



Habitation inspectée

Avenue des Merisiers, 5 - 1332 Rixensart

En date du
12/12/2022

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



SITUATION URBANISTIQUE

(Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme, ...)



CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

(Certification énergétique, conformité électrique, cuve à mazout, sol, ...)



ABORDS & EXTÉRIEURS

(Sécurité, aménagements, structures extérieures, entretien végétation, ...)



PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

(Humidité généralisée, présence d'amiante, mэрule, termites, ...)



ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(Toiture, murs extérieurs, châssis et portes, évacuation eau de pluie, ...)



PIÈCES DE VIE

(Défauts structurels, humidité localisée, salubrité, état de fonctionnement, ...)



LOCAUX SECONDAIRES

(Halls et escaliers, caves, combles et grenier, locaux techniques, ...)



ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

(Système de chauffage, eau chaude sanitaire, électricité, entretiens techniques, ...)

Le score ImmoPass est le résultat d'une inspection technique visuelle sur plus de 80 points de contrôle réalisée par un architecte agréé par ImmoPass, organisme neutre et indépendant.

INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Céline Randaxhe - Architecte

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur www.immopass.eu

COMMENT LIRE LES RESULTATS ?



Score global pour l'ensemble des points de contrôle de la thématique
Aucun problème : 1 point
Entretien nécessaire : 0,75 point
Problème mineur : 0,5 point
Problème majeur : 0 point

Au moins 1 point de contrôle présente un **problème majeur**.



Résultat de l'inspection technique
CONCLUSIONS & CONSEILS

Date de l'inspection 12/12/2022

Logement inspecté

Avenue des Merisiers, 5 - 1332 Rixensart

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Belle villa très lumineuse réalisée avec des matériaux et une architecture de qualité.
La maison dans son ensemble est en bon état, quelques travaux immédiats sont à prévoir comme les travaux pour l'humidité en cave, le tubage des cheminées, la chaudière, la ballon d'eau chaude et la cuisine. Prévoir une enveloppe de 50K pour ces travaux.
Pour le reste, ce sera plus un aménagement à réaliser selon les goûts des nouveaux propriétaires comme l'enlèvement des tapis pour récupérer le plancher en bois ou encore l'ajout d'une douche dans le grand wc pour en faire une salle de bain.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Murs : Etant donné la qualité architecturale du bâtiment, il n'est pas possible de l'isoler par l'extérieur. Si une grosse rénovation est envisagée, il est alors conseillé d'isoler les murs par l'intérieur avec 14cm de laine minérale.

Toiture : La toiture a été rénovée récemment et est donc isolée.

Sol : dans tous les cas il est vivement conseillé d'isoler le sol via le plafond de la cave et d'isoler la petite cloison et la porte menant vers la cave.

Châssis : encore en bon état, cependant si il sont remplacés, il est important de penser à placer des amenées d'air pour la ventilation. Il est cependant conseillé de remplacer les châssis de la partie horizontale du bow-window dans le séjour.

Chauffage : chaudière à remplacer par une chaudière gaz à condensation.

ECS : placer un ballon thermodynamique.

Ventilation : placer des extractions dans les pièces humides.

REMARQUES

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

Les éventuelles estimations budgétaires contenues dans ce rapport sont données à titre indicatif et ne constituent pas un devis. Nous recommandons de réaliser un Cahier des Charges sur tout ou partie des travaux à entreprendre et une analyse des devis reçus. Les estimations sont exprimées hors taxes.

L'inspection a été réalisée de manière non-destructive, de manière visuelle uniquement. Ce rapport ne peut donc garantir l'absence totale de vices techniques cachés.

Audit Technique (Classic-BE-FR)

3243 / Avenue des Merisiers, 5 - 1332 Rixensart

Terminé

Résultat

86,18 %

Numéro de dossier

3243

Visite réalisée le

12.12.2022 13:00 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Céline Randaxhe

Adresse du bâtiment

Avenue des Merisiers, 5 - 1332 Rixensart

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1

Type du bâtiment

Villa 4 façades de l'architecte Fernand Symons.

Haut soubassement en briques et murs à faux colombages. Façades avec bow-window et plusieurs décrochements.

Toiture en tuile terre cuite rouge.

Année de construction / rénovation

Maison datant du début du 20e siècle, rénovée en 2009 pour servir de dépendance au Château du Lac.

Rénovation des façades et de la toiture réalisée en 2020.

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100 %

1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

Zone d'habitat

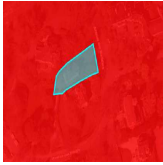


Photo 2

1.2 - L'habitation se trouve-t-elle dans une zone acoustique particulière ?

Aucun problème particulier

1.3 - L'habitation se trouve-t-elle en zone inondable ?

Aucun problème particulier

Le bien est situé hors de la zone inondable.



Photo 3

1.4 - Y a-t-il des permis d'urbanisme délivrés ? Sont-ils cohérents avec le bâtiment existant ?

Aucun problème particulier

Villa inscrite à l'inventaire du patrimoine. Tout semble bien correspondre à ce qui est indiqué dans l'inventaire.

[25091-INV-0074-01.pdf](#)

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50 %

1.5 - Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?

En cours de réalisation

Non reçu.

1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?

En cours de réalisation

Non reçu.

1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?

Indisponible

1.8 - Le Certificat de Conformité de la Cuve à Mazout est-il délivré et conforme ?

Non-Applicable

Pas de cuve à mazout.

1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?

Indisponible

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

90,91 %

Vues d'ensemble

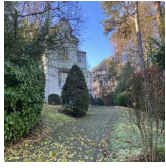


Photo 4

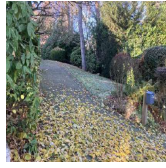


Photo 5



Photo 6

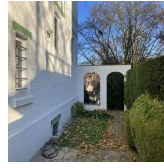


Photo 7



Photo 8

ACCÈS & SITUATION

100 %

2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?

Aucun problème particulier

Accès très aisé via une allée en klinkers.

2.2 - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

2.3 - Y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?

Aucun problème particulier

ABORDS

75 %

2.4 - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ? Un système de drainage est-il présent ?

Problème(s) mineur(s)

Le mur de cave côté pignon gauche et coin avec la façade avant est très humide.

Plusieurs causes sont possibles, il peut y avoir une de ces causes ou plusieurs en même temps :

- descente d'eau à l'angle du bâtiment à vérifier, il se pourrait qu'une partie de l'infiltration provienne d'une mauvaise jonction au niveau de la descente d'eau;
- mauvaise étanchéité du mur de cave contre terre, il faudrait alors réaliser une étanchéité soit par l'extérieur (membrane étanche et enduit bitumineux), soit par l'intérieur (cuvelage);
- humidité ascensionnelle : il faudrait alors injecter le bas des murs;
- tuyaux d'alimentation d'eau encastré qui fuit : il faudrait décaper le mur pour éliminer cette cause;
- entrée d'eau via la cheminée : la coiffe de la cheminée ne déborde pas assez, ce qui fait que l'eau peut rentrer dans la cheminée lors de fortes pluies et descendre jusqu'en cave.

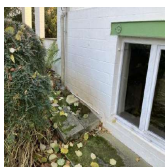


Photo 9

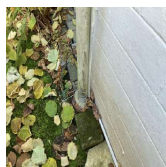


Photo 10

2.5 - Les allées au sein de la propriété sont-elles en bon état ?

Aucun problème particulier

2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues, ...) sont-elles en bon état ?

Entretien nécessaire

Les gardes-corps ont besoin d'être repeints.



Photo 11



Photo 12

PLANTATIONS

100 %

2.7 - Le jardin et la végétation sont-ils entretenus et dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier

Jardin en bon état d'entretien.

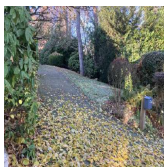


Photo 13

2.8 - Des arbres ou plantes grimpantes sont-ils en contact de manière problématique avec la structure du bâtiment ?

Aucun problème particulier

2.9 - Y a-t-il des arbres ou haies remarquables protégés sur la propriété ?

Oui

A vérifier si c'est sur la propriété ou juste à côté. Il s'agit d'un hêtre pleureur.

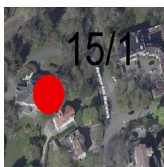


Photo 14

STRUCTURES EXTÉRIEURES

91,67 %

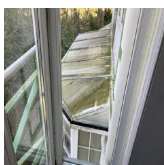
2.10 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?

Aucun problème particulier

2.11 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la véranda ?

Entretien nécessaire

La véranda/bow window est à nettoyer au niveau de la toiture opaque. La pièce étant plus froide, il serait à envisager l'isolation du sol avec 10cm de polyuréthane via la cave (valable pour tout le rez), budget de 50€/m² et de remplacer la toiture par des doubles vitrages performants, budget estimé à 8000€.



2.12 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?

Non-Applicable

Il n'y a pas d'abri de jardin.

2.13 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

Aucun problème particulier

2.14 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?

Non-Applicable

Il n'y a pas de carport.

2.15 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?

Non-Applicable

Il n'y a pas de piscine.

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

60 %

3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?

Problème(s) suspecté(s)

Amiante utilisée comme calorifuge de tuyauterie de chauffage en cave.



Photo 16

3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mères ?

Aucun problème particulier

Pas de traces de mères visible.

3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?

Problème(s) suspecté(s)

Attention à bien traiter les pièces qui ont été attaquées par l'humidité :

- linteau dans la cave (pour bien faire les deux linteaux sont à remplacer : budget de 600€);
- charpente au dernier étage.

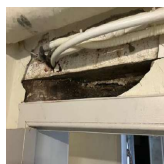


Photo 17

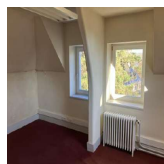


Photo 18

3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?

Problème(s) suspecté(s)

Des nouvelles tuyauteries en Alpex ont été tirées mais il est possible qu'il reste encore des anciennes tuyauteries en plomb.

3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

Problème(s) suspecté(s)

Problème d'humidité en cave évoqué ci-avant dans les abords.
Plusieurs murs sont saturés en humidité.

L'utilisation d'un hygromètre est obligatoire, et une photo d'une prise de mesure est demandée.

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

95 %

Vues d'ensemble

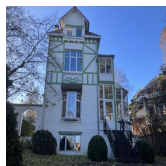


Photo 19

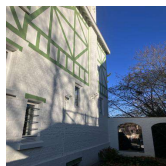


Photo 20

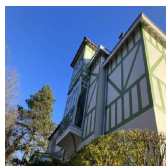


Photo 21

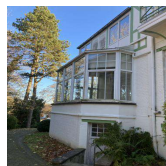


Photo 22

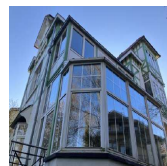


Photo 23

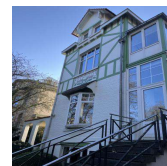


Photo 24

MURS & PAREMENTS

100 %

4.1 - La structure présente-t-elle des défauts d'aplomb, de bombage ou de courbures anormales ?

Aucun problème particulier

Structure en bon état général, les murs ont été repeints en 2020.

4.2 - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

Aucun problème particulier

Pas de fissures ou décalage visible.

4.3 - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

TOITURE

100 %

4.4 - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?

Aucun problème particulier

Toiture refaite en 2020. Les traces présentes sont des anciennes traces d'humidité, tout a séché, il faudra juste bien traiter les poutres qui ont été touchées par l'humidité.

4.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

Aucun problème particulier

4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

Les jonctions sont en parfait état, par contre le chapeau de la cheminée doit être revu afin que l'eau ne coule plus à l'intérieur de la cheminée.

Il est conseillé de tuber la cheminée (nécessaire pour le poêle dans séjour) et de refermer la cheminée avec une dalle en pierre bleue, le tubage passe alors au travers de la dalle et la cheminée est alors complètement étanche.

Il est conseillé la même chose pour l'autre cheminée de la chaudière.

Budget estimé : 1500€/ cheminée.

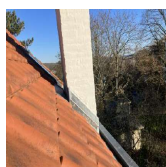


Photo 25

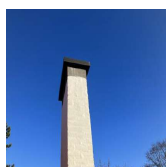


Photo 26

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

87,5 %

4.7 - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état ?

Aucun problème particulier

4.8 - L'évacuation des eaux se fait-elle de manière adéquate et éloignée de la structure ?

Entretien nécessaire

Aucun problème général, juste bien vérifier que l'humidité en cave ne provient pas de la descente d'eau à l'avant.

4.9 - Y a-t-il un système de récupération des eaux de pluie ?

Non-Contrôlé

Pas de citerne d'eau de pluie repérée.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

87,5 %

4.10 - Les châssis, boiseries et vitrages extérieurs sont-ils en bon état ?

Entretien nécessaire

Châssis en bois double vitrage, en bon état général, cependant il serait nécessaire de repeindre les boiseries.

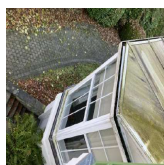


Photo 27

4.11 - Les portes extérieures sont-elles sécurisées et en bon état ?

Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

94,23 %

POINTS GÉNÉRAUX

100 %

5.1 - De manière générale, les pièces intérieures présentent-elles des problèmes de niveau, d'aplomb ou de courbures au niveau des sols, murs et plafonds ?

Aucun problème particulier

5.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et plafonds?

Aucun problème particulier

5.3 - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?

Aucun problème particulier

5.4 - Des détecteurs incendies sont-ils présents dans les pièces requises ?

Aucun problème particulier

Détecteurs présents.

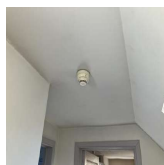


Photo 28

LIVING / SALON(S)

100 %

Vues d'ensemble



Photo 29

5.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

Sol : tapis avec plancher en bois massif en--dessus.
Murs : en bon état.
Plafond : en bon état.

5.6 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

Menuiseries intérieures de qualité.

5.7 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

Il sera plus esthétique d'encastrer l'électricité.

CUISINE

91,67 %

Vues d'ensemble



Photo 30

5.8 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.9 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Entretien nécessaire

La cuisine installée était destinée à un bureau, il n'y a donc pas de taques de cuisson et de hotte. De plus la taille de la cuisine par rapport au reste de la maison est assez petite. Il est donc fort probable que le nouvel acheteur refasse une cuisine complète, budget estimé à 20.000€ pour la cuisine et 3000€ pour un percement à droite de la cheminée.

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Entretien nécessaire

Pas de hotte présente.

5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier

5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

CHAMBRES & DRESSING

100 %

Vues d'ensemble



Photo 31

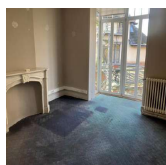


Photo 32

5.14 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.15 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.16 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

90 %

Vues d'ensemble

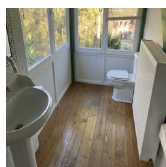


Photo 33

5.17 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.18 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.19 - Les sanitaires sont-ils suffisamment ventilés (extraction naturelle ou mécanique) ?

Problème(s) mineur(s)

Il manque une ventilation dans le WC. Budget de 300€ pour une extraction.

5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier

5.21 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

90 %

Vues d'ensemble

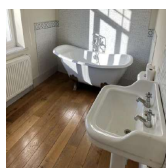


Photo 34

5.22 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

Salle de bain en très bon état avec plancher en bois massif.

5.23 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.24 - Les salles d'eau sont-elles suffisamment ventilées (extraction naturelle ou mécanique) ?

Problème(s) mineur(s)

Il manque une extraction dans la salle de bain. Budget de 300€ pour une extraction.

5.25 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier

5.26 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

90 %

HALLS & ESCALIERS

100 %

6.1 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

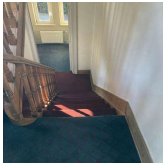


Photo 35

6.2 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

6.3 - Les marches et rampes d'escaliers sont-elles sécurisées et en bon état ?

Aucun problème particulier

L'escalier est recouvert d'un tapis donc pas de vue sur l'état des marches.

GRENIER & COMBLES

100 %

6.4 - La ferme présente-t-elle des défauts visibles de faiblesse, de flambement ou de moisissure ?

Aucun problème particulier

La ferme n'est pas visible mais on peut voir certaines pièces de charpente qui sont en bon état, comme déjà évoqué ci-avant, il faudra traiter les pièces de bois qui ont été en contact avec les infiltrations.

6.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

6.6 - Les portes et fenêtres sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

Les jonctions entre les fenêtres de toit et le plafonnage sont à refaire au deuxième étage.



Photo 36

CAVE

66,67 %

L'habitation dispose-t-elle de cave(s) ?

Oui

6.7 - La cave présente-elle des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

Problème(s) mineur(s)

Il y a un problème mineur d'humidité au niveau des murs de l'angle avant gauche de la maison, il sera nécessaire de décaper tous les murs humides afin de pouvoir les faire sécher et surtout de pouvoir identifier l'origine du problème.
Le décapage permettra déjà d'éliminer la cause d'un tuyau d'alimentation d'eau encastré qui fuit. Ensuite il faudrait démonter un morceau de la descente d'eau à l'avant pour examiner le raccord. Il faudra également creuser un peu sur le côté de la maison pour voir comment a été traité le mur contre terre.

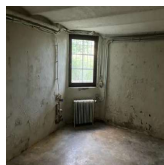


Photo 37

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Problème(s) mineur(s)

Afin de bien faire sécher la cave, il est conseillé de placer un extracteur mécanique se déclenchant avec le taux d'humidité.

6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

Aucun problème particulier

Linteaux en face de la chaufferie à remplacer.



Photo 38

GARAGE INTÉRIEUR

L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?

Non

6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

64,29 %

Note : La performance des équipements techniques est évaluée dans le Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en termes de qualité d'exécution, de bon entretien et de fonctionnalité des équipements.



7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?

Indisponible

7.2 - Le système de chauffage est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

Problème(s) mineur(s)

Chaudière gaz atmosphérique (= non étanche) très ancienne et très peu performante. Il est conseillé de la remplacer dès que possible. Budget pour une nouvelle chaudière gaz à condensation : 8000€ + tubage cheminée 1500€.



Photo 39

7.3 - Le système d'eau chaude sanitaire est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

Problème(s) mineur(s)

Ballon d'eau chaude couplé à la chaudière, il est conseillé de le remplacer par un ballon thermodynamique afin de découpler la production d'eau chaude du chauffage. Budget de 4500€.

7.4 - L'alimentation et compteur de l'eau de ville présentent-ils des défauts particuliers ?

Aucun problème particulier

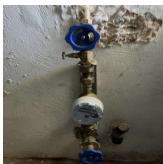


Photo 40

7.5 - Un système d'égouttage est-il présent et fonctionnel ?

Aucun problème particulier

Pas de problème visible.

7.6 - L'entièreté du système électrique (compteurs, tableaux et équipements) sont globalement en bon état et fonctionnel ? (Hors remarques du Contrôle agréé)

Problème(s) mineur(s)

Le tableau général est en bon état, cependant les plans ne sont pas présents. Etant donné que le bâtiment était occupé par des bureaux, il sera judicieux de réorganiser le système électrique et d'enlever certaines goulottes qui sont peut-être un peu nombreuses pour une habitation.

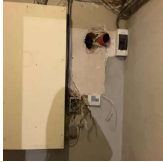


Photo 41

7.7 - Les équipements techniques supplémentaires (panneaux solaires, éolien, pompes de relevage, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Non-Applicable

Aucun équipement optionnel présent.

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Murs : Etant donné la qualité architecturale du bâtiment, il n'est pas possible de l'isoler par l'extérieur. Si une grosse rénovation est envisagée, il est alors conseillé d'isoler les murs par l'intérieur avec 14cm de laine minérale.

Toiture : La toiture a été rénovée récemment et est donc isolée.

Sol : dans tous les cas il est vivement conseillé d'isoler le sol via le plafond de la cave et d'isoler la petite cloison et la porte menant vers la cave.

Châssis : encore en bon état, cependant si ils sont remplacés, il est important de penser à placer des amenées d'air pour la ventilation. Il est cependant conseillé de remplacer les châssis de la partie horizontale du bow-window dans le séjour.

Chauffage : chaudière à remplacer par une chaudière gaz à condensation.

ECS : placer un ballon thermodynamique.

Ventilation : placer des extractions dans les pièces humides.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Belle villa très lumineuse réalisée avec des matériaux et une architecture de qualité.

La maison dans son ensemble est en bon état, quelques travaux immédiats sont à prévoir comme les travaux pour l'humidité en cave, le tubage des cheminées, la chaudière, la ballon d'eau chaude et la cuisine. Prévoir une enveloppe de 50K pour ces travaux.

Pour le reste, ce sera plus un aménagement à réaliser selon les goûts des nouveaux propriétaires comme l'enlèvement des tapis pour récupérer le plancher en bois ou encore l'ajout d'une douche dans le grand wc pour en faire une salle de bain.

Annexe



Photo 1



Photo 2

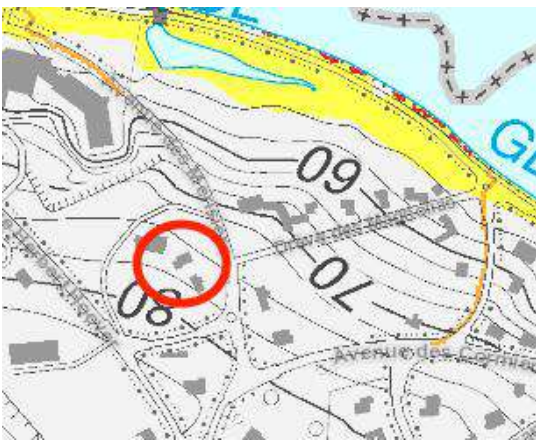


Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41

[25091-INV-0074-01.pdf](#)