



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

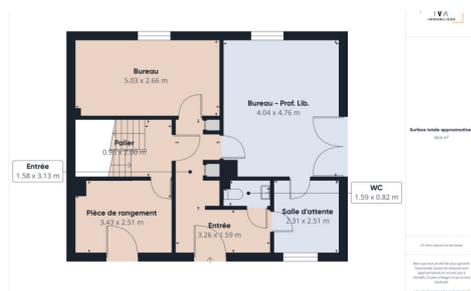
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - MAISON

Drève du Moulin 60, 1410 Waterloo

Faire offre à partir de € 649.000

Ref. 6802311



Nombre de chambres: 3  
Nombre de salle de bains: 1  
Disponibilité: en fonct. du propriétaire

Surf. Hab: 235m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 641m<sup>2</sup>  
Quartier: résidentiel

PEB/EPB: 157kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Idéalement située à distance à pied du centre (4 min.) et de la gare de Waterloo (15 min.), IVA vous propose cette belle maison 3F de 2001 (303 m<sup>2</sup> selon PEB) sur un terrain de 6 ares 41, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Parfaitement agencée pour accueillir une profession indépendante, le RDC dispose d'un hall d'entrée, d'une salle d'attente, d'un WC séparé, d'un cabinet dédié à une profession libérale, d'un bureau privé et d'un local de rangement/local vélos. Une entrée séparée est envisageable pour distinguer espace professionnel et vie privée. Au niveau -1, les pièces de vie lumineuses bénéficient d'un accès direct au jardin. Ce niveau se compose d'un espace ouvert de 45m<sup>2</sup> accueillant le séjour/SAM avec insert à bois et la cuisine. On y retrouve aussi une arrière-cuisine/buanderie attenante de 9 m<sup>2</sup>, un WC séparé et une cave. Les extérieurs offrent à l'avant 4 parkings, et à l'arrière un agréable jardin exposé plein Sud avec terrasse et cabanon. Au +1, le hall de nuit dessert 3 ch dont une spacieuse de 17 m<sup>2</sup> avec dressing, une salle de bains (bain/douche) et un WC séparé. Un escalier fixe mène aux combles complètement isolés équipés de Velux, facilement aménageables pour créer 1 à 2 ch supplémentaires avec salle d'eau. Equipements: chaudière au gaz, électricité non conforme, citerne d'eau de pluie, volets, alarme... Excellent PEB « B ». Travaux de rafraîchissement à prévoir. PRIX FOAPD 649.000 EUR. Contactez-nous pour organiser une visite au 02/850.03.63.

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 649.000,00  
Disponible: En fonct. du propriétaire  
Revenu cadastral: € 2.280,00

## BÂTIMENT

Surface habitable: 235,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 3  
Année de construction: 2001  
État: Bon état  
Étages: 2  
Surface nette: 235,00 m<sup>2</sup>  
Orientation d'arrière: Sud  
Orientation d'façade: Nord

## CONFORT

Meublé: Non  
Alarme: Oui  
Ascenseur: Non  
Volets: Oui  
Piscine: Non

## ENERGIE

PEB score: 157  
PEB score total: 47491 kWh/an  
PEB code: 20250604007040  
PEB classe: B  
PEB émissions CO2: 8906  
Isolation: Oui

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Résidentiel

## TERRAIN

Superficie terrain: 641,00 m<sup>2</sup>  
Jardin: Oui (533,00 m<sup>2</sup>)  
Orientation du jardin: Sud  
Orientation terrasse: Sud  
Orientation terrasse 1: Sud

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui  
Salle de séjour: 36,50 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 9,00 m<sup>2</sup>  
Débaras: Oui  
Bureau: 20,00 m<sup>2</sup>  
Hall de nuit: Oui  
Chambre 1: 16,50 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 12,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 12,00 m<sup>2</sup>  
Dressings: 3,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 1: 9,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Douche et bain  
Toilettes: 3  
Buanderie: Oui  
Grenier: Oui

Double vitrage: Oui  
Fenêtres: Bois  
Certificat d'électricité: Oui, non conforme  
Date de certificat: 28/05/2025  
Type de chauffage: Gaz  
Chauffage: Individuel  
Réservoir d'eau: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui  
Câbles téléphoniques: 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  
Intimation en justice: Non communiqué  
Zone inondable: pas situé en zone inondable

## **PARKING**

Parkings extérieur: 4