



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

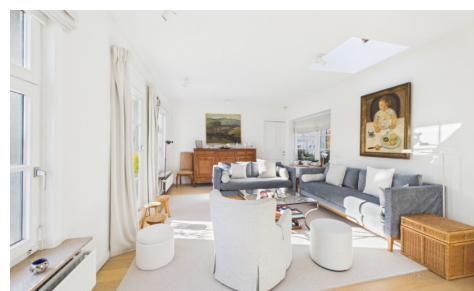
**Email:** info@iva-immobiliere.be

## A VENDRE - VILLA

Rue Ardichamp 4, 1420 Braine-l'Alleud

**€ 849.000**

**Ref. 7594897**



Nombre de chambres: 5

Nombre de salle de bains: 3

Garages: 1

Disponibilité: à l'acte

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

Surf. Terrain: 2818m<sup>2</sup>

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 251kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Au cœur de Wauthier-Braine, IVA vous propose cette magnifique maison rénovée de 285m<sup>2</sup>, alliant confort moderne et ambiance chaleureuse.

Sise sur un terrain de 28a18, elle se compose, d'un hall d'entrée avec vestiaire et WC séparé, d'un salon lumineux avec vue sur le jardin, d'une salle à manger agrémentée d'un poêle à bois, menant à un bureau, d'une cuisine équipée (2019), d'une buanderie, ainsi que d'une vaste chambre parentale (40m<sup>2</sup>) et sa propre sdb (pouvant servir de profession libérale).

À l'étage, un hall de nuit dessert une sdd et deux chambres (12 et 18m<sup>2</sup>) ainsi qu'un espace polyvalent. Depuis un second escalier dans la buanderie, vous accédez à deux chambres et leur sdd offrant ainsi la possibilité de créer un logement kangourou via une entrée séparée.

Un grand nombre de meubles intégrés ont été conçus sur mesure pour s'intégrer parfaitement à la maison, alliant fonctionnalité et finitions de qualité.

Le bien comprend également une cave, un garage et des parkings. Un beau jardin orienté Sud, ainsi que deux terrasses avec parasols intégrés complètent cette belle opportunité!

Les points forts de cette maison : sa grande chambre au rez, son accès rapide aux grands axes, et la possibilité d'aménager un logement indépendant ou un espace professionnel.

La maison dispose d'une chaudière mazout, de châssis DV, d'une station d'épuration, de l'électricité non conforme et d'un PEB C.

Prix demandé: 895.000€ sauf offre supérieure, sous réserve d'acceptation des propriétaires. Pour une visite contactez Germain.

---

## FINANCES

Prix: € 849.000,00

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 1.881,00

Profession libérale possible: Oui

## BÂTIMENT

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

Façades: 4

Année de construction: 1905

Rénovation: 2018

État: Excellent état

Étages: 1

Surface brute: 2.818,00 m<sup>2</sup>

## CONFORT

Meublé: Non

Alarme: 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

## TERRAIN

Superficie terrain: 2.818,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui (2.100,00 m<sup>2</sup>)

Orientation terrasse 1: Sud

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 30,00 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 20,00 m<sup>2</sup>

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

Piscine: Non

## SÉCURITÉ

Contrôle d'accès: Oui

## ENERGIE

PEB score: 251

PEB code: 20250921006344

PEB classe: C

PEB émissions CO2: 17787

Isolation: Oui

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Réservoir d'eau: Oui

Réservoir de mazout: Oui

Bureau: 6,00 m<sup>2</sup>

Hall de nuit: Oui

Chambre 1: 40,00 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 18,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 13,00 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 12,00 m<sup>2</sup>

Chambre 5: 11,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 7,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Bain

Salle de bain 2 : 5,00 m<sup>2</sup> douche

Toilettes: 4

Buanderie: Oui

Cave: Oui

Grenier: Oui

## TECHNIQUES

Électricité: Oui

Fosse septique: Oui

Egouts: Non

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

Garage: 1

Parkings extérieur: 4

Parkings intérieur: Oui