



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

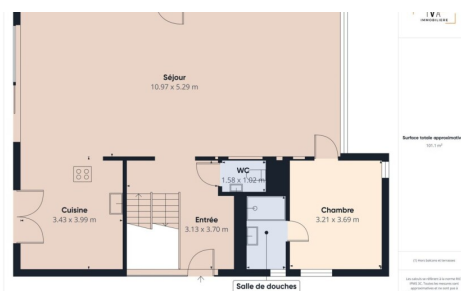
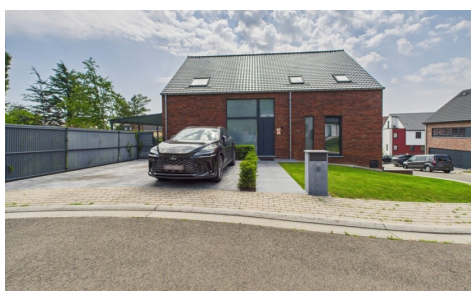
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - MAISON

Clos du Royon 4, 1420 Braine-l'Alleud

€ 899.000

Ref. 7274500



Nombre de chambres: 4

Nombre de salle de bains: 3

Garages: 1

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 295m<sup>2</sup>

Surf. Terrain: 1190m<sup>2</sup>

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 70kwh/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, parfait pour un bureau ou une salle de jeux, deux chambres de 16 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

***\*899.000 EUR sauf offre supérieure sous réserve d'acceptation des propriétaires\*.***

---

## FINANCES

Prix: € 899.000,00

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 m<sup>2</sup>  
Salle de jeux: Oui  
Cuisine: 12,70 m<sup>2</sup>  
Bureau: 21,00 m<sup>2</sup>  
Hall de nuit: Oui  
Chambre 1: 15,50 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 15,50 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 15,50 m<sup>2</sup>  
Chambre 4: 12,00 m<sup>2</sup>  
Dressings: 9,50 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 1: 9,00 m<sup>2</sup>  
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**

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: 1  
Parkings extérieur: 2  
Parkings intérieur: 2