



rue de Nivelles 1, 1440 Braine-le-Château  
**Numéro de téléphone:** (0)2 850 03 63  
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - APPARTEMENT

Avenue Albert 1er 48, 1420 Braine-l'Alleud

**€ 399.400**

**Ref. 7319094**



Nombre de chambres: 2

Surf. Hab: 110m<sup>2</sup>

PEB/EPB: 34kwh/m<sup>2</sup>/j

Nombre de salle de bains: 2

Surf. terasse.: 53m<sup>2</sup>

Disponibilité: à l'acte

Quartier: proximité de la gare

## DESCRIPTION

Idéalement situé à Braine-l'Alleud, dans un quartier prisé et à proximité immédiate de la gare ainsi que des commodités, IVA vous propose ce superbe appartement au sein du projet résidentiel de standing "les Terrasses des rats". Implanté dans une nouvelle copropriété à taille humaine composée de 18 logements, ce bien offre un cadre de vie confortable et une excellente accessibilité. L'appartement se compose d'un hall d'entrée avec wc séparé, d'un séjour lumineux d'environ 43 m<sup>2</sup> intégrant une cuisine ouverte entièrement équipée, avec accès direct à une très grande terrasse privative de 53 m<sup>2</sup>. Le hall de nuit dessert deux chambres de 14 et 15 m<sup>2</sup>, une salle de bains avec WC, une salle de douche ainsi qu'un local technique. Le bien bénéficie d'équipements techniques performants répondant aux normes énergétiques actuelles, avec un chauffage au sol par pompe à chaleur, une production d'eau chaude via ballon thermodynamique, une ventilation double flux et des finitions soignées. L'appartement présente d'excellentes performances énergétiques avec un PEB A+. L'installation de panneaux solaires liés au bien est obligatoire pour un montant de 2.600 euros. Des emplacements de parking couverts et sécurisés peuvent être acquis en supplément au prix de 26.000 euros par emplacement. \*\*\* Prix demandé: 399.400€ \*\*\* Une TVA réduite à 6% est possible sous conditions. Il s'agit de la dernière opportunité disponible au sein de ce projet très recherché. Pour une visite, contactez nous.

---

## FINANCES

Prix: € 399.400,00  
Sous régime TVA: Oui  
Disponible: à l'acte

## BÂTIMENT

Surface habitable: 110,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 2  
Année de construction: 2025  
État: Neuf  
Étage: 1  
Étages: 4

## CONFORT

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

## SÉCURITÉ

Contrôle d'accès: Oui

## ÉNERGIE

PEB score: 34  
PEB code: 20250915502797  
PEB classe: Ap  
PEB emissions CO2: 936  
Double vitrage: Oui  
Certificat d'électricité: Oui, conforme

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Proximité de la gare  
École à proximité: Oui  
Commerces à proximité: Oui  
Transports publics à proximité: Oui  
Autoroute à proximité: Oui  
Gare à proximité: Oui  
Centre sportif à proximité: Oui

## TERRAIN

Jardin: Non  
Orientation terrasse 1: Est

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 43,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine: équipée  
Chambre 1: 15,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 14,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Bain  
Salles de douches: 1  
Toilettes: 2  
Terrasse: 53,00 m<sup>2</sup>  
Buanderie: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui  
Egouts: Oui  
Eau: Oui

Type de chauffage: Chauffage au sol

Panneaux solaires: Oui

## **URBANISME**

Affectation: Non communiqué

Permis de bâtir: Non communiqué

Permis de lotir: Non communiqué

Droit de préemption: Non communiqué

Intimation en justice: Non communiqué

Zone innondable: pas situé en zone inondable