rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château
**Numéro de téléphone:** (0)2 850 03 63
**Email:** info@iva-immobiliere.be

# A VENDRE - MAISON

**Faire offre à partir de € 299.000**

**Rue aux Manettes 9A, 1440 Braine-le-**

**Ref.**










Nombre de chambres: 3
Nombre de salle de bains: 1
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 85m²
Surf. Terrain: 498m²
Surf. terasse.: 20m²
Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 399kwh/m²/j

## DESCRIPTION

Dans un environnement agréable, à proximité des grands axes, des écoles et des commerces, IVA vous propose cette villa construite en 1976, implantée sur une parcelle de 4a98ca.
D'une superficie habitable de ± 85 m², elle se compose d'un hall d'entrée avec WC séparé, d'un séjour en L, d'une cuisine avec possibilité d'ouverture sur le séjour, ainsi que d'un hall de nuit desservant 3 chambres de ± 8, 10 et 13 m² et une salle de bains.

La maison dispose également d'un grenier de ± 28 m² offrant un beau potentiel d'aménagement moyennant le placement d'un escalier, d'un grand garage avec espace buanderie ainsi que d'une cave.

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin orienté Sud-Ouest, idéal pour profiter pleinement des beaux jours.
Côté technique, la maison est équipée d'un chauffage central au mazout et de châssis en PVC DV. Installation électrique non conforme.

Ses atouts : bien que cette villa nécessite quelques travaux de rénovation et de modernisation, elle offre une configuration fonctionnelle, de beaux volumes et un réel potentiel d'aménagement. Elle conviendra aussi bien à une famille souhaitant créer un intérieur à son image qu'à un investisseur à la recherche d'un bien présentant un intéressant potentiel locatif après rénovation.

Une maison pleine de possibilités, à remettre au goût du jour et à valoriser selon vos envies !

*** FAIRE OFFRE À PARTIR DE 299.000 EUR, SOUS RÉSERVE D'ACCEPTATION DU PROPRIÉTAIRE ***

Belle opportunité ! Contactez nous pour une visite.

---

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 299.000,00
Sous régime TVA: Non
Disponible: à l'acte
Revenu cadastral: € 1.346,00

## BÂTIMENT

Surface habitable: 85,00 m²
Façades: 4
Année de construction: 1976
État: À rafraîchir
Étages: 1
Orientation d'arrière: Ouest
Orientation d'façade: Est

## CONFORT

Meublé: Non
Parlophone: Non
Vidéophone: Non
Ascenseur: Non
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
Centre sportif à proximité: Oui

## TERRAIN

Superficie terrain: 498,00 m²
Jardin: Oui (270,00 m²)
Orientation du jardin: Ouest
Orientation terrasse: Ouest
Orientation terrasse 1: Ouest

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui
Salle de séjour: 28,00 m²
Cuisine: 8,50 m²
Hall de nuit: Oui
Chambre 1: 13,00 m²
Chambre 2: 10,00 m²

## ENERGIE

PEB score: 399
PEB score total: 41342 kWh/an
PEB code: 20260928000427
PEB classe: E
PEB emissions CO2: 99
Double vitrage: Oui
Fenêtres: Pvc
Certificat d'électricité: Oui, non conforme
Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)
Chauffage: Individuel
Réservoir de mazout: Oui

Chambre 3: 8,00 m²
Salle de bain 1: 5,00 m²
Salle de bain type: Bain
Toilettes: 1
Terrasse: 20,00 m²
Grenier: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui
Egouts: 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 innondable: pas situé en zone inondable

## PARKING

Garage: Oui
Parkings extérieur: 1
Parkings intérieur: 1