



**VICTOR HENRY**  
HOMES WITH CHARACTER

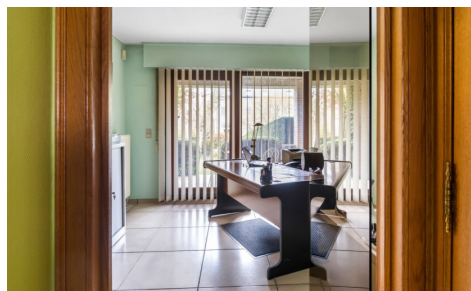
Victor Henry Wolvertem  
Tramlaan 2 , 1860 Wolvertem  
**Numéro de téléphone:** 0456/65.56.72  
**Email:** hello@victorhenry.be

## A vendre - Bel-étage

Potaardestraat 125, 1082 Berchem-Sainte-Agathe

€ 559.000

Ref. 7597165



Nombre de chambres: 3  
Nombre de salle de bains: 2  
Garages: 1  
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 249m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 313m<sup>2</sup>  
Quartier: résidentiel

PEB/EPB: 184kwh/m<sup>2</sup>/j

# Description

Spacieuse maison bel-étage avec jardin ensoleillé et garage

Cette maison bel-étage soignée vous accueille par une magnifique allée aménagée offrant un emplacement pour deux voitures, complétée par un garage spacieux permettant de stationner un véhicule supplémentaire en toute sécurité.

Au rez-de-chaussée, à l'arrière, se trouve un espace de rangement pratique donnant un accès direct au jardin agréable. Un bureau individuel y est attenant, idéal pour le télétravail ou comme espace hobby. Le jardin est accessible tant depuis le local de rangement que depuis le bureau.

Via le hall d'entrée spacieux, déjà équipé d'un WC invités, vous accédez au premier étage. Celui-ci comprend un espace de vie lumineux en forme de L, composé d'un salon chaleureux et d'une salle à manger conviviale. La cuisine équipée s'intègre parfaitement à cet ensemble. Tant la cuisine que la salle à manger donnent accès à la grande terrasse. La terrasse et le jardin sont orientés sud-ouest, ce qui garantit une luminosité optimale et d'agréables moments ensoleillés. Un WC séparé est également présent à cet étage.

Un escalier fixe mène au dernier étage, où se trouvent trois chambres à coucher de belles dimensions. Cet étage dispose également d'une salle de bains spacieuse équipée d'une baignoire ainsi que d'une salle de douche séparée. Un WC indépendant y est également prévu.

Enfin, la maison dispose d'un vaste grenier qui, moyennant quelques aménagements, peut parfaitement être transformé en chambres supplémentaires, en espace hobby ou en pièce polyvalente.

Cette habitation combine espace, fonctionnalité et potentiel d'extension, avec une excellente orientation, idéale pour un cadre de vie confortable et pratique.

---

## Finances

Prix: € 559.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 3.011,00

Profession libérale possible: Oui (17,00 m<sup>2</sup>)

## Bâtiment

Surface habitable: 249,00 m<sup>2</sup>

Façades: 2

Année de construction: 1989

État: Excellent état

Orientation d'arrière: Sud-ouest

## Confort

Meublé: Non

Accès handicapé: Non

Parlophone: Oui

Vidéophone: Oui

Ascenseur: Non

## Localisation géographique

Environnement: Résidentiel, calme

## Terrain

Superficie terrain: 313,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui

Orientation terrasse 1: Sud-ouest

## Aménagement

Salle de séjour: 36,50 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 20,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 12,00 m<sup>2</sup>, amer. super-équipée

Bureau: 14,50 m<sup>2</sup>

Chambre 1: 14,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 14,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 17,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Tout confort

Salles de douches: 1

Toilettes: 3

Cave: Non

Grenier: Oui

## **Energie**

PEB score: 184

PEB code: 20260331-0000748765-01-5

PEB classe: D

Double vitrage: Oui

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)

Chauffage: Individuel

## **Techniques**

Électricité: Oui

Egouts: Oui

Gaz: Oui

Eau: Oui

## **Urbanisme**

Permis de bâtir: Non communiqué

Affectation: Non communiqué

Intimation en justice: Non communiqué

Droit de préemption: Non communiqué

Permis de lotir: Non communiqué

Zone inondable: pas situé en zone inondable

G-score: A

P-score: A

## **Parking**

Garage: 1

Parkings extérieur: 2

Parkings intérieur: 1