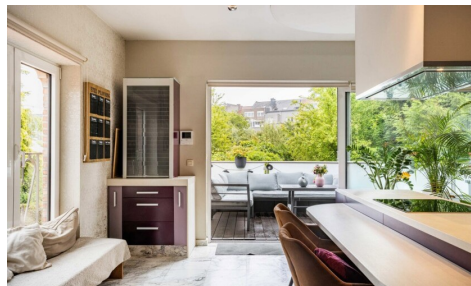


## A VENDRE - DUPLEX

Ninoofsesteenweg 1022 B006, 1700 Dilbeek

Sur demande

Ref. 7795502



Nombre de chambres: 3  
Nombre de salle de bains: 2  
Disponibilité: à convenir

Surf. Hab: 174m<sup>2</sup>  
Surf. terrasse.: 18m<sup>2</sup>  
Quartier: central

PEB/EPB: 55kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Vous êtes à la recherche d'un duplex spacieux offrant de nombreuses possibilités d'aménagement ? Alors cette propriété exclusive est faite pour vous. Située au 1022 Ninoofsesteenweg à Dilbeek, elle bénéficie d'un emplacement stratégique avec un excellent accès aux écoles, commerces, transports en commun ainsi qu'aux principaux axes autoroutiers. Vous rejoignez également en quelques minutes le centre de Dilbeek, Ternat et Lennik.

Le bien est actuellement aménagé en institut de beauté de standing avec un appartement à l'étage. Moyennant quelques transformations, il est possible d'y créer un très vaste duplex comprenant jusqu'à quatre chambres.

En entrant dans la propriété, vous découvrez un élégant hall d'accueil de 15,50 m<sup>2</sup> qui s'ouvre sur la première partie de l'institut. Ensemble, ces espaces offrent une superficie de 40,50 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend également deux pièces supplémentaires de 16,50 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>, une salle de douche, un WC séparé et un espace de rangement pratique. Cette configuration permet d'y aménager facilement plusieurs chambres, un bureau ou une salle de loisirs. Les finitions haut de gamme, réalisées notamment en marbre et en pierre naturelle, confèrent à l'ensemble un cachet luxueux.

Au premier étage se trouve un magnifique appartement de 95 m<sup>2</sup>. Le vaste séjour lumineux avec salle à manger et cuisine ouverte entièrement équipée constitue le cœur de l'habitation. Les matériaux de qualité et les finitions raffinées se prolongent harmonieusement dans tout l'appartement, créant une atmosphère élégante et chaleureuse. Depuis la cuisine, vous accédez directement à une agréable terrasse.

Cet étage comprend également une grande chambre avec salle de bains attenante ainsi qu'un WC séparé. Combiné aux espaces du rez-de-chaussée, ce bien offre le potentiel de devenir un duplex familial avec quatre chambres.

Sur le plan technique, cette propriété présente également de nombreux atouts : un excellent certificat énergétique (PEB A), une installation électrique conforme, un système de climatisation, deux emplacements de parking privatifs et une cave privative.

Vous êtes à la recherche d'une propriété spacieuse, parfaitement finie et offrant un énorme potentiel ? Contactez-nous dès aujourd'hui pour obtenir plus d'informations ou planifier une visite et découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien d'exception.

**Info@impromove.be - 02 887 80 56**

---

## FINANCES

Prix: Infos à l'agence

Sous régime TVA: Non

Disponible: à convenir

Revenu cadastral: € 1.559,00

Profession libérale possible: Oui

## BÂTIMENT

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Central

École à proximité: 3.400m

Commerces à proximité: 1.900m

Transports publics à proximité: 300m

Autoroute à proximité: 6.000m

Centre sportif à proximité: 650m

Surface habitable: 174,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 2  
Année de construction: 1986  
État: Excellent état  
Étages: 1  
Orientation d'façade: Est

## CONFORT

Meublé: Non  
Accès handicapé: Non  
Alarme: Oui  
Vidéophone: Oui  
Ascenseur: Non  
Air conditioning: Oui  
Piscine: Non

## ENERGIE

PEB score: 55  
PEB code: 23016-G-  
874.1/13/3/214/EP15320/A002/D01/SD001  
PEB classe: A  
Double vitrage: Oui, isol. thermique et acoustique  
Fenêtres: Aluminium  
Certificat d'électricité: Oui, conforme  
Chauffage: Individuel

## TERRAIN

Jardin: Non  
Orientation terrasse 1: Est

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 45,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 22,50 m<sup>2</sup>, super-équipée  
Chambre 1: 16,50 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 10,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 18,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 1: 6,50 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Douche  
Salles de douches: 2  
Toilettes: 2  
Terrasse: 18,00 m<sup>2</sup>  
Buanderie: Oui  
Cave: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui  
Câbles téléphoniques: Oui  
Egouts: Oui  
Gaz: Non  
Eau: Oui

## URBANISME

Permis de bâtir: Oui  
Affectation: Zone d'habitat  
Intimation en justice: Non  
Droit de préemption: Non  
Permis de lotir: Oui  
Certificat inventaire amiante: Oui  
Zone inondable: pas situé en zone inondable  
G-score: A  
P-score: A  
Jugement en cours: Non  
Section cadastral: A  
Numéro cadastral: 112 T2  
Servitude: Non

## PARKING

Parkings extérieur: 2  
Parkings intérieur: Non