



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

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

## A VENDRE - TRIPLEX

1190 Forest

**€ 449.000**

**Ref. 6501059**



Nombre de chambres: 4

Nombre de salle de bains: 2

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 170m<sup>2</sup>

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 332kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Situé dans les derniers étages d'une très belle maison bourgeoise du début XXe de l'avenue Van Volxem, à proximité immédiate de toutes les facilités urbaines, découvrez ce magnifique triplex de caractère entièrement rénové !

Dès l'entrée, vous serez séduit par l'atmosphère chaleureuse qui règne dans chaque pièce. D'une superficie de +/- 170m<sup>2</sup> habitables, il se compose d'une entrée donnant accès à une première chambre de 15 m<sup>2</sup> avec SDD, d'un palier avec espace vestiaire et WC, d'un séjour de 46m<sup>2</sup> ouvert sur une cuisine moderne équipée et d'un second palier donnant accès à une agréable terrasse orientée EST. Au dernier étage, se trouvent trois autres chambres dont une dans le grenier aménagé (22, 22 et 35m<sup>2</sup>), une salle de bains avec douche à l'italienne, un coin buanderie et un WC.

Cet appartement lumineux, avec balcon côté rue et terrasse côté arrière, offre de très beaux volumes et un confort de vie en ville.

Travaux réalisés entre 2018 et 2020 (châssis, installation électrique, toiture, plomberie, cuisine, sanitaire, salle de bains).

Celui-ci est équipé de châssis PVC DV, chauffage centrale au gaz, Electricité CONFORME.

Provisions charges propriétaire +/- 90€/mois.

Ses atouts: sa localisation à deux pas du Parc Duden, ses volumes généreux entièrement rénovés pouvant accueillir une grande famille ou une collocation.

\*\*\* PRIX 445.000€ SAUF OFFRE SUPERIEURE ET SOUS RESERVE D'ACCEPTATION DU VENDEUR \*\*\*

---

## FINANCES

Prix: € 449.000,00  
Sous régime TVA: Non  
Disponible: à l'acte  
Revenu cadastral: € 688,00  
Charges commune: € 90,00/mois

## BÂTIMENT

Surface habitable: 170,00 m<sup>2</sup>  
Rénovation: 2020  
État: Bon état  
Étages: 3  
Zone principale: 170 m<sup>2</sup>  
Orientation d' façade: Ouest

## CONFORT

Meublé: Non  
Accès handicapé: Non  
Parlophone: Oui  
Ascenseur: Non

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Zone d'habitation  
École à proximité: Oui  
Commerces à proximité: Oui  
Transports publics à proximité: Oui  
Autoroute à proximité: Oui  
Gare à proximité: Oui  
Centre sportif à proximité: Oui

## TERRAIN

Jardin: Non  
Orientation terrasse: Est

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 46,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 10,00 m<sup>2</sup>, équipée  
Hall de nuit: 7,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 1: 15,00 m<sup>2</sup>

Piscine: Non

## **ENERGIE**

PEB score: 332

PEB score total: 54220 kWh/an

PEB classe: F

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Pvc

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Gaz (chau. centr.)

Chauffage: Individuel

Chambre 2: 22,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 22,00 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 35,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 8,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche et bain

Salles de douches: 1

Toilettes: 2

Balcon: Oui

Cave: 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**

Garage: 0

Parking voitures: 0

Parkings extérieur: Non

Parkings intérieur: Non