



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

**Faire offre à partir de € 799.000**

Rue du Masy 5, 1440 Braine-le-Château

**Ref. 7660710**



Nombre de chambres: 4

Nombre de salle de bains: 2

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 220m<sup>2</sup>

Surf. Terrain: 2400m<sup>2</sup>

Surf. terrasse.: 75m<sup>2</sup>

Quartier: calme

PEB/EPB: 398kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Sur les hauteurs de Ittre, en bordure du bois tout en restant proche du centre, IVA vous propose cette charmante villa de ±220 m<sup>2</sup> habitables, construite en 1965 et implantée sur un magnifique terrain de 24ares idéalement orienté plein sud.

Ce bien rare séduit par son environnement exceptionnel, son calme absolu et sa superbe vue dégagée sur la campagne, offrant un cadre de vie privilégié. Le terrain, entièrement clôturé et accessible via un portail, constitue un véritable écrin de verdure.

La maison se compose au rez-de-chaussée d'un vaste hall d'entrée avec vestiaire, d'un WC, d'une cuisine et d'un séjour très lumineux de 55 m<sup>2</sup> ouvert sur le jardin.

À l'étage, un hall de nuit, une chambre parentale de 18m<sup>2</sup>, une salle de bains, un WC, deux chambres de 13m<sup>2</sup> et une quatrième chambre de 17m<sup>2</sup> avec coin douche.

Au sous-sol, une grande pièce polyvalente faisant office de buanderie, possibilité d'y faire une profession libérale, deux caves de rangement ainsi qu'une cave chaufferie avec la machinerie de la piscine.

À l'extérieur, plusieurs parkings et un jardin aménagé, idéalement orienté pour profiter du soleil.

Niveau équipement: châssis PVC DV, chaudière mazout, électricité conforme, PEB E.

Ses atouts : terrain exceptionnel de 24 ares, vue dégagée, environnement paisible et cadre idéal pour les amateurs d'espace et de nature.

**\*\*\* FOAPD : 799.000 € sous réserve d'acceptation du propriétaire \*\*\***

---

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 799.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

## BÂTIMENT

Surface habitable: 220,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 1965

État: Bon état

Étages: 1

Orientation d'arrière: Sud

Orientation d'façade: Nord

## CONFORT

Meublé: Non

Ascenseur: Non

Volets: Oui

Piscine: Oui

BBQ: Oui

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Calme

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

## TERRAIN

Superficie terrain: 2.400,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (1.200,00 m<sup>2</sup>)

Orientation du jardin: Sud

Orientation terrasse: Sud

Orientation terrasse 1: Sud

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 55,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 22,00 m<sup>2</sup>

## **ENERGIE**

PEB score: 398

PEB score total: 115545 kWh/an

PEB code: 20260207006716

PEB classe: E

PEB emissions CO2: 98

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Pvc

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Chauffage: Individuel

Réservoir de mazout: Oui

Certificat de réservoir: Oui

Hall de nuit: Oui

Chambre 1: 18,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 13,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 13,00 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 17,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 12,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche et bain

Salle de bain 2 : Douche

Toilettes: 3

Terrasse: 75,00 m<sup>2</sup>

Buanderie: Oui

Cave: Oui

Grenier: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Egouts: Oui

Gaz: Oui

Eau: Oui

## **URBANISME**

Permis de bâtir: Non communiqué

Affectation: Non communiqué

Intimation en justice: Non communiqué

Droit de préemption: Non communiqué

Permis de lotir: Non communiqué

Zone inondable: pas situé en zone inondable

## **PARKING**

Garage: Oui

Carport: Oui

Parkings extérieur: Oui

Parkings intérieur: Non