



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

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

## A VENDRE - DUPLEX

**Faire offre à partir de € 299.000**

Rue de Nivelles 9 B2, 1440 Braine-le-Château

**Ref. 7588863**



Nombre de chambres: 3

Nombre de salle de bains: 1

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 170m<sup>2</sup>

Surf. terrasse.: 30m<sup>2</sup>

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 377kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Au cœur de Braine-le-Château, à proximité des grands axes, IVA vous propose ce spacieux duplex atypique de  $\pm 170$  m<sup>2</sup>, apprécié pour ses volumes, sa luminosité et son potentiel après rafraîchissement. Situé dans une petite copropriété de 3 lots, il se développe sur plusieurs niveaux et bénéficie d'une configuration originale.

L'entrée dessert un hall donnant accès à une cave privative de  $\pm 40$  m<sup>2</sup>.

À l'entre-étage se trouvent une grande buanderie, un WC séparé et un espace vestiaire. Le premier étage accueille un vaste séjour en L de 60 m<sup>2</sup>, lumineux, équipé d'un insert à bois et donnant accès à une terrasse de  $\pm 30$  m<sup>2</sup>, idéale pour profiter des beaux jours, ainsi qu'une cuisine de 13 m<sup>2</sup>.

Le deuxième étage est consacré à l'espace nuit et comprend trois chambres (20, 15 et 12,5m<sup>2</sup>), une salle de bains avec douche et toilette, et un espace de rangement avec placards intégrés.

Deux greniers accessibles par escaliers escamotables complètent l'ensemble et offrent un espace de stockage appréciable.

Le bien dispose de châssis bois DV, d'une chaudière au gaz et de faibles charges communes. L'installation électrique n'est pas conforme.

Ses atouts sont sa superficie, son séjour lumineux, ses trois chambres, ses nombreux rangements et sa situation centrale proche des commodités, écoles et transports.

Après rafraîchissement, ce duplex offre la possibilité de créer un intérieur à votre image.

\* FO à partir de 299.000 €\* sous réserve d'acceptation des propriétaires.

Contactez-nous pour une visite.

---

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 299.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

Charges commune: € 80,00/mois

## BÂTIMENT

Surface habitable: 170,00 m<sup>2</sup>

Année de construction: 1918

État: À rafraîchir

Étage: 1

Étages: 2

Orientation d' façade: Ouest

## CONFORT

Meublé: Non

Accès handicapé: Non

Ascenseur: Non

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation, central

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

Centre sportif à proximité: Oui

## TERRAIN

Jardin: Non

Orientation terrasse: Est

Orientation terrasse 1: Est

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 60,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 13,00 m<sup>2</sup>, semi-équipée

Piscine: Non

## **ENERGIE**

PEB score: 377

PEB score total: 81250 kWh/an

PEB code: 20160816020262

PEB classe: E

PEB emissions CO2: 69

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)

Chauffage: Individuel

Chambre 1: 20,00 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3: 12,50 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 10,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche et bain

Salles de douches: 1

Toilettes: 2

Terrasse: 30,00 m<sup>2</sup>

Buanderie: Oui

Cave: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Egouts: Oui

Gaz: 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: Zone inondable potentielle

## **PARKING**

Parkings extérieur: Non

Parkings intérieur: Non