



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

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

## A VENDRE - MAISON

€ 290.000

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

Ref. 7705460



IVA  
Immobilier

Surface totale appartement: 170m<sup>2</sup>  
Surface de plancher: 140m<sup>2</sup>

170m<sup>2</sup> de surface habitable



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

### DUPLEX AUX VOLUMES RARES AVEC TERRASSE AU CŒUR DE BRAINE-LE-CHÂTEAU

Au cœur de Braine-le-Château, à proximité immédiate des commerces, écoles, transports et grands axes, ce duplex atypique développe de généreux volumes sur plusieurs niveaux au sein d'une petite copropriété de seulement 3 lots.

Avec ses espaces lumineux, sa circulation originale et sa belle terrasse de  $\pm 30 \text{ m}^2$ , ce bien séduira les amateurs de lieux de vie spacieux recherchant une alternative à la maison, avec un vrai potentiel de personnalisation.

Dès l'entrée, un hall privatif mène à une vaste cave de  $\pm 40 \text{ m}^2$  offrant un espace de rangement particulièrement appréciable.

À l'entre-étage se trouvent une grande buanderie, un WC séparé ainsi qu'un espace vestiaire.

Le premier étage accueille un superbe séjour en L de  $\pm 60 \text{ m}^2$  baigné de lumière, agrémenté d'un insert à bois et ouvert sur la terrasse, véritable prolongement de l'espace de vie. La cuisine indépendante de  $\pm 13 \text{ m}^2$  complète ce niveau.

L'espace nuit, au deuxième étage, comprend trois chambres confortables ( $\pm 20 \text{ m}^2$ ,  $\pm 15 \text{ m}^2$  et  $\pm 12,5 \text{ m}^2$ ), une salle de bains avec baignoire, douche et toilette ainsi qu'un hall de plusieurs rangements intégrés.

Deux greniers accessibles par escaliers escamotables viennent encore renforcer le potentiel de stockage du bien.

Le duplex dispose de châssis bois double vitrage, d'un chauffage au gaz et de faibles charges communes.

Quelques travaux de rafraîchissement permettront de révéler tout le potentiel de ce bien singulier aux volumes peu communs.

#### LES POINTS FORTS :

Duplex aux volumes exceptionnels

Terrasse de  $\pm 30 \text{ m}^2$

Séjour lumineux de  $\pm 60 \text{ m}^2$

3 chambres

Cave privative de  $\pm 40 \text{ m}^2$

Petite copropriété

Situation centrale et pratique

Faibles charges communes

Une opportunité rare pour les amateurs d'espace souhaitant créer un lieu de vie à leur image.

Prix demandé: 290.000€ sous réserve d'acceptation des propriétaires

---

## FINANCES

Prix: € 290.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

Charges commune: € 80,00/mois

## BÂTIMENT

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

Surface habitable: 170,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 2  
Année de construction: 1918  
État: À rafraîchir  
Étage: 1  
Étages: 2  
Orientation d'façade: Ouest

## CONFORT

Meublé: Non  
Ascenseur: Non  
Piscine: Non

## ENERGIE

PEB score: 377  
PEB score total: 81250 kWh/an  
PEB code: 20160816020262  
PEB classe: E  
PEB émissions CO2: 69  
Double vitrage: Oui  
Fenêtres: Bois  
Certificat d'électricité: Oui, non conforme  
Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)  
Chauffage: Individuel

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>  
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  
Toilettes: 2  
Terrasse: 30,00 m<sup>2</sup>  
Buanderie: Oui  
Cave: 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: Zone inondable potentielle

## PARKING

Parkings extérieur: Non  
Parkings intérieur: Non