



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

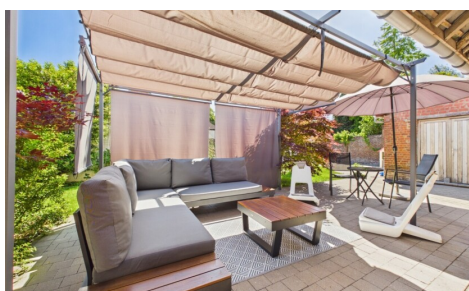
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - REZ-DE-CH. AVEC JARDIN

**Faire offre à partir de € 690.000**

Rue à la Marne 53, 1420 Braine-l'Alleud

**Ref. 7708493**



Nombre de chambres: 5

Nombre de salle de bains: 4

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 285m<sup>2</sup>

Surf. terrasse.: 45m<sup>2</sup>

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 278kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Situé au cœur d'Ophain, **IVA** vous propose cet **ensemble immobilier unique**, particulièrement adapté à un projet de **logement kangourou** ou à une famille souhaitant accueillir un proche tout en préservant l'indépendance de chacun.

Le bien se compose de **deux logements indépendants**. L'habitation principale offre de généreux volumes avec un vaste séjour ouvert sur la cuisine, un hall d'entrée, un WC séparé, **4 chambres, 2 salles de douches** et **une salle de bains**, ainsi que plusieurs espaces polyvalents pouvant être aménagés en dressing, bureau, salle de jeux ou rangement selon vos besoins.

Le second logement, totalement indépendant, comprend un agréable séjour avec cuisine ouverte, **une chambre**, une salle de douches ainsi qu'un débarras.

À l'extérieur, vous profiterez d'un **grand jardin privatif**, de **deux terrasses** et d'un vaste espace extérieur couvert idéal pour organiser des repas de famille, réceptions, barbecues ou simplement profiter des beaux jours à l'abri.

L'ensemble bénéficie également de **deux chaudières gaz indépendantes** permettant une gestion séparée des consommations ainsi que d'**une place de parking privative**.

Avec son organisation intelligente, ses espaces de vie et son potentiel d'occupation multiple, ce bien constitue une **opportunité rare sur le marché** pour une famille intergénérationnelle ou toute personne recherchant **confort, indépendance et convivialité** au quotidien.

**PEB : C**

**Charges communes : 170 €/mois**

**Prix demandé : 690.000 €** sous réserve d'acceptation des propriétaires.

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 690.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

## BÂTIMENT

Surface habitable: 285,00 m<sup>2</sup>

État: Bon état

Étages: 0

Orientation d'façade: Est

## CONFORT

Meublé: Non

Accès handicapé: Non

Parlophone: Oui

Ascenseur: Non

Piscine: Non

## ENERGIE

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation, central

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

Centre sportif à proximité: Oui

## TERRAIN

Jardin: Oui (120,00 m<sup>2</sup>)

Orientation du jardin: Ouest

Orientation terrasse: Ouest

Orientation terrasse 1: Ouest

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 95,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: Oui, équipée

Chambre 1: 12,50 m<sup>2</sup>

PEB score: 278  
PEB score total: 74387 kWh/an  
PEB code: 20260519021472  
PEB classe: D  
PEB emissions CO2: 52  
Double vitrage: Oui  
Fenêtres: Aluminium et bois  
Certificat d'électricité: Oui, conforme  
Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)  
Chauffage: Individuel

Chambre 2: 17,50 m²  
Chambre 3: 17,00 m²  
Chambre 4: 25,00 m²  
Chambre 5: 19,00 m²  
Salle de bain type: Douche et bain  
Salles de douches: 3  
Toilettes: 4  
Terrasse: 45,00 m²

## 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: pas situé en zone inondable

## PARKING

Parking voitures: 1  
Parkings extérieur: 1  
Parkings intérieur: Non