

rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château **Numéro de téléphone:** (0)2 850 03 63

Email: info@iva-immobiliere.be

# **A VENDRE - MAISON**

€ 949.000

Ref. 7234460

Clos du Royon 4, 1420 Braine-l'Alleud









Nombre de chambres: 4 Nombre de salle de bains: 3

Garages: 1

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 295m²
Surf. Terrain: 1190m²

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 70kwh/m²/j

## DESCRIPTION

Idéalement située à Wauthier-Braine, dans un clos résidentiel à proximité immédiate des axes autoroutiers et des commodités, cette villa contemporaine construite en 2020 conjugue confort, modernité, élégance architecturale et hautes performances énergétiques (PEB A).

Elle offre une surface 350 m² sur 3 niveaux, aux volumes généreux baignés de lumière naturelle grâce à de larges ouvertures.

Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un espace de vie de 71 m² comprenant un vaste salon, une salle à manger et une cuisine équipée haut de gamme, un beau Hall d'entrée avec vestiaire intégré et une chambre avec sa salle de douche privative.

À l'étage : un espace polyvalent de 21 m², parfait pour un bureau ou une salle de jeux, deux chambres de 16 m², une salle de douche contemporaine et une suite principale dotée d'un dressing sur mesure et d'une salle d'eau habillée de marbre.

L'extérieur est soigneusement aménagé avec une belle terrasse, une pergola, un barbecue OFYR un abri de jardin et deux emplacements de parking.

En sous-sol : buanderie équipée, cave à vin, cave et un double garage de 58 m² idéal pour une salle de sport ou une profession libérale.

Équipements : chaudière gaz à condensation, climatisation, triple vitrage alu, 12 panneaux photovoltaïques, citerne eau de pluie 10.000 L, système d'alarme, adoucisseur d'eau...Une villa rare, pensée dans les moindres détails.

\*949.000 EUR sauf offre supérieure sous réserve d'acceptation des propriétaires \*.

## **FINANCES**

Prix: € 949.000,00 Sous régime TVA: Non Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 2.303,00 Profession libérale possible: Oui

# **BÂTIMENT**

Surface habitable: 295,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 2020

État: Excellent état

Étages: 2

Orientation d'arrière: Est Orientation d'façade: Ouest

# **CONFORT**

Meublé: Non Alarme: Oui

# LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation

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: 1.190,00 m<sup>2</sup> Jardin: Oui (1.060,00 m<sup>2</sup>) Orientation du jardin: Est Orientation terrasse: Est

# **AMÉNAGEMENT**

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 41,00 m<sup>2</sup>

Parlophone: Oui Vidéophone: Oui Ascenseur: Non Air conditioning: Oui

Piscine: Non

## **ENERGIE**

PEB score: 70

PEB score total: 16421 kWh/an PEB code: 20240405023785

PEB classe: A

PEB emissions CO2: 12 Fenêtres: Aluminium

Certificat d'électricité: Oui, conforme Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)

Chauffage: Individuel Panneaux solaires: Oui Panneaux solaires détail: 12

Réservoir d'eau: Oui

Salle à manger: 19,10 m²

Salle de jeux: Oui
Cuisine: 12,70 m²
Bureau: 21,00 m²
Hall de nuit: Oui
Chambre 1: 15,50 m²
Chambre 2: 15,50 m²
Chambre 3: 15,50 m²
Chambre 4: 12,00 m²
Dressings: 9,50 m²
Salle de bain 1: 9,00 m²

Salle de bain type: Douche Salle de bain 2 : 7,00 m<sup>2</sup> Toilettes: 4

Buanderie: Oui Cave: Oui Cave à vin: 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 innondable: pas situé en zone inondable

## **PARKING**

Garage: 1

Parkings extérieur: 2 Parkings intérieur: 2