

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
p/* - info@century21boondael.be

Avenue des Saisons, 42 à 1050 Ixelles
02/660.21.21

Référence: E2928-016-2026
Ixelles, le 5 mars 2026

Madame Meike Van der Veur,

Concerne :

Estimation de votre bien immobilier :
sis Rue Augustin Delporte, 22 à 1050 Ixelles
notre visite de ce 04 -03 -2026.

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 :

Description technique du bien

Appartement situé au 1er étage d'un immeuble sis Rue Augustin Delporte 22 à Ixelles. Le bien présente une hauteur sous plafond de ± 3,30 m avec moulures, caractéristique typique des immeubles bruxellois de caractère, offrant un bon volume et une luminosité appréciable.

Composition et surfaces approximatives

Surface répartie comme suit :

- Hall d'entrée : ± 1,74 m²
- Salon : ± 18,50 m²
- Salle à manger : ± 9 m²
- Cuisine (équipement gaz) : ± 6,19 m²
- Chambre : ± 14 m²
- Salle de douche : ± 1,75 m²
- WC séparé : ± 0,82 m²
- Buanderie : ± 1,62 m²
- Deux caves : ± 4 m²

Equipements techniques

- Chauffage : installation au gaz
- Cuisine : gaz

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

- **Châssis** : PVC double vitrage (conformité urbanistique à confirmer auprès de la commune d'Ixelles)
- **Installation électrique** : conforme
- **PEB** : E (certificat provisoire)

Etat d'entretien

L'appartement est en **bon état général d'entretien** et ne nécessite pas de travaux structurels immédiats. Les volumes sont cohérents pour un appartement 1 chambre avec espaces de vie distincts (salon / salle à manger).

Parties communes et copropriété

- Etat des communs : bon état
 - Charges de copropriété : ± 200 €/mois
 - Fonds de réserve : ± 27.000 €
 - Gestion : absence de syndic professionnel (gestion interne à la copropriété)
-

Analyse technique – Points favorables

- Hauteur sous plafond importante (3,30 m) améliorant la perception des volumes.
 - Caractère architectural (moultures).
 - Bon état général du bien et électricité conforme.
 - Bow-window très agréable
 - Présence d'annexes utiles (caves et buanderie).
 - Parties communes avec charme d'époque.
 - Fonds de réserve existant.
-

Points d'attention

- Performance énergétique PEB E, pouvant nécessiter des améliorations à moyen terme (isolation, chaudière, etc.).
- Surface de la salle de douche très limitée.
- Cuisine de taille modeste.
- Gestion de copropriété sans syndic professionnel, pouvant influencer la gestion administrative et technique de l'immeuble.
- Vérification urbanistique des châssis PVC auprès de la commune.
- Toiture et facade à prévoir.

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 **295.000 €** et **310.000 €** :

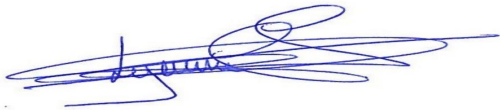
En cas de mise en vente, il serait souhaitable de l'annoncer au prix de vente de **325.000 €**

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, Madame Meike Van der Veur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Pietro Liuzzi

Gsm : 0491/19.73.57



Le n°1 des agences immobilières dans le monde®