



WWW.INWEE.BE



2



1



77 m<sup>2</sup>

RUE VICTOR GAMBIER, 25/1

1180 UCCLE

315.000 €



## Votre agent immobilier

Empathique avec un timbre de voix tout doux et une belle poigne malgré tout, Emeline ne manque aucun détail, très soucieuse du suivi de ses clients et de les comprendre avant tout. Vous l'aurez compris, vous avez face à vous une agent immobilier très humaine et disponible mais à la fois d'un professionnalisme irréprochable !

EMELINE LAUS

Agent immobilier

 [emeline@inwee.be](mailto:emeline@inwee.be)  +32 (0) 471 49 68 98



# Description



Découvrez le parfait cocon urbain dans cet appartement idéalement situé.

Profitez des avantages offerts par cette résidence. Avec sa localisation au cœur d'Uccle, vous bénéficiez d'une proximité enviable avec une variété de boutiques, de restaurants gourmands et de charmants cafés. Il est également à quelques pas de la maison communale, de la Chaussée d'Alsemberg et de lieux emblématiques (parc Wolvendaal et parvis St-Pierre à 5'...),

Passez la porte d'entrée pour arriver dans ce chaleureux et totalement unique appartement composé comme suit: hall (8.60m<sup>2</sup>), salon (27.31m<sup>2</sup>), cuisine (11.19m<sup>2</sup>), buanderie (1.44m<sup>2</sup>), toilettes (1.09m<sup>2</sup>), salle de bains (3.44m<sup>2</sup>), chambre à coucher 1 (11.56m<sup>2</sup>), chambre à coucher 2 (12.63m<sup>2</sup>), placard (0.51m<sup>2</sup>), balcon 1 (5.87m<sup>2</sup>), balcon 2 (2.20m<sup>2</sup>)

Au sous-sol vous trouverez une cave et un garage.

Notre coup de cœur ? Ses espaces de vie lumineux et aérés agencés avec soin, créant une ambiance chaleureuse et accueillante. Laissez-vous tenter par la visite de cet appartement aux nombreux avantages et à la grande modularité !



## Informations globales

**Etat général :** À rénover  
**Surface habitable :** 77.22 m<sup>2</sup>  
**Surface totale :** 85.79 m<sup>2</sup>  
**Nombre d'étages :** 1  
**Nombre de pièces :** 9  
**Nombre de chambre(s) :** 2  
**Nombre de salle de bains :** 1

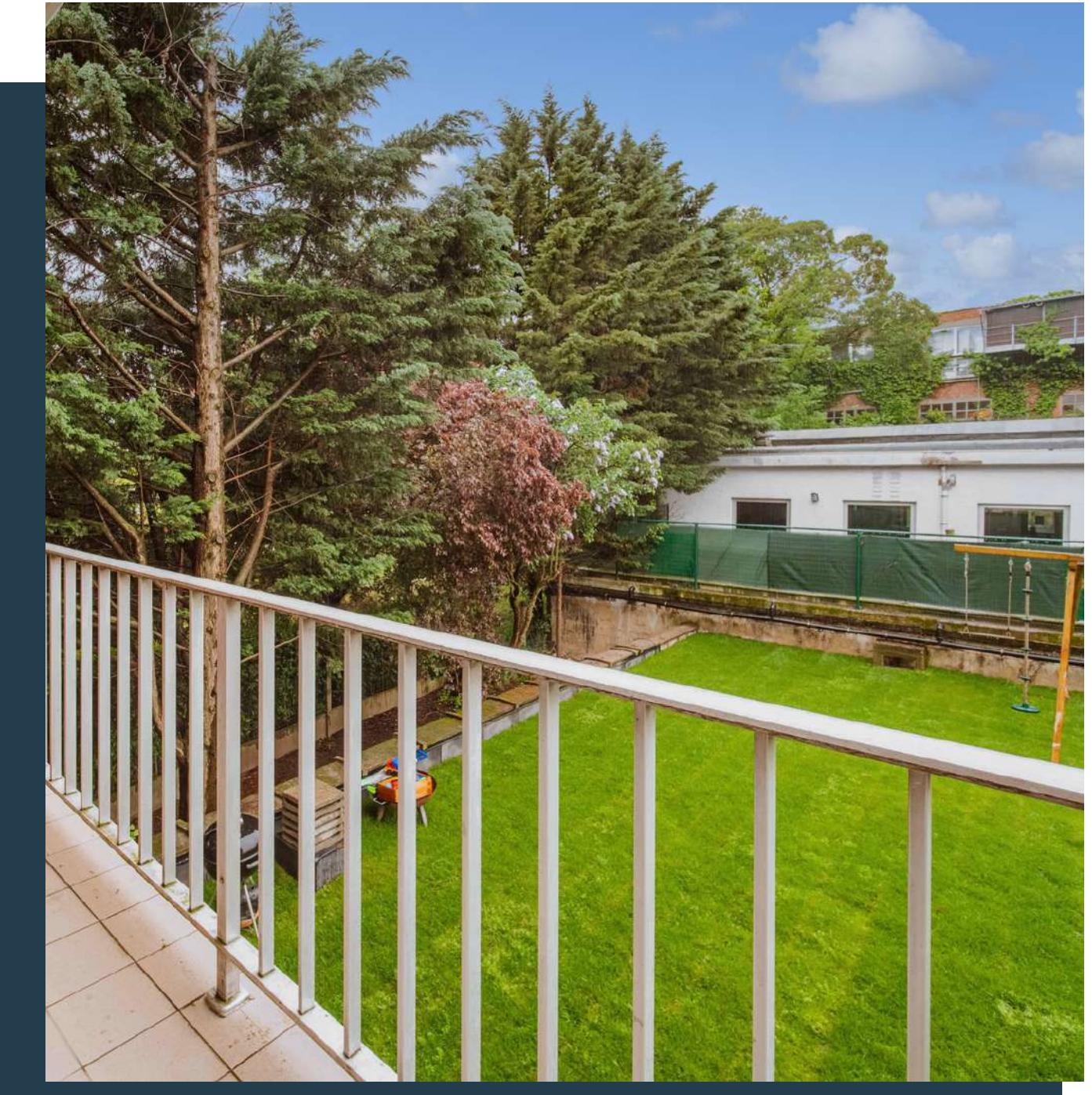
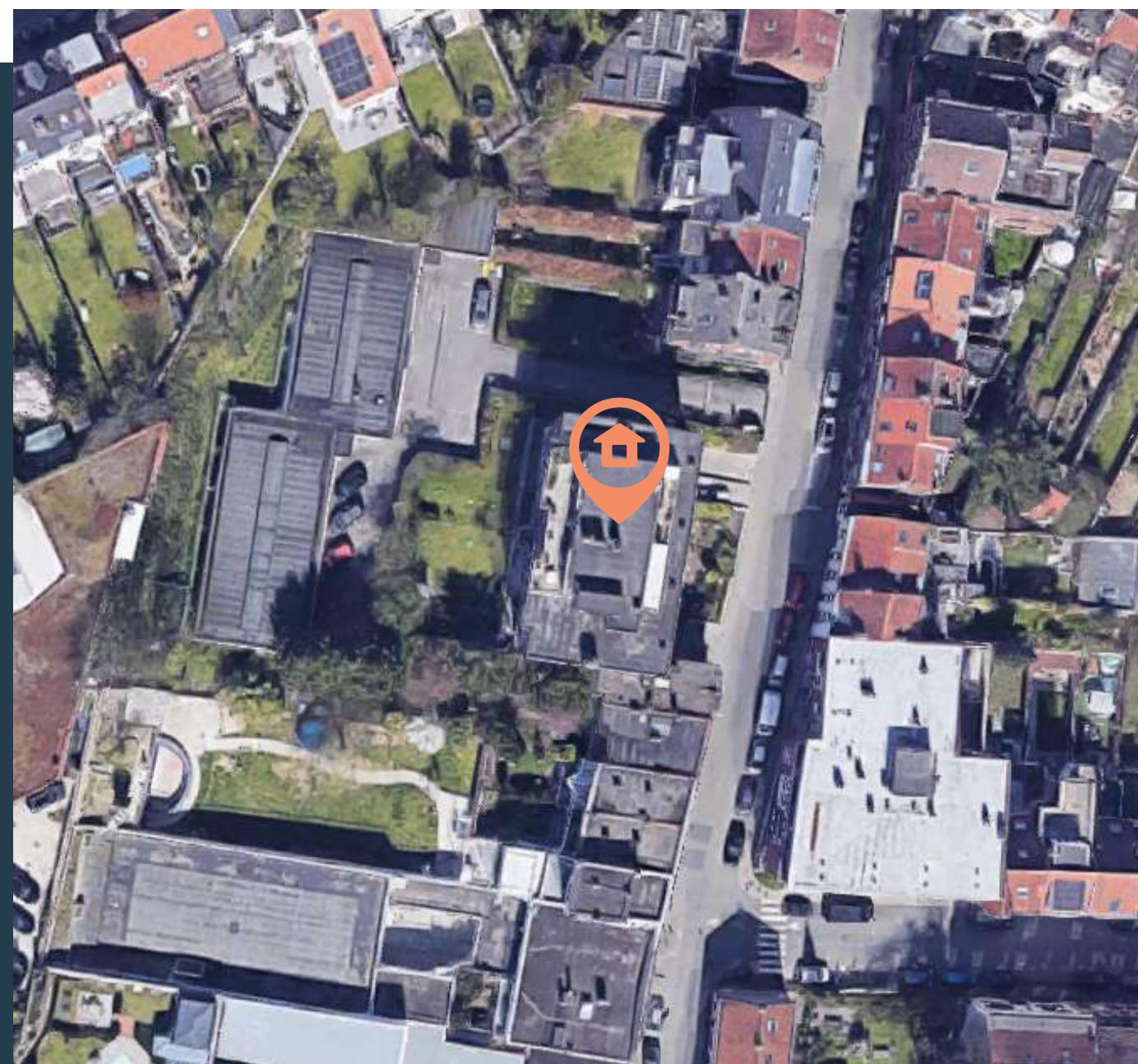
## Informations énergétiques et techniques

- **E totale annuelle :** 21.763 kWEP/an
- **E primaire / m<sup>2</sup> :** 241 kWEP/m<sup>2</sup>.an
- **N° PEB :** 20220713-TEST
- **Revenu cadastral :** 1581€
- **Châssis :** Double vitrage en aluminium
- **Type de chauffage :** Mazout pour tout l'immeuble avec calorimètres (chaudière année 2000 - production d'eau chaude sur la chaudière)
- **Décompteurs individuels** en eau froide et chaude + calorimètres
- **Type de toiture :** Plate
- **Electricité :** Non conforme (petite remise en conformité)
- **Assainissement :** Égouts



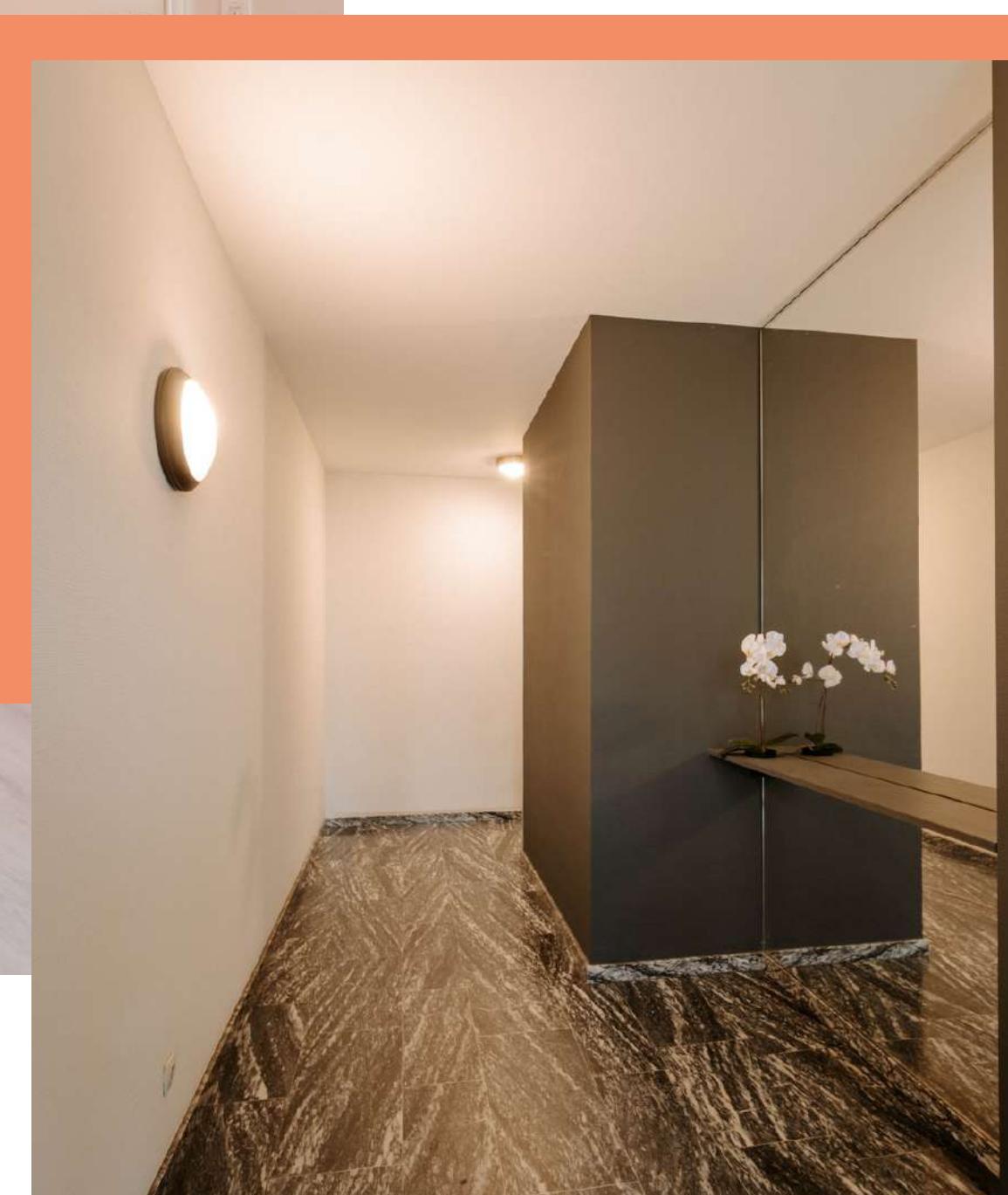
# Descriptif extérieur

- Type de bien : Appartement en résidence construite en 1974
- Nombre de façades : 2
- Orientation du jardin/arrière appartement : Ouest
- Atouts : Accès PMR, vidéophone, double exposition, deux balcons, garage et cave...



- Bâtiments à moins de 100 m : 17
- Bâtiments à moins de 500 m : 496
- Distance de la rue : 3 m
- Vue ouverte : Non

# Aménagement intérieur



## 1er étage 85.79 m<sup>2</sup>

Hall, Salle de bains, Toilettes, Salon-Salle à manger, Cuisine, Buanderie, Balcon 1, Chambre à coucher 1, Chambre à coucher 2, Balcon 2, Placard

## Sous-sol

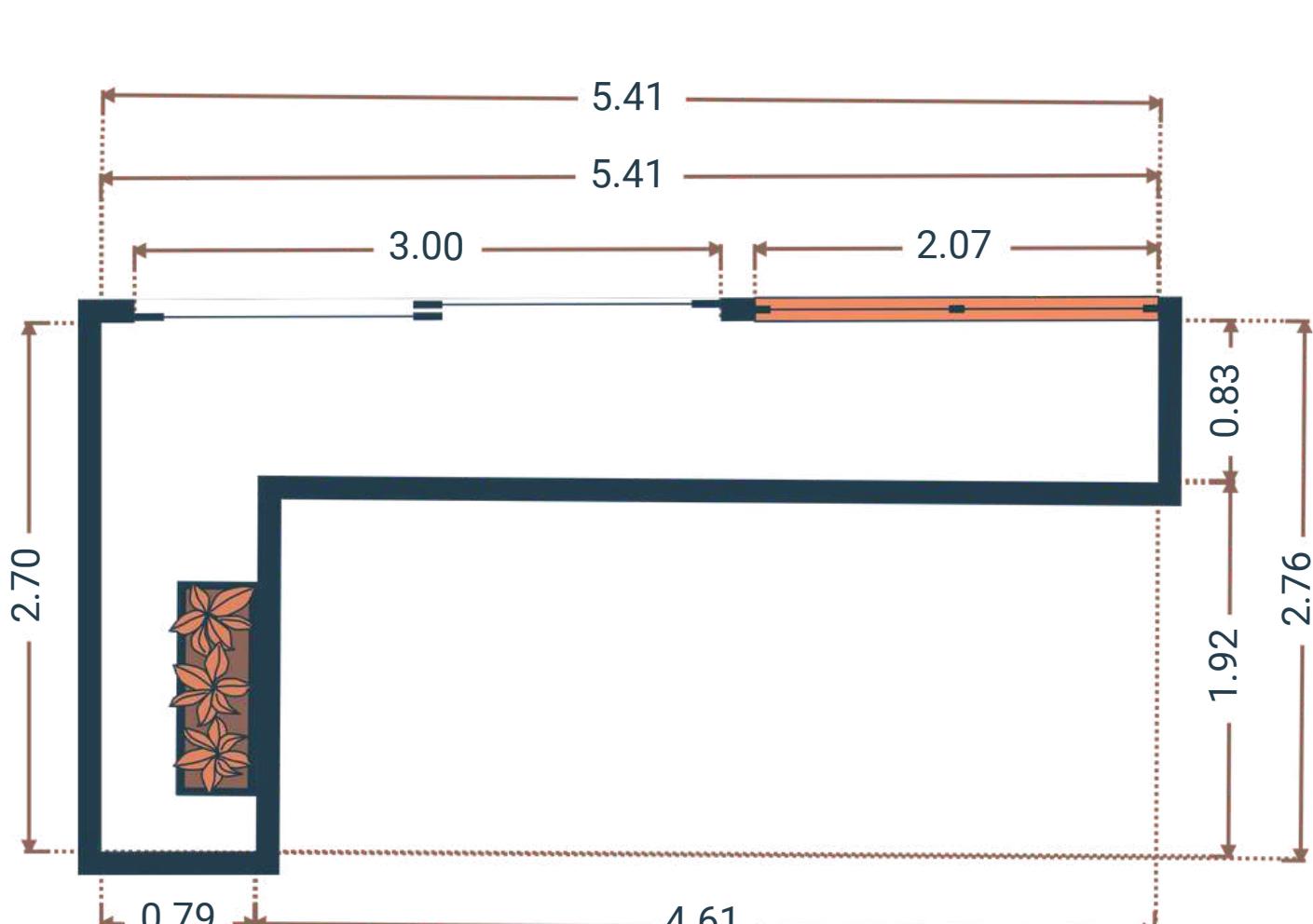
Cave, Garage

# Balcon 1

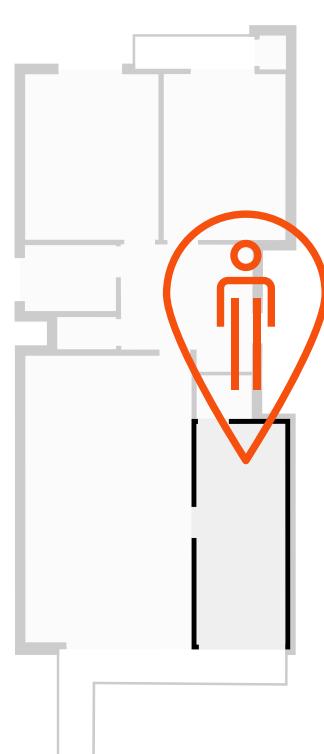
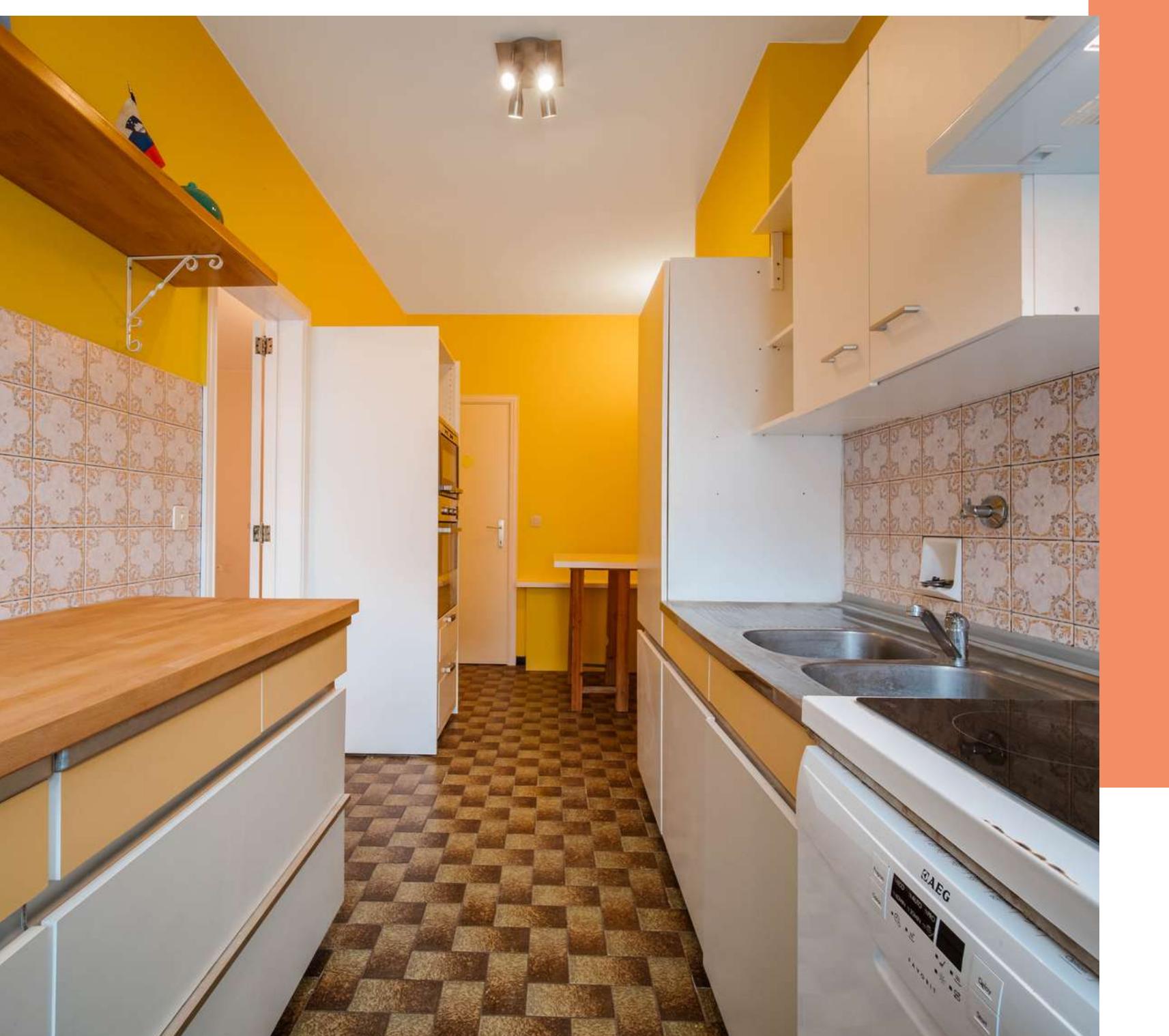
## DIMENSIONS

- **Superficie** : 5.87 m<sup>2</sup>
- **Longueur** : 5.41 m
- **Largeur** : 2.76 m

- **Sol** : carrelage
- **Murs** : briques
- **Châssis** : aluminium
- **Orientation** : est (façade)



# Cuisine

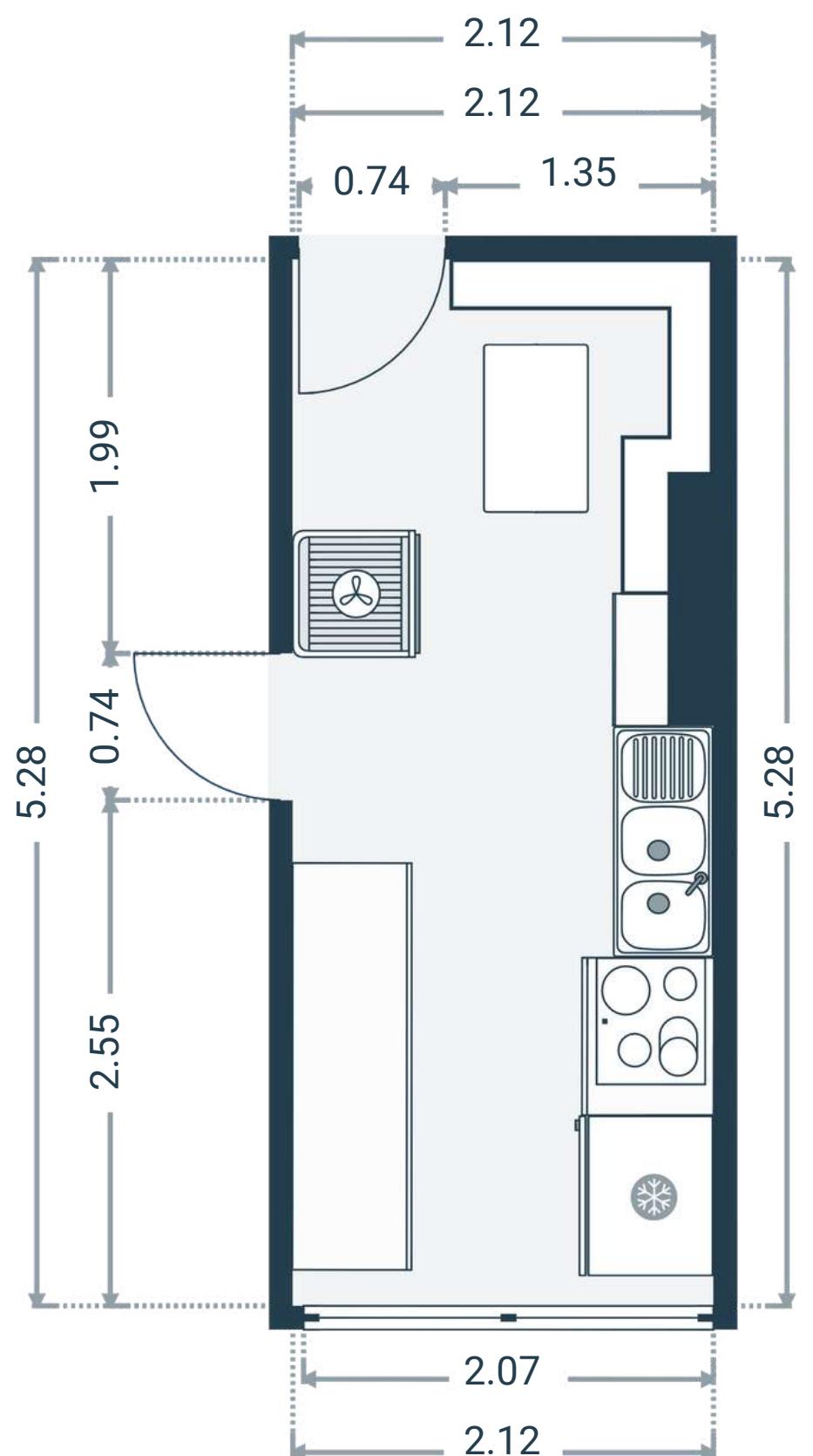


# DIMENSIONS

- Superficie : 11.19 m<sup>2</sup>
  - Longueur : 5.28 m
  - Largeur : 2.12 m
  - Hauteur sous-plafond : 2.72 m
  - Sol : carrelage
  - Murs : plafonnage et carreaux de ciment

# ÉQUIPEMENTS

- Type : équipée
  - Évier : double avec égouttoir
  - Cuisinière : taques en vitrocéramiques
  - Four : oui + micro-ondes
  - Hotte : oui
  - Réfrigérateur : oui (non intégré)



# Chambre 1

## DIMENSIONS

- Superficie : 11.56 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.97 m
- Largeur : 2.91 m
- Hauteur sous-plafond : 2.71 m

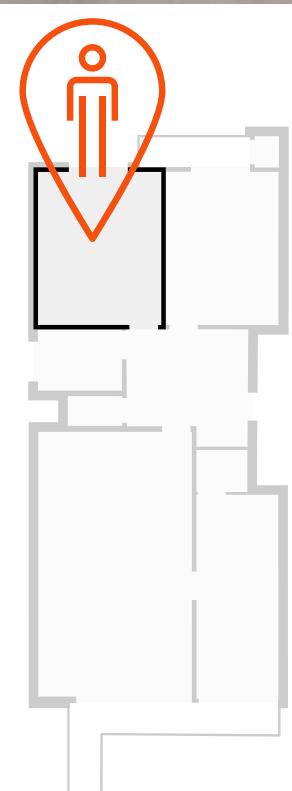
- Sol : parquet flottant ?
- Murs : plafonnage peint en bleu
- Équipement : balcon



# Chambre 2

## DIMENSIONS

- Superficie : 12.63 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.96 m
- Largeur : 3.19 m
- Hauteur sous-plafond : 2.70 m
- Sol : parquet flottant ?
- Murs : plafonnage peint en vert
- Équipement : Armoires et étagères

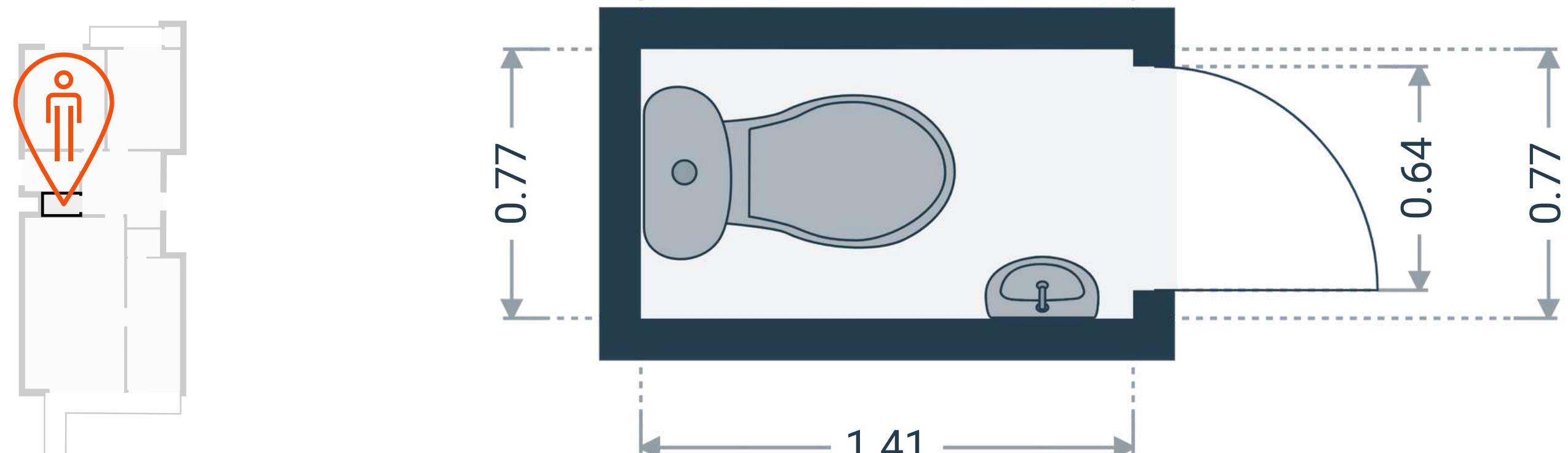


# Toilette

## DIMENSIONS

- Superficie : 1.09 m<sup>2</sup>
- Longueur : 1.41 m
- Largeur : 0.77 m
- Hauteur sous-plafond : 2.33 m

- Sol : carrelage
- Murs : carrelage + plafonnage
- Equipment : WC + évier simple

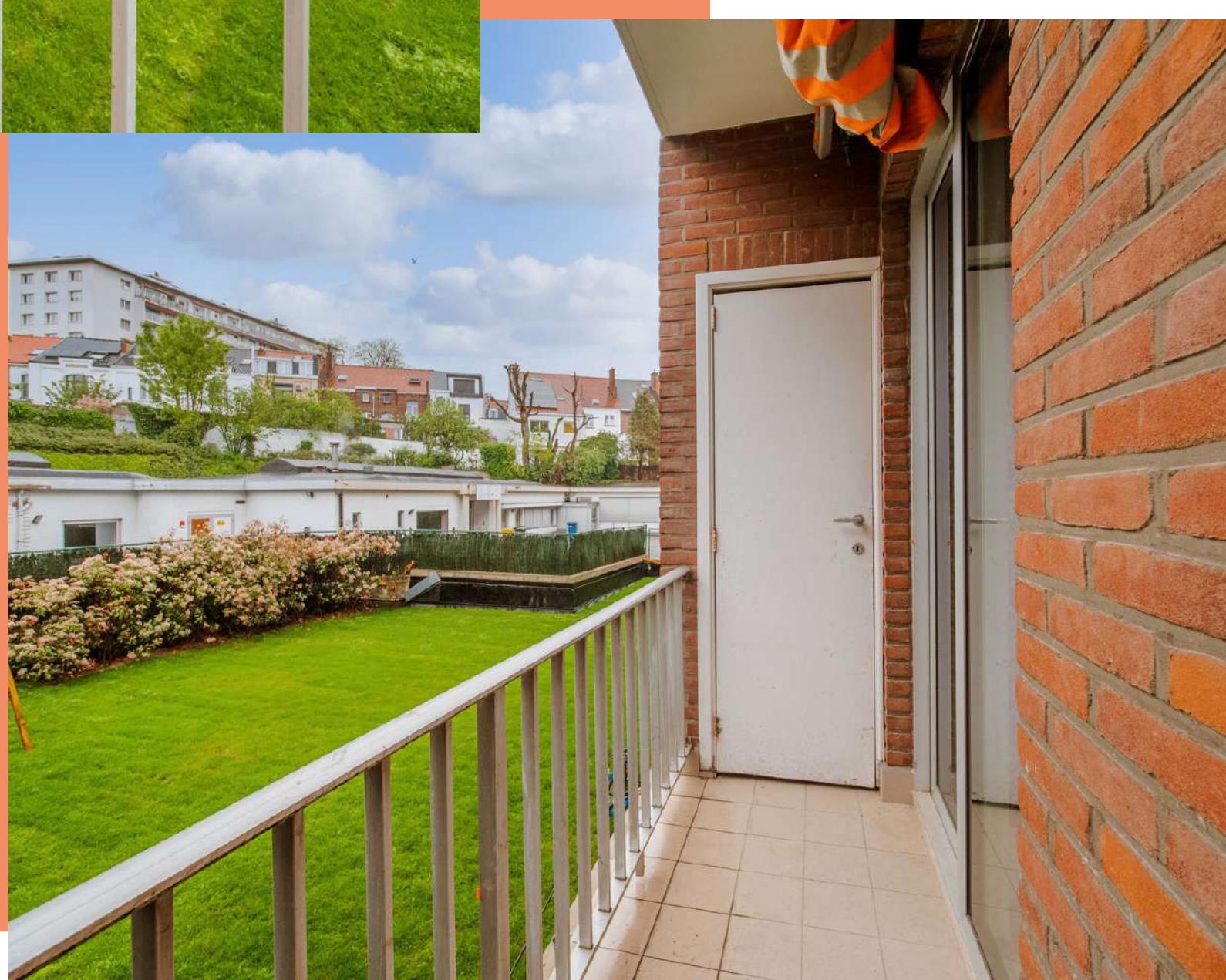
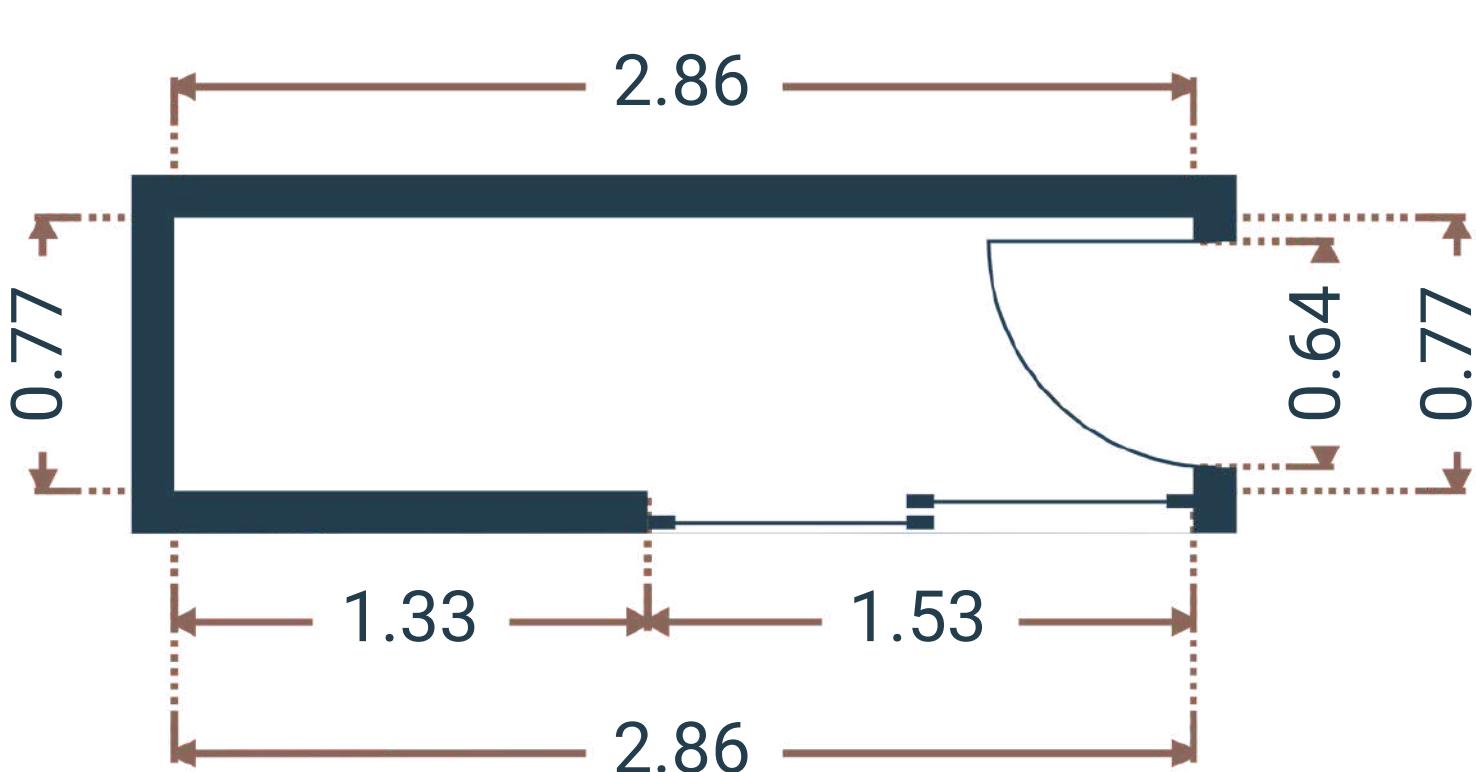
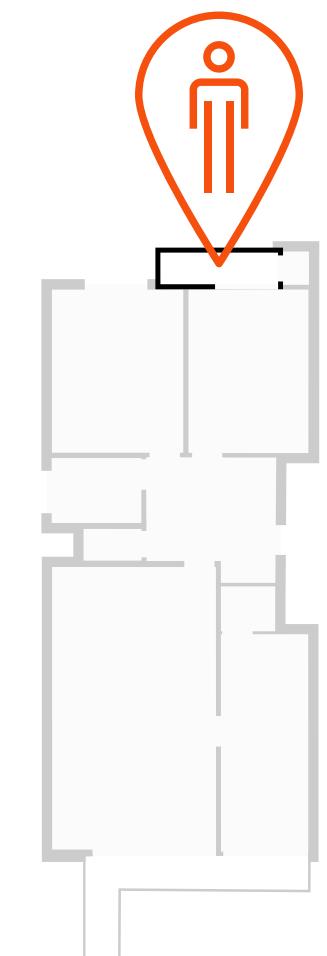


# Balcon 2

## DIMENSIONS

- Superficie : 2.20 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.86 m
- Largeur : 0.77 m

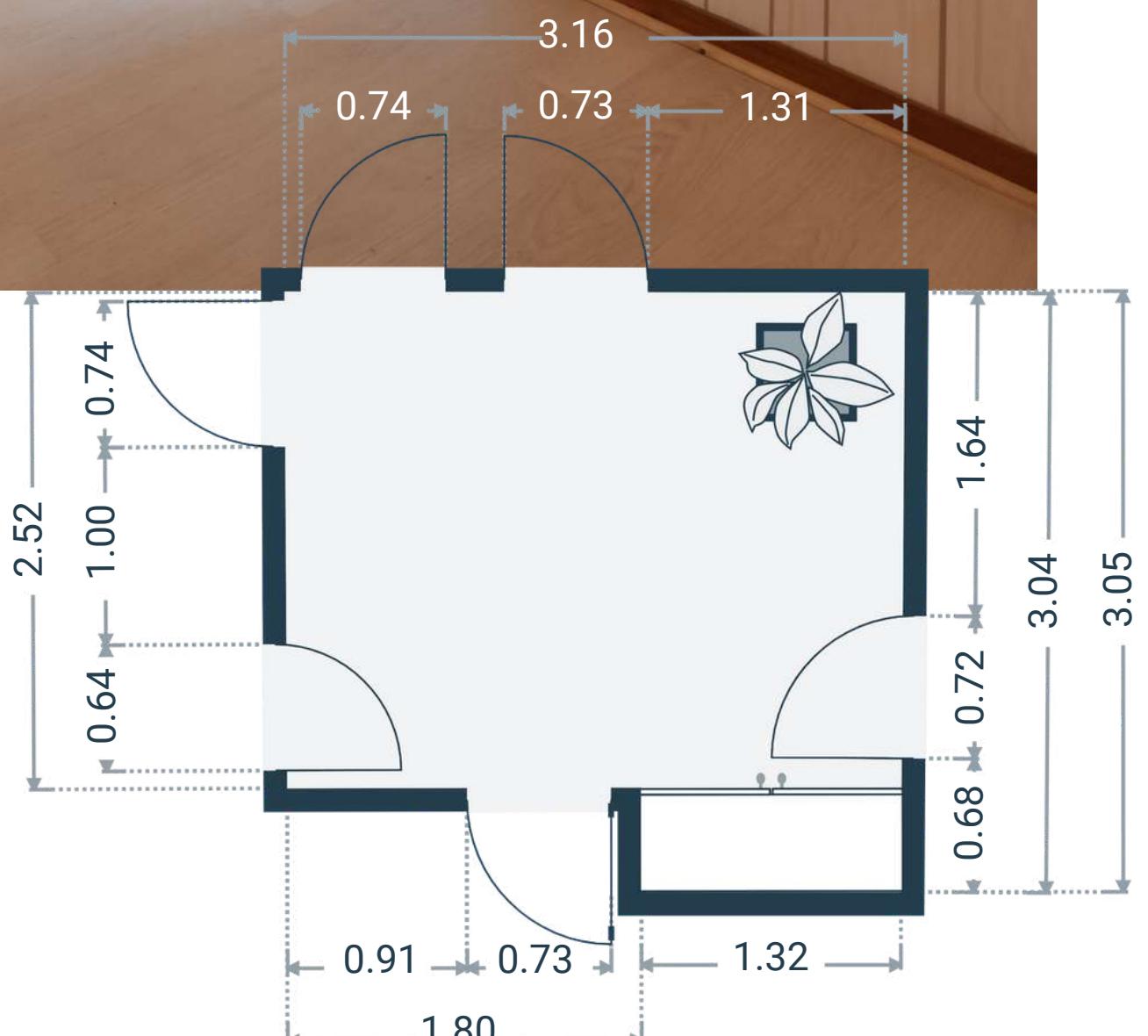
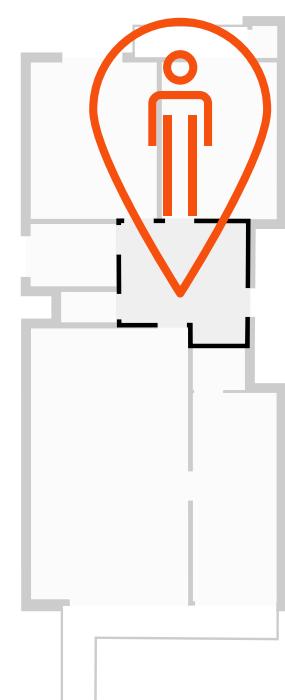
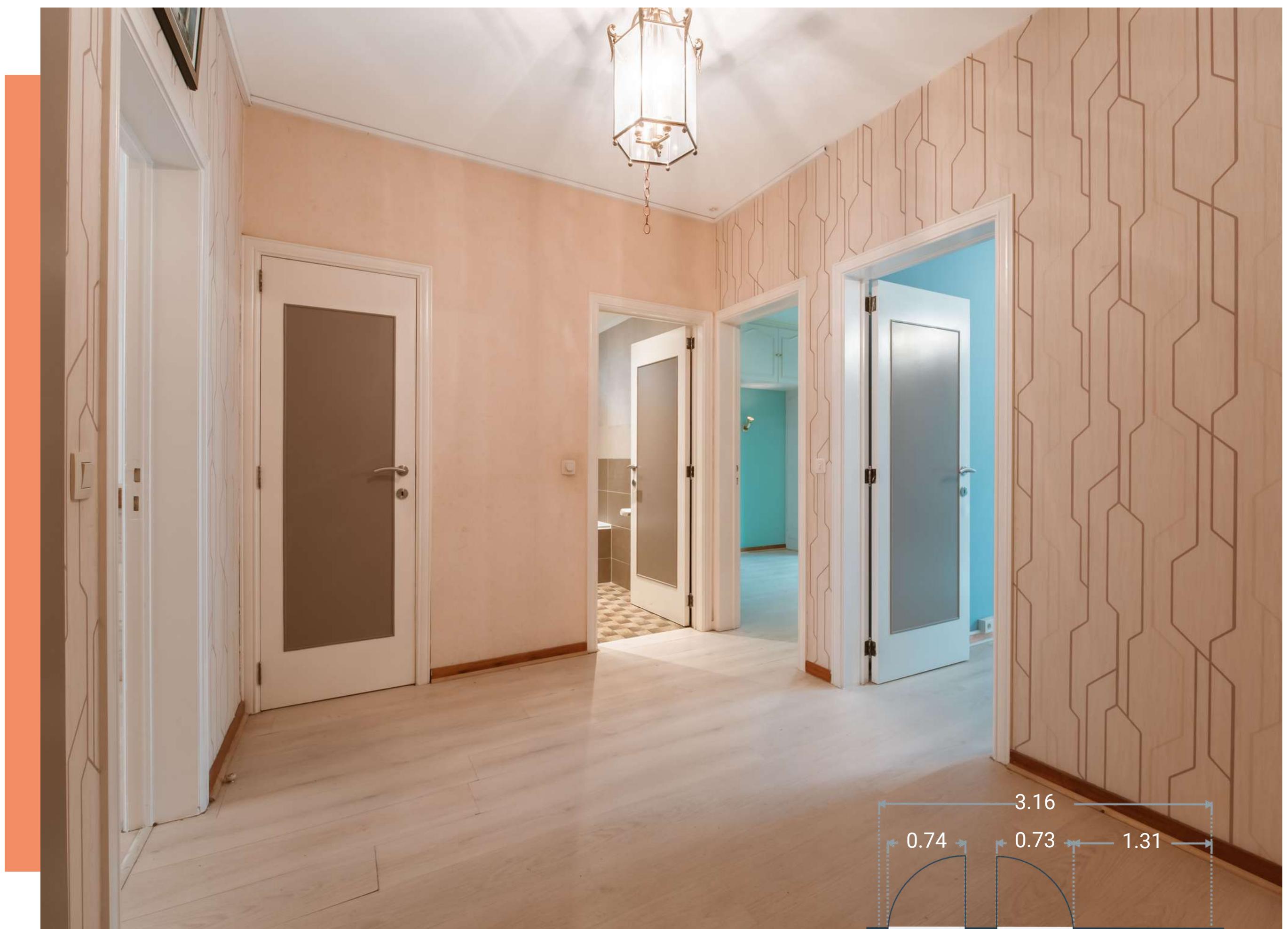
- Sol : carrelage
- Murs : briques
- Châssis : aluminium



# Hall

## DIMENSIONS

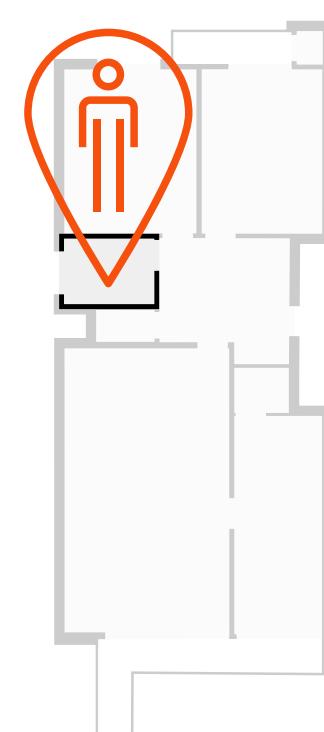
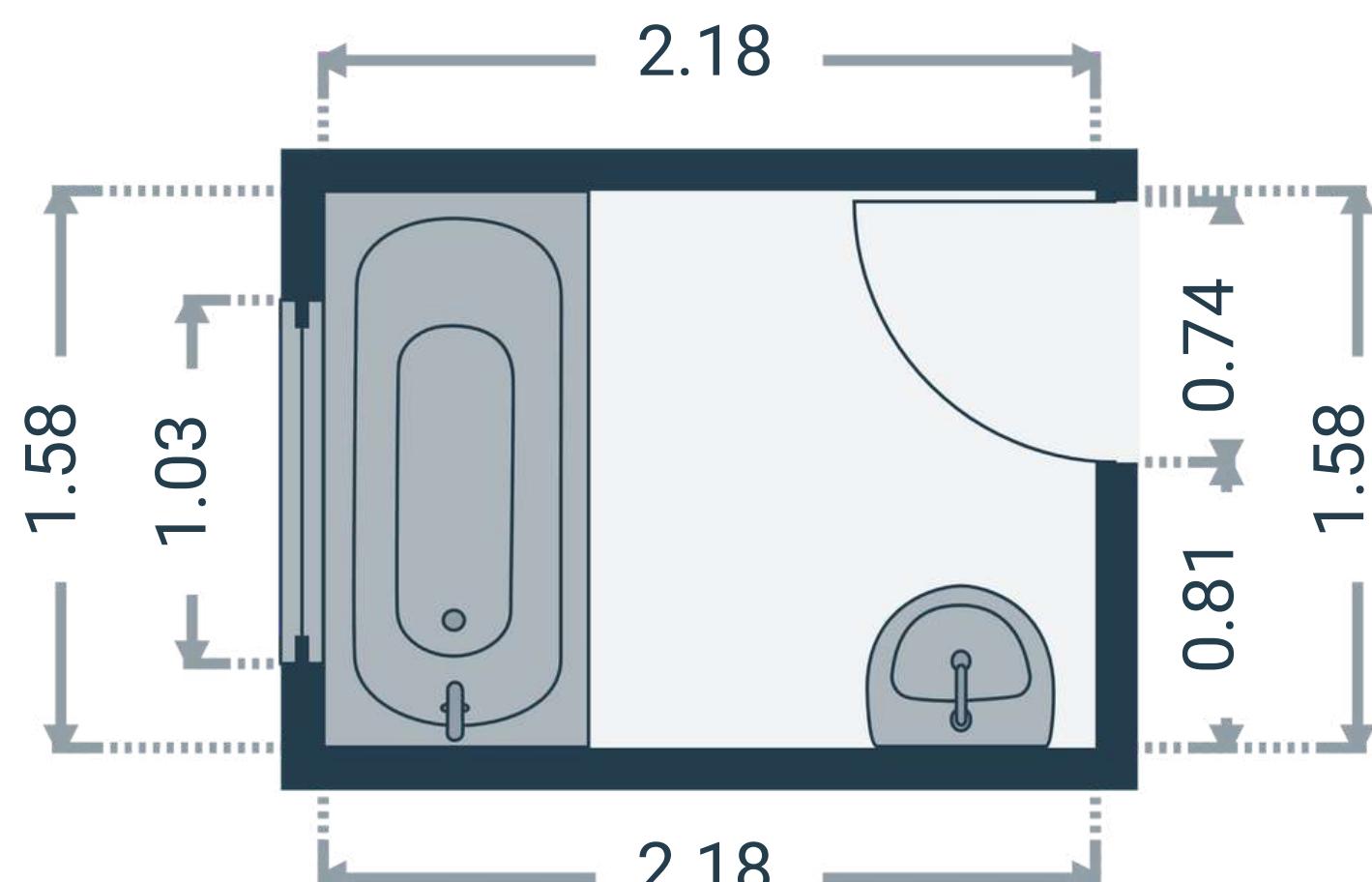
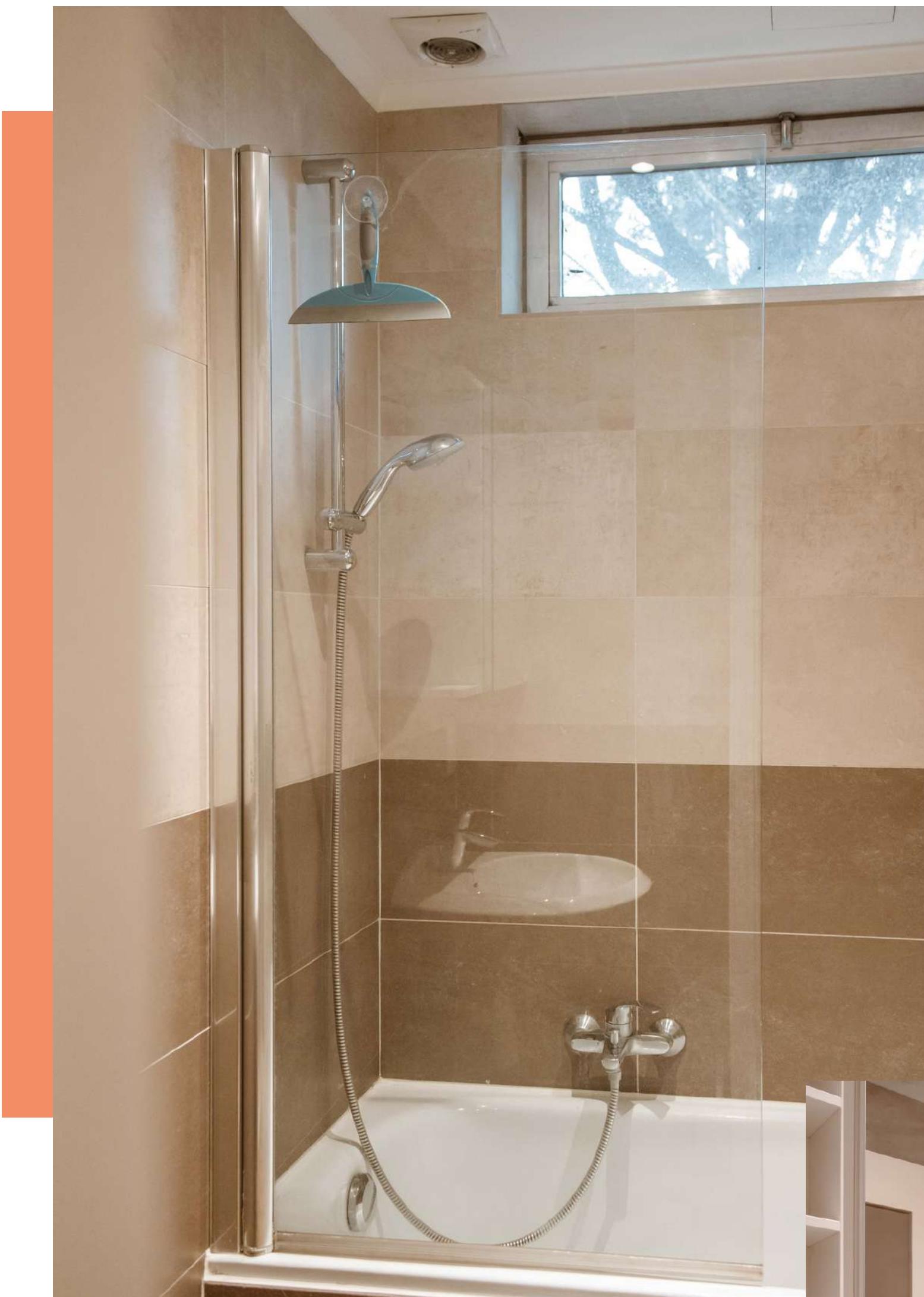
- Superficie : 8.60 m<sup>2</sup>
- Longueur : 3.16 m
- Largeur : 3.05 m
- Hauteur sous-plafond : 2.69 m
- Sol : parquet flottant ?
- Murs : papier peint



# Salle de bains

## DIMENSIONS

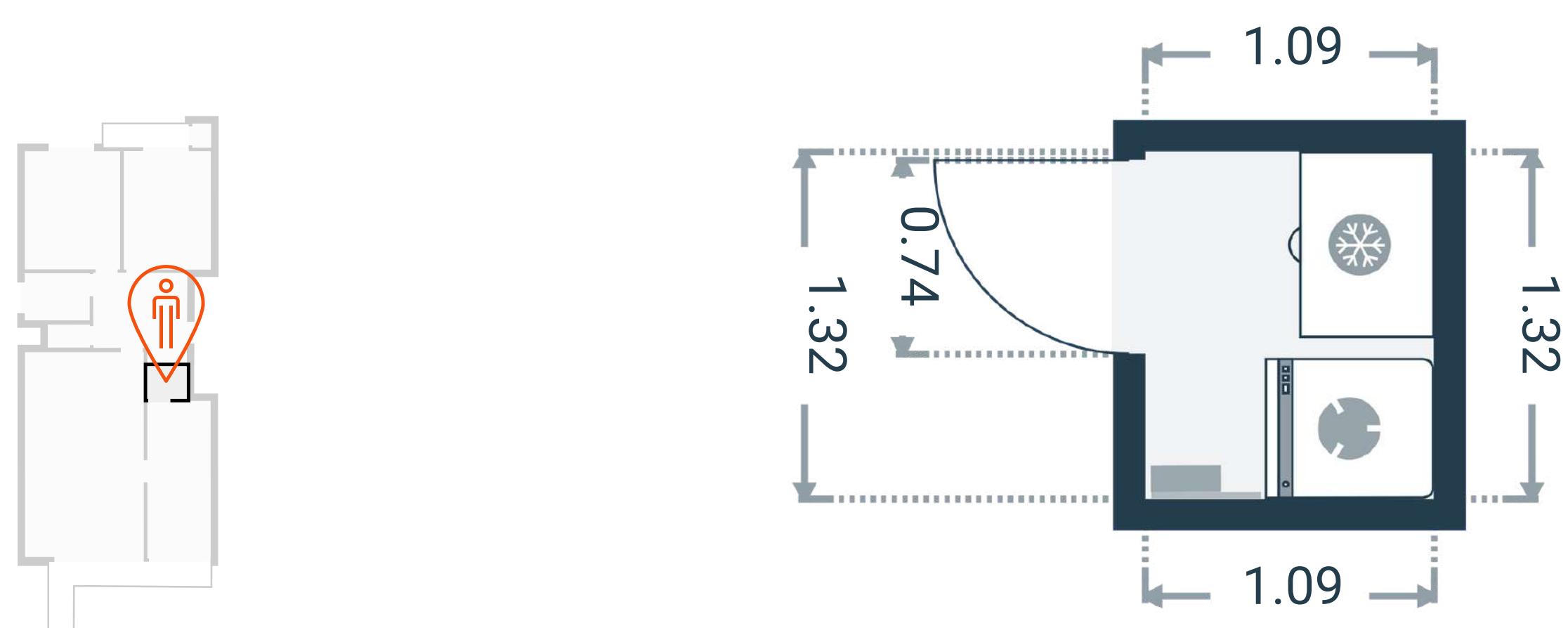
- Superficie : 3.44 m<sup>2</sup>
- Longueur : 2.18 m
- Largeur : 1.58 m
- Hauteur sous-plafond : 2.37 m
- Sol : carrelage
- Murs : carrelage



# Buanderie

## DIMENSIONS

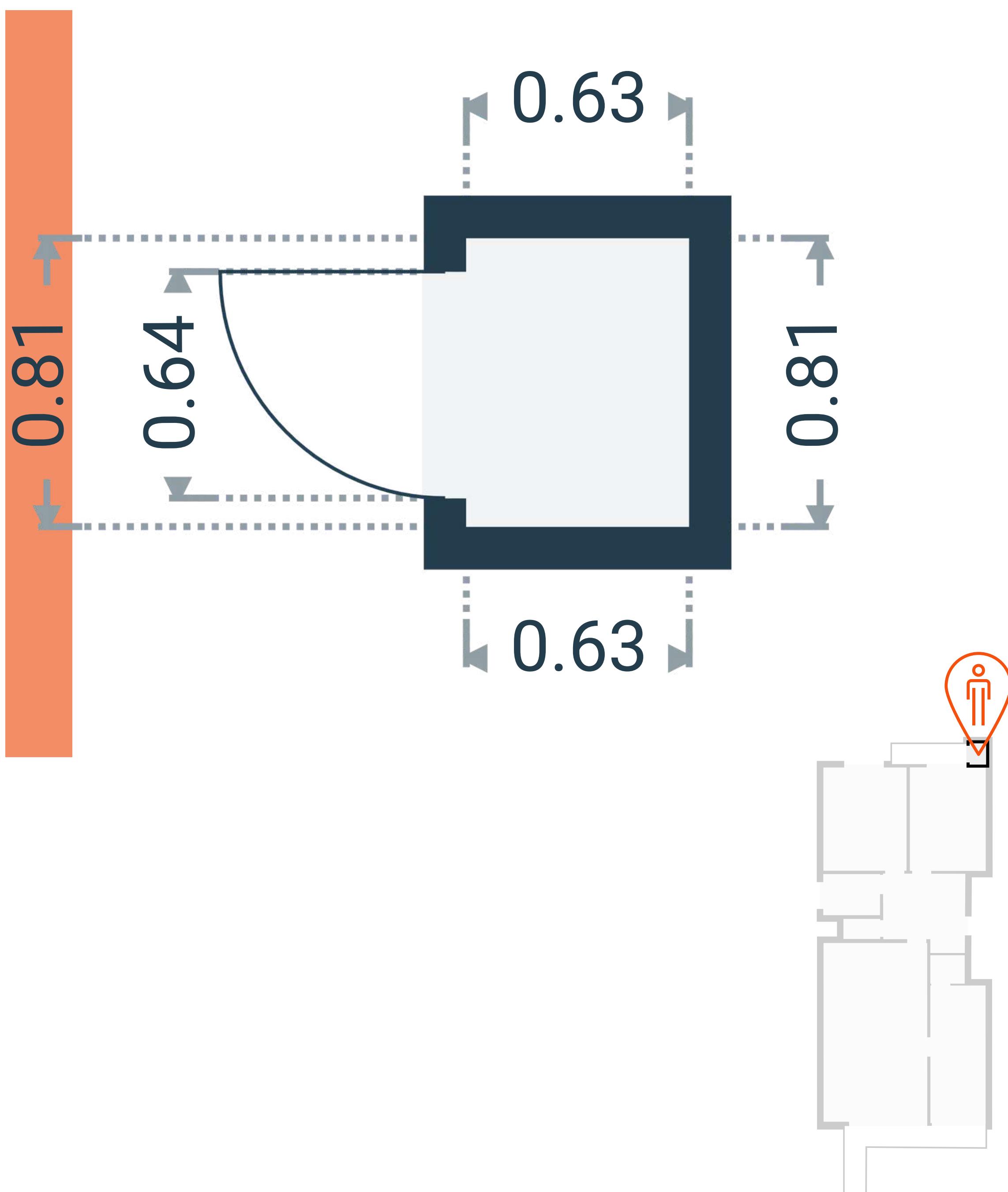
- Superficie : 1.44 m<sup>2</sup>
- Longueur : 1.32 m
- Largeur : 1.09 m
- Hauteur sous-plafond : 2.71 m
- Sol : carrelage ?
- Murs : papier peint
- Équipements : emplacement machine à laver, sèche-linge et congélateur



# Placard

## DIMENSIONS

- Superficie : 0.51 m<sup>2</sup>
- Longueur : 0.81 m
- Largeur : 0.63 m
- Hauteur sous-plafond : 2.77 m
- Sol : carrelage
- Murs : briques
- Accès : sur le balcon arrière

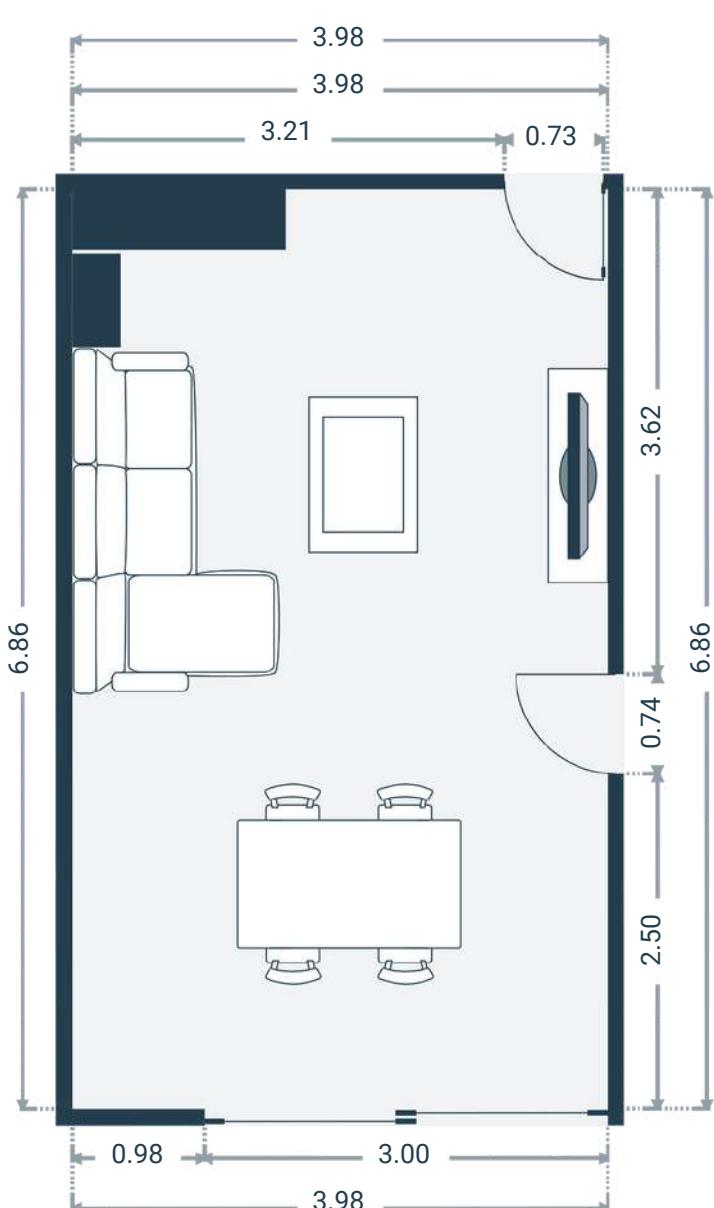
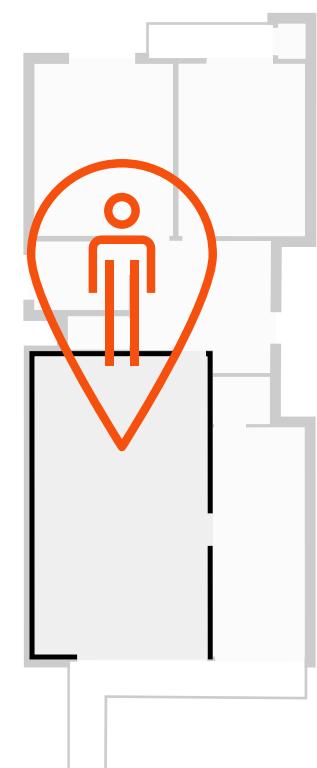


# Salon

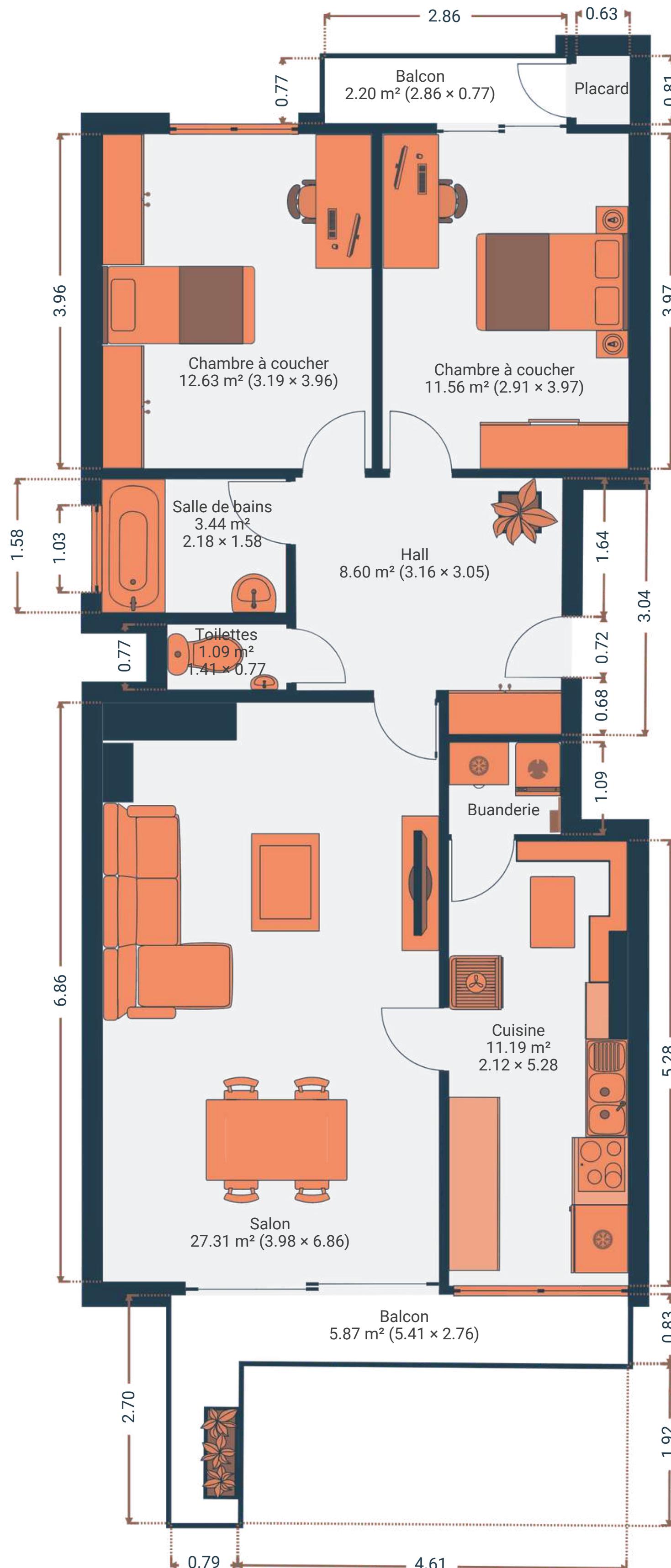
## DIMENSIONS

- Superficie : 21.31 m<sup>2</sup>
- Longueur : 6.86 m
- Largeur : 3.98 m
- Hauteur sous-plafond : 2.68 m

- Sol : parquet flottant
- Murs : plafonnage
- Equipment : cheminée décorative



# Appartement 1er étage

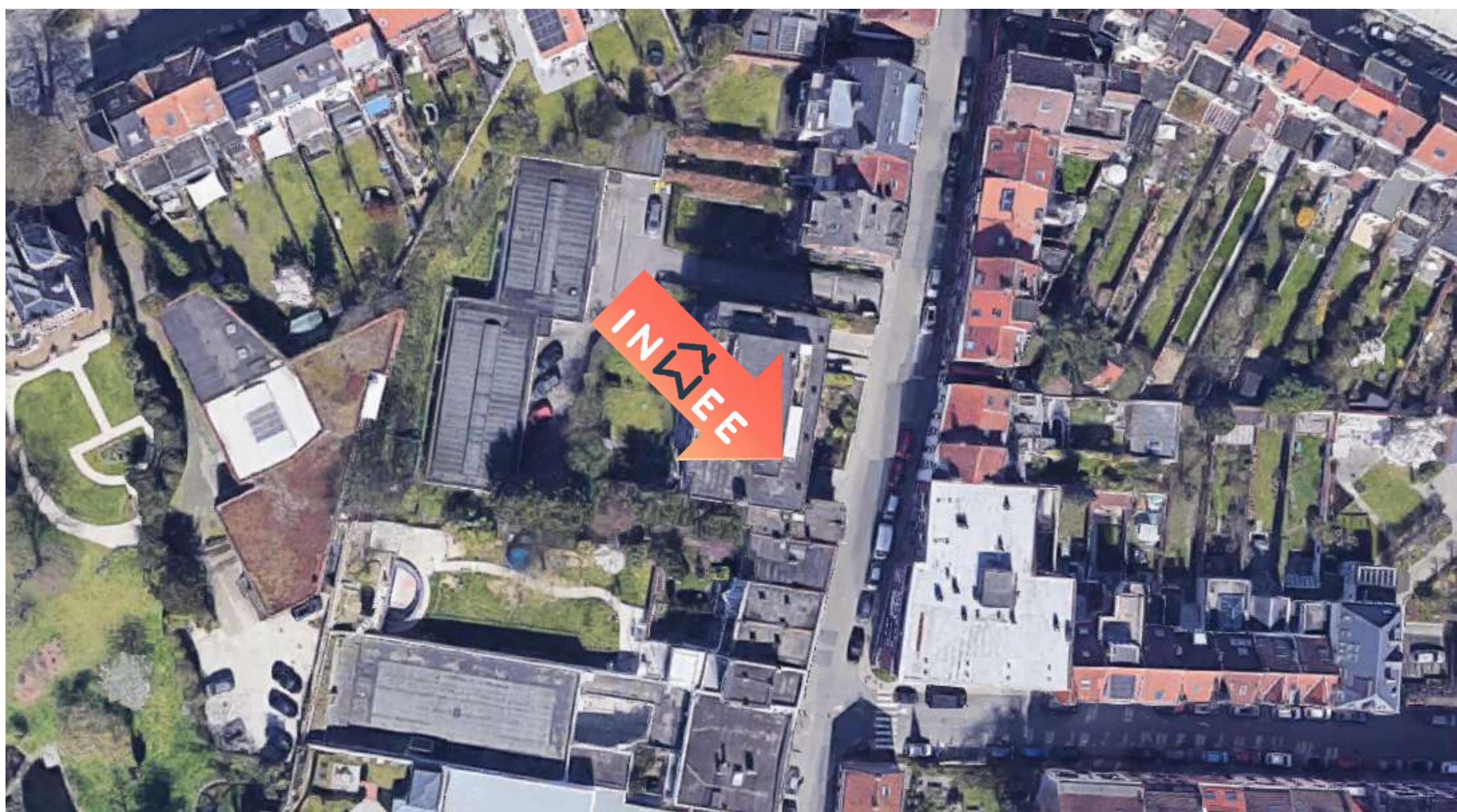


# Situation

## 84% Niveau d'accessibilité

Ce bien a un niveau d'accessibilité très élevé.

- |   |                             |   |                                   |   |   |
|---|-----------------------------|---|-----------------------------------|---|---|
|    | Gare<br>Accessible à pied   |    | Arrêt de bus<br>Accessible à pied |    | Uccle centre-ville<br>Accessible à pied |
|  | Écoles<br>Accessible à pied |  | Magasins<br>Accessible à pied     |  | Sortie d'autoroute<br>2.1km de distance |



## Commodités - Dans un rayon de 1km

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>18</b> | <b>Épiceries</b>   |
| 8         | Supermarchés (y compris Colruyt, Carrefour Market, Proxy Delhaize, Carrefour Express, Delhaize Shop, Bio-Planet, Picard)   |
| 10        | Boulangeries (y compris Le Pain Quotidien, Panos, Snack Babylone, Boulangerie Donckels, La Lunia, break time!, Snack Mosaique, 6ème Continent, La Fleur Du Pain, Délifrance)                   |
| <b>25</b> | <b>Restaurants/Bars</b>  |
| 19        | Restaurants (y compris Caffè Al Dente, Les 2 Frères, Le Petit Pont, Les enfants du pirée, 't Misverstand, Bouchéry, Ce Soir On Dine A Marrakech, Le Parvis, Bella Italia, Les Petits Bouchons) |
| 6         | Bars (y compris Au Vieux Spijtigen Duivel, Ici Le Bô-bar, UNAMI Maison de Thé, Uilekot, La Bier'cothèque, L'Apéro )  |
| <b>1</b>  | <b>Emplacement centre médical</b>  |
| 1         | Pharmacie (y compris Multipharma )   |
| <b>5</b>  | <b>Banques</b>   |
| 5         | Banques (y compris BNP Paribas Fortis, Belfius, ING, KBC Globe )   |



VENTE  
LOCATION



MISE EN  
VALEUR



HOME  
STAGING



BOX  
STAGING



VIRTUAL  
STAGING



MARKETING  
IMMOBILIER



ÉVALUATIONS

# Nos services

Notre spécialité ?

*Créer le coup de cœur pour votre bien !*

Une agence toujours à vos côtés et qui anticipe vos besoins, vous en rêvez ? Nous aussi ! C'est pourquoi nous mettons tant de cœur à bien **vous comprendre**, vous et votre projet immobilier. Chez Inwee, **anticiper vos besoins** passe par une analyse soutenue de votre situation, une réelle organisation mais aussi et surtout, par un **dialogue enrichissant et authentique**. Que vous soyez un propriétaire qui souhaite vendre ou louer son bien ou un futur acheteur ou locataire, notre objectif premier est de créer avec vous **une relation de confiance**. Ensemble, partons à la recherche du véritable coup de cœur !

## Vendre un bien ou le mettre en location

*Vous souhaitez vendre ou louer votre bien immobilier ?*

Notre équipe située à **Profondeville** (dans la Province de Namur) vous accompagne dans vos différentes démarches. Nous sommes à votre entière disposition pour évaluer avec vous les différentes conditions et possibilités qui s'offrent à vous. Nous vous apportons **nos conseils** et vous rassurons dans vos décisions pour **une vente ou une location rapide et efficace**.



 +32 (0) 476 41 90 70

 Rendez-vous sur [www.inwee.be](http://www.inwee.be)

 [info@inwee.be](mailto:info@inwee.be)