

Référence: E2687 B-104-2024
Ixelles, le 9 décembre 2024

Cher Monsieur Xavier Vanderwoude,

Concerne: Estimation de votre bien immobilier : bureau
sis Avenue des Saisons, 110 à 1050 Ixelles
notre visite de ce jeudi 21 novembre 2024.



Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Boondael - Avenue des Saisons, 42 - 1050 Ixelles - Tél 02 660 21 21 - Fax 02 660 17 21
<http://info@century21boondael.be>

Description du bien :

Dans une petite copropriété, arrière bureau comprenant une salle d'attente, un cabinet dentaire, une kitchenette, toilette - chaufferie.

Location : 1.174,00 euros avec provion de charges

Châssis double vitrage, chaudière collective au gaz.

Surfaces :

Rez-de-chaussée

Salle d'attente : $2,89 \times 3,87 = 11,22 \text{ m}^2$

Salle de rdv : $4,99 \times 4,64 = 23,19 \text{ m}^2$

Cuisine : $1,80 \times 2,15 = 3,88 \text{ m}^2$

Toilette vestiaire : $1,43 \times 2,39 = 3,44 \text{ m}^2$

Bureau : $3,81 \times 1,68 = 6,43 \text{ m}^2$

Total intramuros : **48,16 m²**

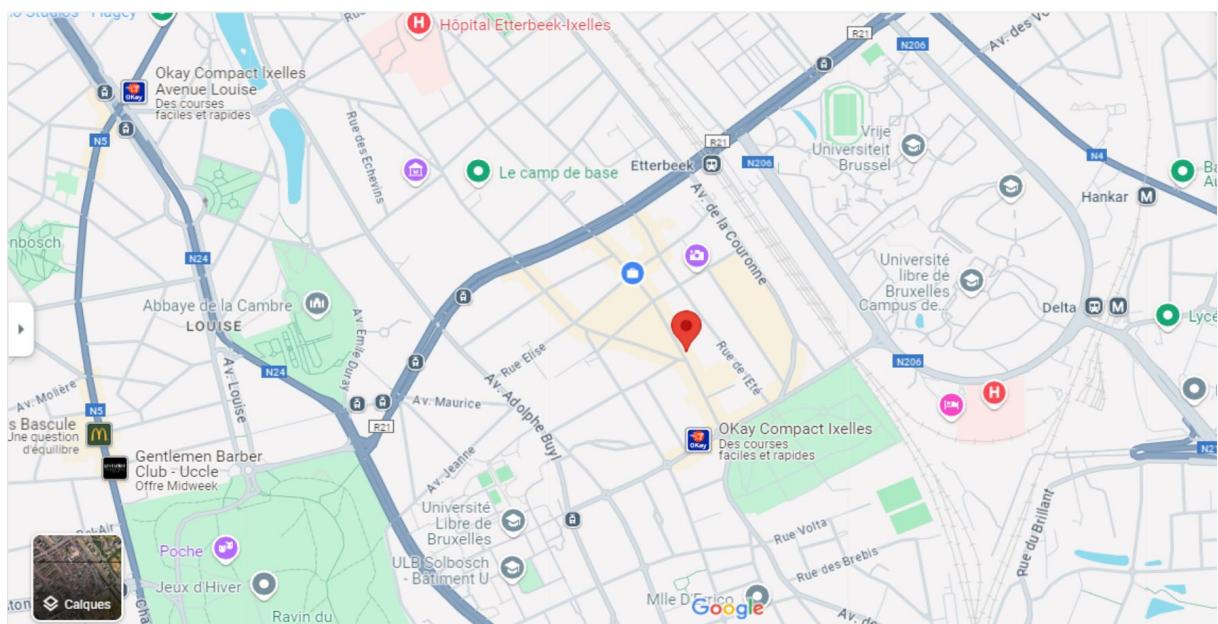
Eléments positifs :

- Bonne localisation à proximité des transports
- Électricité conforme
- Châssis double vitrage
- Bâtiment récent

Eléments négatifs :

- Visibilité réduite pour les clients (arrière maison)
- Pas de parking
- Surface exlpoitable limitée (50m²)
- Humidité dans le bas des murs

Situation géographique :



Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Boondael - Avenue des Saisons, 42 - 1050 Ixelles - Tél 02 660 21 21 - Fax 02 660 17 21
<http:// - info@century21boondael.be>

Plan cadastral :

Date de recherche: 09-12-2024 15:23

Recherche CadastreFinder

Échelle: 1:1000



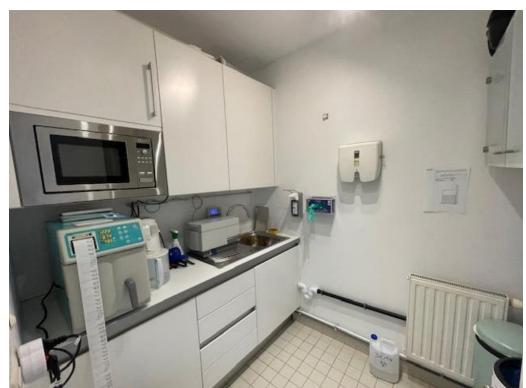
Cette information est le résultat d'une recherche exécutée le 09-12-2024 15:23 et a couté 7.84 euros (TVA incluse).

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Boondael - Avenue des Saisons, 42 - 1050 Ixelles - Tél 02 660 21 21 - Fax 02 660 17 21
<http:// - info@century21boondael.be>

Photos :



Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Boondael - Avenue des Saisons, 42 - 1050 Ixelles - Tél 02 660 21 21 - Fax 02 660 17 21
<http:// - info@century21boondael.be>

Points de comparaisons :

Rapport points de comparaison											
Etude											
Date de création	25/11/2024	Centre de recherche						Av. des Saisons, 1050 Ixelles, Belgique			
Référence de recherche	Avenue des Saisons à Ixelles	Période d'encodage						de 26/11/2021 à 26/11/2024			
Nombre de PCOs comparés	30	Type de bien						Bureaux (Bureaux)			
		Moyenne			Médiane			PCOs ayant cette donnée			
Prix (en €)	765.000				327.000			30			
Surface (en m ²)	779				760			10			
Prix/m ²	3.557				258						
Surface d'exploitation (en m ²)	94				100			9			
Prix/m ² de Surface d'exploitation	3.810				3.333						
PCO qui ont été utilisés pour ce rapport											
Rue	Numéro	Code postal	Ville	Revenu cadastral	Année de construction	Surface (en m ²)	Prix (en €)	Prix/m ²	Date de création	Date de l'acte	Stades
Rue de Herve	4831	1040	Ixelles	813	< 1850	0	219.000		18/01/2022		?
Avenue Winston Churchill	192	1180	Uccle	1.363	2004	0	200.000		17/03/2022		?
Rue des Thuyes	16	1170	Watermael-Boitsfort	672	2005	0	240.000		05/04/2022		?
Avenue De L'Armee	2022	1040	Ixelles	1.593	1957	0	400.000		07/04/2022		?
Boulevard de la Cambre	30	1000	Bрюссель	819	2003	0	170.000		07/07/2022		?
Avenue de Tervuren	96	1040	Ixelles	6.296	299	120	50.000.000	7.383	18/07/2022		?
Rue Mercier	40	1050	Ixelles		1850 - 1874	0	290.000		02/08/2022		?
Rue de l'Automne	22/26	1050	Ixelles	2.105	1900 - 1938	653	11.750.000	17.940	06/09/2022		?
Rue de Viviane	36	1000	Bрюссель	1.140	1900 - 1938	380	760.000	2.000	07/09/2022		?
			Bruxelles	4.182	1962	2.188	460.000	210	03/10/2022		?
PCO											
version 5.0											
FEDNOT											

L'utilisateur s'engage à traiter les informations obtenues sur les biens similaires ou avoisinants qui sont communiquées par l'application avec la discrétion nécessaire et à ne les en aucun cas à son client. Les biens similaires ou avoisinants doivent être identifiables à tout moment pour des tiers, c'est à dire sans mention de l'adresse desdits biens.

PCO qui ont été utilisés pour ce rapport											
Rue	Numéro	Code postal	Ville	Revenu cadastral	Année de construction	Surface (en m ²)	Prix (en €)	Prix/m ²	Date de création	Date de l'acte	Stades
Chaussée de Wavre	133135	1050	Ixelles	11.767	1974	0	900.000		20/10/2022		?
Chaussée de Vleurgat	167	1050	Ixelles	796	1875 - 1899	0	260.000		25/10/2022		?
Rue Dautzenberg	36/38	1050	Ixelles		1967	0	465.000		27/10/2022		?
Rue du Vladuc	66	1050	Ixelles	4.238	1850 - 1874	200	1.050.000	5.250	28/11/2022		?
Rue De facq	38	1050	Ixelles	1.569	1900 - 1938	0	650.000		06/12/2022		?
Rue Dautzenberg	36	1050	Ixelles	4.950	1900 - 1938		460.000		30/01/2023	30/01/2023	?
Avenue de la Couronne	378	1050	Ixelles		2023	0	260.000		13/03/2023		?
rue du Chatelain	6	1000	Bрюссель	2.424	1959	0	185.000		15/03/2023		?
Avenue Louise	137	1040	Bрюссель	1.863	1963	0	190.000		26/05/2023		?
Avenue Louise	99/395	1050	Bрюссель	2.689	1947	1.240	335.000	270	07/08/2023		?
Boulevard de la Cambre	28	1000	Bрюссель	4.299	2011	0	450.000		31/10/2023		?
Avenue Maurice	48	1050	Ixelles	8.101	1963	1.085	620.000	566	01/02/2024		?
Avenue Alphonse Valkeniers	5	1160	Auderghem	3.143	1969	0	360.000		13/02/2024		?
Rue Franz Merjay	83	1050	Ixelles	1.398	1954	864	365.000	423	24/02/2024		?
Rue de la Croix	6A	1050	Ixelles	1.068	1980	0	165.000		12/03/2024		?
Drève de Nivelles	172	1150	Woluwe-Saint-Pierre	793	1960	0	150.000		15/03/2024	01/07/2024	?
Avenue Coloniale	28	1170	Watermael-Boitsfort	619	1968	148	170.000	1.149	21/03/2024		?
Rue du Page	56	1050	Ixelles	179	1919 - 1980	0	32.000		04/04/2024		?
Boulevard Louis Schmid	35	1040	Ixelles	890	1953	900	165.000	183	29/04/2024	24/06/2024	?
Avenue Louise	526	1040	Bрюссель	3.225	1950	0	319.000		26/07/2024		?

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Century 21 Boondael - Avenue des Saisons, 42 - 1050 Ixelles - Tél 02 660 21 21 - Fax 02 660 17 21

<http:// - info@century21boondael.be>

Suite à notre étude personnelle du marché et des biens immobiliers similaires vendus dans le quartier par nos soins et également par certains de nos confrères ainsi qu'une demande des points de comparaison auprès des notaires de l'arrondissement, voici l'estimation :

Valeur de votre bien actuellement sur le marché immobilier:

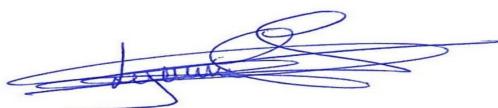
La valeur de votre bien immobilier dans son état, sur le marché actuel, se situe entre **275.000 € et 285.000 €** :

En cas de mise en vente, il serait souhaitable de l'annoncer au prix de vente de **295.000,00 euros.**

Nous espérons, par la présente, avoir répondu à votre attente et n'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement complémentaire souhaité.

Dans l'espoir d'une future collaboration, nous vous prions de croire, Monsieur Xavier Vanderwoude, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Sébastien LEJEUNE
Gsm : 0497/48.19.22



Le n°1 des agences immobilières dans le monde®