



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

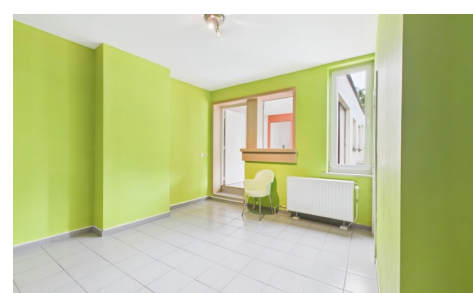
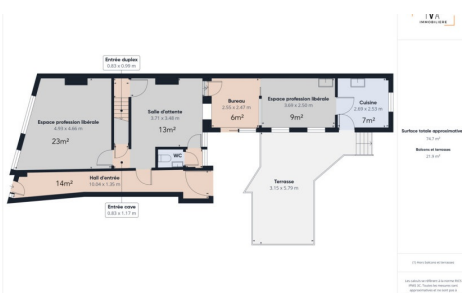
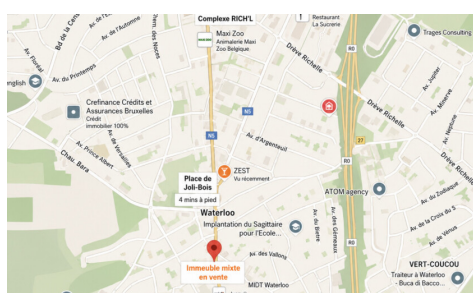
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - IMMEUBLE MIXTE

Chaussée de Bruxelles 622, 1410 Waterloo

€ 419.000

Ref. 7523162



Nombre de chambres: 3  
Nombre de salle de bains: 1  
Disponibilité: en fonct. du locataire

Surf. Hab: 177m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 305m<sup>2</sup>  
Quartier: commerce

PEB/EPB: 208kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Idéalement situé à deux pas de la place de Joli-Bois à Waterloo, IVA vous présente cet immeuble mixte avec bon rendement locatif composé d'un rez-de-chaussée pour bureau/profession libérale (60m<sup>2</sup>) et d'un duplex 3 chambres (102m<sup>2</sup>).

Le RDC est idéal pour l'exercice d'une profession libérale et se présente comme suit : une salle d'attente avec wc visiteurs, un bureau, une cuisine, deux espaces de bureau de respectivement 23m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>. Ce niveau est actuellement libre. Possibilités de réaménagement en fonction des besoins. Loyer potentiel après rafraichissement (900 EUR/mois).

A l'étage, l'immeuble comprend un duplex en bon état avec salon spacieux (32m<sup>2</sup>), cuisine semi-équipée et salle à manger (22m<sup>2</sup>). Au +1, nous retrouvons 3 chambres (2x13m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>) une salle de bains avec bain et douche et un wc séparé. Ce logement est actuellement loué (1.000 EUR/mois).

Les extérieurs offrent une terrasse ainsi qu'un jardin orientés OUEST, destinés aux occupants du duplex en dehors des heures d'occupation du RDC.

Au sous-sol, une cave complète les prestations.

Equipements : compteur général pour le gaz, l'eau et l'électricité, châssis bois et PVC double vitrage, chaudière au gaz, électricité non conforme, PEB C.

**\*\*PRIX DEMANDE 399.000 EUR (sauf offre supérieure)\*\***. Contactez-nous pour organiser une visite au 02/850.03.63.

---

## FINANCES

Prix: € 419.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: En fonct. du locataire

Revenu cadastral: € 1.797,00

Immeubles de placement: Oui

Profession libérale possible: Oui

## BÂTIMENT

Surface habitable: 177,00 m<sup>2</sup>

Façades: 2

Année de construction: 1899

État: Bon état

Étages: 2

Orientation d'façade: Est

## CONFORT

Détecteur de fumée: Oui

Ascenseur: Non

Piscine: Non

## ENERGIE

PEB score: 208

PEB score total: 21829 kWh/an

PEB code: 20231203000534

PEB classe: C

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Commerce

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: 305,00 m<sup>2</sup>

Orientation du jardin: Ouest

Orientation terrasse: Ouest

Orientation terrasse 1: Ouest

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 32,00 m<sup>2</sup>

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

Bureau: 23,00 m<sup>2</sup>

Chambre 1: 13,00 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3: 12,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 7,80 m<sup>2</sup>

Toilettes: 2

Cave: Oui

PEB emissions CO2: 39

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois ou pvc

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)

Chauffage: Collectif

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: 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: 0

Parkings extérieur: Non

Parkings intérieur: Non