



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

**Numéro de téléphone:** (0)2 850 03 63

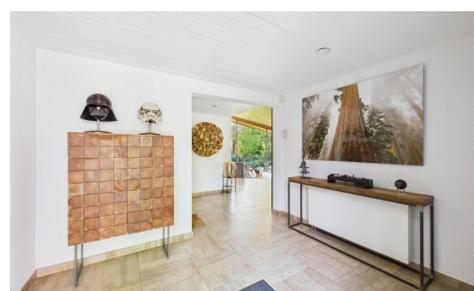
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - BIEN EXCEPTIONNEL

€ 1.095.000

1440 Braine-le-Château

Ref. 6788509



Nombre de chambres: 5

Nombre de salle de bains: 2

Garages: 2

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 330m<sup>2</sup>

Surf. Terrain: 8730m<sup>2</sup>

Quartier: campagne

PEB/EPB: 300kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Implantée sur un magnifique terrain paysager de 85 ares, IVA vous propose cette villa d'exception signée Jean Cosse (architecte Belge). D'une superficie généreuse de 330m<sup>2</sup> habitables, celle-ci a été rénovée avec des matériaux de qualité alliant élégance, fonctionnalité et confort.

Le bien se compose au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée avec WC séparé, d'une vaste réception de 75m<sup>2</sup> baignée de lumière naturelle avec insert à bois, d'une cuisine séparée entièrement équipée de 25m<sup>2</sup> et une buanderie attenante. Vous y retrouverez également une chambre de plain-pied de 11m<sup>2</sup>, un bureau de 15m<sup>2</sup>, une pièce polyvalente de 17m<sup>2</sup> à aménager selon vos envies (salle de sport, atelier, espace de travail...) ainsi qu'un local chaufferie.

A l'étage, le pallier dessert un deuxième bureau (16m<sup>2</sup>) en Mezzanine et une chambre (12m<sup>2</sup>). Il comprend également un wc séparé, une salle de bains (6m<sup>2</sup>), deux chambres de même taille (16m<sup>2</sup>), une chambre parentale de 21m<sup>2</sup> avec dressing aménagé et sa salle de bains avec wc et une pièce débarras. Le sous-sol offre un bel espace multi fonctionnel avec plusieurs caves dont une cave à vin, un WC séparé et un grand garage pour 2 à 4 voitures (58m<sup>2</sup>).

A l'extérieur, un carport permet d'abriter 3 voitures supplémentaires et accueille un local de rangement. Ses extérieurs sont soigneusement aménagés et structurés avec goût. Ils proposent trois terrasses avec vue imprenable sur la nature environnante, une belle piscine chauffée avec poolhouse et un terrain de tennis privé.

Equipements: chaudière mazout, électricité CONFORME, panneaux photovoltaïques, grenier de rangement, système d'alarme et vidéosurveillance, PEB « D ».

Cette villa conjugue parfaitement luxe, confort et cadre naturel privilégié. Que vous souhaitiez profiter d'un moment paisible dans le jardin ou travailler de manière productive dans un environnement inspirant, cette propriété vous offre une expérience de vie unique. Un bien rare sur le marché!

PRIX DEMANDE 1.095.000 SAUF OFFRE SUPERIEURE.

---

## FINANCES

Prix: € 1.095.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

## BÂTIMENT

Surface habitable: 330,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 1974

État: Bon état

Étages: 1

Orientation d'arrière: Est

Orientation d'façade: Ouest

## CONFORT

Meublé: Non

Alarme: Oui

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Campagne

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

Centre sportif à proximité: Oui

## TERRAIN

Superficie terrain: 8.730,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (8.500,00 m<sup>2</sup>)

Orientation du jardin: Sud

Orientation terrasse: Sud

Orientation terrasse 1: Sud

Détecteur de fumée: Oui

Ascenseur: Non

Piscine: Oui

## ENERGIE

PEB score: 300

PEB code: 20250509002310

PEB classe: D

PEB émissions CO2: 25659

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Chauffage: Individuel

Panneaux solaires: Oui

Réservoir de mazout: Oui

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 50,00 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 25,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 25,00 m<sup>2</sup>

Bureau: 15,00 m<sup>2</sup>

Hall de nuit: Oui

Chambre 1: 23,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 15,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 15,00 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 14,00 m<sup>2</sup>

Chambre 5: 12,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 16,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Bain

Salle de bain 2 : 7,00 m<sup>2</sup> douche et bain

Toilettes: 4

Cave: Oui

Cave à vin: Oui

Grenier: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui

Egouts: Non

Eau: 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 inondable: pas situé en zone inondable

## PARKING

Garage: 2

Carport: Oui

Parkings extérieur: 5

Parkings intérieur: 2