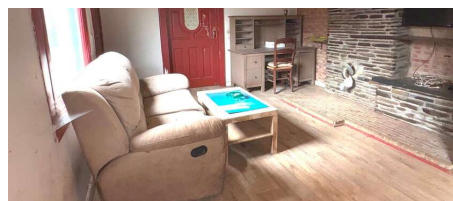


**A vendre -  
Maison****€ 225.000**

Nieuwstraat 45, 1840 Londerzeel

Ref. 2184045



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

Surf. Hab: 170m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 660m<sup>2</sup>  
Quartier: calme

PEB/EPB: 1222kwh/m<sup>2</sup>/j

## Description

WSB-immo vous propose cette habitation au potentiel exceptionnel, située dans une rue calme à Londerzeel, sur un terrain spacieux d'environ 660 m<sup>2</sup>. Vous bénéficiez ici d'une excellente accessibilité avec écoles, commerces, transports en commun et l'A12 à proximité immédiate. La maison offre actuellement une superficie habitable d'environ 140 m<sup>2</sup> et comprend notamment trois chambres et une salle de bain. À l'arrière, vous profitez d'un jardin profond offrant de nombreuses possibilités pour ceux qui recherchent de l'espace et de l'intimité. Ce bien constitue une opportunité idéale pour les acquéreurs souhaitant rénover entièrement selon leurs goûts ou pour les investisseurs à la recherche d'un projet à forte valeur ajoutée. Grâce à la superficie du terrain et aux possibilités d'extension, plusieurs perspectives d'avenir s'offrent à vous. Un devis de rénovation est déjà disponible (d'une valeur d'environ 80.000 €), comprenant notamment le remplacement des châssis, les travaux de toiture, l'isolation et la finition des façades. Après ces travaux, le bien pourra significativement améliorer son confort et sa performance énergétique. En résumé, une propriété avec du caractère, de l'espace et surtout un fort potentiel, idéalement située. Pour plus d'informations et/ou une visite : [www.wsb-immo.be](http://www.wsb-immo.be)

---

## Finances

Prix: € 225.000,00  
Sous régime TVA: Non  
Disponible: à l'acte  
Servitude: Non

## Bâtiment

Surface habitable: 170,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 4  
Année de construction: 1931  
État: À rénover  
Étages: 1  
Zone principale: 90 m<sup>2</sup>  
Largeur façade: 4,20 m

## Confort

Meublé: Non  
Accès handicapé: Non  
Ascenseur: Non  
Volets: Oui  
Piscine: Non

## Energie

PEB score: 1.222 kWh/m<sup>2</sup>/an  
PEB score total: 185712 kWh/an  
PEB code: 0003462391-RES-1  
PEB classe: F  
PEB émissions CO2: 25681  
Fenêtres: Bois  
Certificat d'électricité: Oui, non conforme  
Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)

## Localisation géographique

Environnement: Calme, résidentiel  
École à proximité: 1.000m  
Commerces à proximité: 700m  
Transports publics à proximité: 400m  
Autoroute à proximité: 3.000m  
Centre sportif à proximité: 1.500m

## Terrain

Superficie terrain: 660,00 m<sup>2</sup>  
Largeur à la rue: 8,50 m  
Jardin: Oui

## Aménagement

Salle de séjour: 27,50 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 26,00 m<sup>2</sup>, amer. semi-équipée  
Chambre 1: 26,54 m<sup>2</sup>  
Salle de bain habitable: 14,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Bain  
Toilettes: 1  
Buanderie: 14,53 m<sup>2</sup>  
Grenier: 29,51 m<sup>2</sup>

## Techniques

Électricité: Oui  
Câbles téléphoniques: Oui

## Urbanisme

Affectation: Zone d'habitat  
Permis de bâtir: Non  
Permis de lotir: Non

Droit de préemption: Non

Obligation de rénovation: Oui

Certificat inventaire amiante: Oui

Certificat inventaire amiante date de création:  
08/12/2024

Intimation en justice: Non - pas de correction  
juridique ou mesure administrative imposée

Zone inondable: pas situé en zone inondable

G-score: A

P-score: B

Jugement en cours: Non

## **Parking**

Garage: 0

Parkings extérieur: 2

Parkings intérieur: Non