

Fiche informative Boulevard des Combattants 56 + 58 + 60, 4470 SAINT-GEORGES



<u>PRIX :</u>

N°60 : 199.000€

N°56 + 58 : 169.000€

N°60 + 56 + 58 : 359.000€

Maison n°60 :



- * Surface habitable : 174 m²
- * Revenu cadastral : 629€
- * Revenu cadastral des 2 garages : 89€.
- * Maison inoccupée : Libre à l'acte
- * 3 garages

IMMOCUBE vous présente cette maison familiale avec possibilité d'exercer une profession libérale (belle visibilité) à Saint-Georges.

Elle se compose comme suit : Au rez-de-chaussée : une salle à manger, un bureau, un salon, une chambre, trois cuisines en enfilade (ancienne boucherie pouvant être aménagée pour une profession libérale grâce à son accès indépendant à l'arrière et à son emplacement de parking), un WC et une salle de douche. Au premier étage : un hall de nuit desservant trois chambres de 9 m², 14,50 m² et 15 m², ainsi qu'un bureau de 5,50 m². Au deuxième étage : Un escalier mène à un grenier aménageable offrant la possibilité de créer deux chambres supplémentaires. La maison comprend également deux caves, une cour de 60 m² et un local de rangement de 8 m².

Un garage est situé sur le côté gauche de la maison, ainsi que deux garages supplémentaires à l'arrière (55 m²) bénéficiant d'une belle hauteur sous plafond (ancien pigeonnier), pouvant être aménagés en studio, sous réserve de l'accord de l'urbanisme. Besoin d'un jardin ? Aménagez la cour de 60 m² en un agréable espace extérieur cosy ! Aspects techniques : châssis PVC double vitrage avec volets électriques, toit en très bon état, système de VMC simple flux, poêles au gaz et au mazout et électricité bi-horaire non conforme. Revenu cadastral : 718 €. Libre à l'acte. PEB : G (Espec : 1.023 kWh/m².an – E totale : 177.702 kWh/an). N° 20260409029606. Prix : 199.000€

MESURES N°60 :

Rez-de-chaussée HSP 2,56

- Salle à manger : $4,06 \times 3,73 = 15,17 \text{ m}^2$
- Salon : $3,93 \times 4,28 = 16,79 \text{ m}^2$
- Bureau : $2,48 \times 3,82 = 9,51 \text{ m}^2$
- Chambre 1 (arrière gauche) : $3,73 \times 3,73 = 13,96 \text{ m}^2$
- Cuisine (avant) : $2,67 \times 3,46 = 9,27 \text{ m}^2$
- Cuisine équipée (milieu) : $3,85 \times 2,16 = 8,29 \text{ m}^2$
- Cuisine (arrière) : $5,83 \times 2,83 = 16,50 \text{ m}^2 + 3,39 \times 1,40 = 4,75 \text{ m}^2 \rightarrow \mathbf{21,25 \text{ m}^2}$ HSP 2,19
- WC : $0,88 \times 0,84 = 0,74 \text{ m}^2$
- Salle de douche : $2,32 \times 1,94 = 4,49 \text{ m}^2$

Premier étage

- Hall de nuit : $0,82 \times 0,79 = 0,65 \text{ m}^2$ HSP 2,38
- Chambre 2 (arrière) : $2,67 \times 3,17 = 8,47 \text{ m}^2$
- Hall de nuit 2 : $1,05 \times 3,26 = 3,42 \text{ m}^2 + 0,99 \times 0,77 = 0,76 \text{ m}^2 + 1,29 \times 0,79 = 1,02 \text{ m}^2 \rightarrow \mathbf{5,20 \text{ m}^2}$
- Bureau (avant droit) : $2,08 \times 2,65 = 5,51 \text{ m}^2$
- Chambre 3 (avant gauche) : $3,89 \times 3,74 = 14,56 \text{ m}^2$
- Chambre 4 (arrière gauche) : $4,03 \times 3,81 = 15,37 \text{ m}^2$

Grenier (aménageable)

- $7 \times 6,68 = 46,76 \text{ m}^2$ HSP 2,89

Caves

- Cave 1 : $3,82 \times 2,65 = 10,20 \text{ m}^2$ HSP 1,23
- Cave 2 : $3,25 \times 2,66 = 8,65 \text{ m}^2$

Garages

- Garage maison : $2,60 \times 6,90 = 17,94 \text{ m}^2$
- Garage attenant parcelle : $5,90 \times 6,90 = 40,71 \text{ m}^2$

Maison n°58 :



* Surface habitable : 57 m² (possibilité de 38 m² supplémentaire sur la partie de gauche).

* Revenu cadastral : 105€

* Maison Vide

* 1 emplacement de parking extérieur

Annonce :

IMMOCUBE vous présente ces deux maisons situées dans la commune de Saint-Georges.

Maison de gauche (N°58) : Surface habitable de 57 m² (avec possibilité d'agrandir sur la gauche de la maison pouvant obtenir une superficie de 38 m² supplémentaires). Libre d'habitation. PEB : G (Espec : 944 kWh/m².an - Etotale : 54.038 kWh/an). N°20260409030520.

Maison de droite (N°56) : Surface habitable de 97 m² et dépendances à l'arrière (+- 80 m²).

Actuellement loué ==> Loyer : 488€/mois (Ne pas déranger les locataires). PEB : G (Espec : 939 kWh/m².an - Etotale : 91.110 kWh/an). N°20260409031495.

Un emplacement de parking extérieur par maison. Revenu cadastral total : +- 584 €. Jardin de 420 m² à l'arrière des 2 maisons (Possibilité d'acquérir une parcelle de 750 m² supplémentaire à l'arrière du terrain).

Prix : 169.000€. Vous souhaitez recevoir toutes les d'informations ou vous avez des questions ?

N'hésitez pas à me revenir au 0473/31.24.98 - romy@immocube.be.

MESURES N°58 :

Rez-de-chaussée

- ➔ Entrée-Salle à manger (Séjour) : $4,58 \times 4,14 = 18,95 \text{ m}^2$ HSP 2,32
- ➔ Cuisine : $2,30 \times 1,91 = 4,41 \text{ m}^2 + 1,09 \times 1,69 = 1,86 \text{ m}^2 \rightarrow \mathbf{6,27 \text{ m}^2}$ HSP 2,44
- ➔ Hall milieu : $0,77 \times 0,91 = 0,70 \text{ m}^2$ HSP 1,92
- ➔ Salle de douche + WC : $1,26 \times 2,67 = 3,36 \text{ m}^2$ HSP 2,06
- ➔ Véranda : $1,81 \times 2,55 = 4,63 \text{ m}^2$ HSP 2,07

Premier étage

- ➔ $4,89 \times 2,01 = 9,83 \text{ m}^2$ HSP 2,21

Atelier (aménageable à l'étage)

- ➔ $5,54 \times 3,38 = 18,70 \text{ m}^2$ HSP 2,67

Maison n°56 :



- * Surface habitable : 97 m² (possibilité de 38 m² supplémentaire sur la partie de gauche).
- * Revenu cadastral : 385€
- * Maison occupée par des locataires depuis 2001.
- * Loyer actuel (indexé) : 488€/mois pour la maison et 70€/mois pour le garage + compteurs individuels. Ils souhaitent y rester.
- * 1 emplacement de parking extérieur
- * Les 2 garages : Sont actuellement loués par le n°56

MESURES N°56 :

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée, salle à manger : $4,03 \times 3,66 = 14,75 \text{ m}^2$ HSP 2,28
- Hall du milieu : $0,90 \times 1,11 = 0,99 \text{ m}^2$ HSP 2,17
- Salon : $2,42 \times 4,49 = 10,86 \text{ m}^2$ HSP 2,34
- Cuisine : $2,65 \times 2,22 = 5,88 \text{ m}^2$
- Véranda : $2,24 \times 5,24 = 11,72 \text{ m}^2$ (arrivée d'eau machine à lessiver)
- Salle de bain : $1,81 \times 2,18 = 3,94 \text{ m}^2$ HSP 2,16

Premier étage

- Hall de nuit : $1,22 \times 0,93 = 1,13 \text{ m}^2$ HSP 1,93
- Chambre 1 : $4 \times 3,74 = 14,97 \text{ m}^2$ HSP 2,14
- Chambre 2 : $2,39 \times 4,93 = 11,79 \text{ m}^2$ HSP 2,15

Cave

- $3,89 \times 3,33 = 12,96 \text{ m}^2$ HSP 1,66