



rue de Nivelles 1, 1440 Braine-le-Château

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

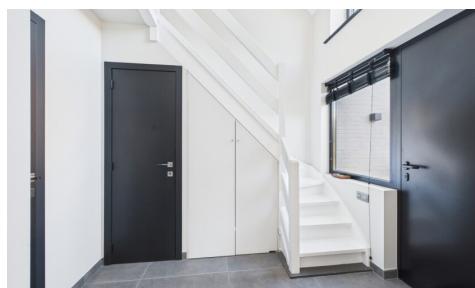
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - MAISON

Rue Jean Theys 22, 1440 Braine-le-Château

**€ 850.000**

**Ref. 7276481**



Nombre de chambres: 4

Surf. Hab: 200m<sup>2</sup>

PEB/EPB: 111kwh/m<sup>2</sup>/j

Nombre de salle de bains: 3

Surf. Terrain: 813m<sup>2</sup>

Garages: 1

Quartier: zone d'habitation

Disponibilité: à l'acte

## DESCRIPTION

Située au cœur de Wauthier-Braine dans une rue calme à sens unique, à proximité des commodités et des accès au ring.

Cette villa a été complément rénovée en 2024 avec goût et des matériaux de qualités. Elle développe une superficie 200m<sup>2</sup> et se dresse sur un terrain de 8ares13.

Elle se compose d'un hall d'entrée avec espace vestiaire et wc séparé, d'un vaste séjour salon/salle à manger avec un parquet à bâton rompus (massif) et d'une cuisine ouverte super équipée avec coin repas, d'une buanderie et d'une suite parentale avec espace dressing et salle de douches avec wc, d'un bureau avec entrée séparée pouvant servir de prof libérale et d'un garage.

À l'étage, 2 chambres (14,5m<sup>2</sup> et 15,5m<sup>2</sup>), d'une salle de bains et douches avec wc et coin buanderie et d'une chambre avec espace dressing et salle de douches avec wc. Quatre emplacements de parking devant la maison complètent les prestations.

À l'extérieur, une grande terrasse est à parachever et le jardin, le tout orienté Sud-Ouest.

**SES ATOUTS:** sa localisation au coeur de la campagne et à 25 minutes de Bruxelles, entièrement rénovée avec goût, bonnes performances énergétiques, un beau jardin bien orienté et un espace profession libérale.

Équipements : pompe à chaleur, 25 panneaux photovoltaïques. PEB : "B", chauffage par le sol et air conditionné chaud-froid, électricité conforme. Cette villa conjugue luxe, nature et sérénité. Difficile donc de rester insensible !

\*\*\* **PRIX DEMANDE 850.000 SAUF OFFRE SUPERIEURE \*\*\*.**

---

## FINANCES

Prix: € 850.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

## BÂTIMENT

Surface habitable: 200,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 1998

Rénovation: 2024

État: Excellent état

Étages: 1

Orientation d'arrière: Sud-ouest

Orientation d'façade: Nord-est

## CONFORT

Meublé: Non

Ascenseur: Non

Air conditioning: Oui

Piscine: Non

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

## TERRAIN

Superficie terrain: 813,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (420,00 m<sup>2</sup>)

Orientation du jardin: Sud uest

Orientation terrasse: Sud uest

Orientation terrasse 1: Sud-ouest

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 62,50 m<sup>2</sup>

Bureau: 14,50 m<sup>2</sup>

Hall de nuit: Oui

## ENERGIE

PEB score: 111

PEB score total: 25678 kWh/an

PEB code: 20251117001043

PEB classe: B

PEB emissions CO2: 29

Isolation: Oui

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois ou pvc

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Pompe à chaleur

Chauffage: Individuel

Panneaux solaires: Oui

Chambre 1: 14,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 14,50 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 15,50 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 18,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 8,50 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche et bain

Salle de bain 2 : 7,00 m<sup>2</sup> douche

Toilettes: 4

Buanderie: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: Oui

Télévision par câble: Oui

Egouts: 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: 3

Parkings intérieur: 1