



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

€ 1.190.000

Rue de la Fontaine Maqué 21, 1440 Braine-le-Château

Ref. 6835294



Nombre de chambres: 6

Surf. Hab: 300m<sup>2</sup>

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

Nombre de salle de bains: 2

Surf. Terrain: 1448m<sup>2</sup>

Garages: 1

Quartier: zone d'habitation

Disponibilité: à l'acte

## DESCRIPTION

Située dans le quartier le plus prisé de Braine-le-Château, superbe villa passive d'exception d'une généreuse superficie de 300 m<sup>2</sup> sur un magnifique terrain arboré de 14a48 avec piscine.

Entrez dans le monde serein du confort et des performances énergétiques avec cette villa, parfaitement située dans un environnement verdoyant. Prête à vous accueillir dès votre arrivée, elle n'attend que vos touches personnelles et votre créativité en matière de décoration pour devenir votre foyer.

Une opportunité rare à visiter sans tarder !

Répartie sur trois niveaux, elle propose cinq chambres (possibilité jusqu'à 7 chambres) ainsi que de nombreux espaces polyvalents. Le rez-de-chaussée, accueille un hall d'entrée spacieux desservant deux chambres, une buanderie, un wc séparé ainsi que la chambre parentale avec dressing et salle de bains, offrant une vue dégagée sur le jardin.

Le rez-de-jardin abritant le séjour de 65m<sup>2</sup>, ouvert sur la cuisine équipée agrémenté d'un feu ouvert, deviendra le cœur chaleureux de vos moments conviviaux. S'y ajoutent un espace bureau, une cave/ local technique, un cellier et un WC séparé. À l'étage, trois belles chambres supplémentaires (21, 17 et 10 m<sup>2</sup>) complètent l'espace nuit, avec une salle de douche, un WC indépendant et un espace bureau.

Les extérieurs sont soigneusement aménagés et structurés avec goût, vous y trouverez deux emplacements de parking, un jardin orienté Est, deux terrasses (Est et Sud) dont une avec espace braséro, une magnifique piscine extérieure chauffée (10x4M) gestion full automatique et un très bel abri de jardin.

Equipements : électricité CONFORME, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur air-eau, radiateurs à inertie, double flux, châssis triple vitrage...Coup de coeur pour cette villa contemporaine de 2012.

**PRIX DEMANDE 1.190.000 EUR (SAUF OFFRE SUPERIEURE).**

---

## FINANCES

Prix: € 1.190.000,00

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 2.350,00

## BÂTIMENT

Surface habitable: 300,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 2012

État: Excellent état

Étages: 2

Surface nette: 300,00 m<sup>2</sup>

Surface brute: 362,00 m<sup>2</sup>

Largeur façade: 8,00 m

Appentis: 12,00 m<sup>2</sup>

Orientation d'arrière: Est

Orientation d'façade: Ouest

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation

## TERRAIN

Superficie terrain: 1.448,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (750,00 m<sup>2</sup>)

Orientation du jardin: Est

Orientation terrasse: Est

Orientation terrasse 1: Est

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 39,00 m<sup>2</sup>

Salle de jeux: Oui

Cuisine: 26,00 m<sup>2</sup>

## CONFORT

Alarme: Oui  
Ascenseur: Non  
Piscine: Oui

## ENERGIE

PEB score: 34  
PEB score total: 10368 kWh/an  
PEB classe: Ap  
PEB émissions CO2: 1836  
Isolation: Oui  
Fenêtres: Pvc  
Certificat d'électricité: Oui, conforme  
Type de chauffage: Pompe à chaleur  
Chauffage: Individuel  
Panneaux solaires: Oui  
Réservoir d'eau: Oui

Débarras: Oui  
Bureau: 9,00 m<sup>2</sup>  
Hall de nuit: Oui  
Chambre 1: 21,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 17,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 13,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 4: 10,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 5: 10,00 m<sup>2</sup>  
Dressings: 8,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 1: 7,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Bain  
Salle de bain 2 : 5,00 m<sup>2</sup> douche  
Toilettes: 3  
Buanderie: Oui  
Cave: Oui  
Grenier: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui  
Télévision par câble: Oui  
Egouts: Oui  
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: 1  
Parkings extérieur: 4  
Parkings intérieur: 1