



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 € 199.000**

**Boomkwekerijstraat 114, 1600 Leeuw-Saint-Pierre**

**Ref. 7536173**



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

Surf. Hab: 114m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 485m<sup>2</sup>  
Quartier: résidentiel

PEB/EPB: 548kwh/m<sup>2</sup>/j

# DESCRIPTION

Avis aux entrepreneurs !

Idéalement située à proximité immédiate de Drogenbos, à quelques minutes à pied de la gare de Ruisbroek et du canal de Bruxelles, IVA vous propose cette maison unifamiliale à rénover entièrement, implantée sur un terrain de 4 ares 85, offrant un très beau potentiel d'aménagement.

Avec une superficie de 163 m<sup>2</sup> (selon PEB), cette habitation constitue une base idéale pour un projet de transformation sur mesure.

La configuration permet l'aménagement suivant : Au RDC, hall d'entrée, séjour lumineux avec salon – salle à manger et cuisine ouverte (± 30 m<sup>2</sup>), WC invités. À l'étage : possibilité de 3 chambres (2x12m<sup>2</sup> et 10m<sup>2</sup>) et 1 salle de bains. Le bien bénéficie également d'un grenier et d'un agréable jardin orienté Ouest.

Un atout supplémentaire : une annexe de 37 m<sup>2</sup> reconnue à l'urbanisme, offrant un espace complémentaire à exploiter selon vos besoins (atelier, bureau, extension de l'habitation, profession libérale, etc.).

Informations techniques : PEB : F, installation électrique non conforme, rénovation complète à prévoir (techniques et finitions).

Une opportunité rare pour les amateurs de rénovation souhaitant valoriser un bien idéalement situé.

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 199.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 839,00

## BÂTIMENT

Surface habitable: 114,00 m<sup>2</sup>

Façades: 3

Année de construction: 1959

État: À rénover

Étages: 2

Surface brute: 163,00 m<sup>2</sup>

Appentis: 37,00 m<sup>2</sup>

Orientation d'arrière: Ouest

Orientation d'façade: Est

## CONFORT

Ascenseur: Non

Volets: Oui

Piscine: Non

## ENERGIE

PEB score: 548

PEB code: 20250225-0003538615-RES-1

PEB classe: F

Certificat d'électricité: Non

Type de chauffage: Pas installé

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Résidentiel

## TERRAIN

Superficie terrain: 485,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (370,00 m<sup>2</sup>)

Orientation du jardin: Ouest

Orientation terrasse: Ouest

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 20,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 10,00 m<sup>2</sup>

Chambre 1: 12,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 12,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 10,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 4,00 m<sup>2</sup>

Toilettes: 0

Grenier: 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  
Obligation de rénovation: Oui  
Intimation en justice: Non communiqué  
Zone inondable: pas situé en zone inondable  
G-score: A  
P-score: A  
Attestation sol: Oui

## **PARKING**

Parkings extérieur: Non  
Parkings intérieur: Non