



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

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

## A VENDRE - VILLA

**Faire offre à partir de € 649.000**

Rue Ardichamp 11, 1440 Braine-le-Château

**Ref. 7650853**



Nombre de chambres: 5

Nombre de salle de bains: 2

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 270m<sup>2</sup>

Surf. Terrain: 1670m<sup>2</sup>

Quartier: zone d'habitation

PEB/EPB: 289kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Sur les hauteurs de la vallée du Hain à Wauthier-Braine limite Braine-l'Alleud, à proximité du Bois de Hal, IVA vous invite à découvrir une villa de caractère de 270 m<sup>2</sup>, nichée dans un quartier recherché et verdoyant.

Érigée sur une parcelle de 16 ares 70, cette maison séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son cachet unique, offrant une atmosphère chaleureuse et accueillante.

Au rez-de-chaussée, un vaste hall d'entrée vous accueille et mène vers une élégante salle à manger ouverte sur une cuisine équipée avec coin déjeuner. Un lumineux jardin d'hiver prolonge agréablement les espaces de vie, tandis que le séjour de 50 m<sup>2</sup> invite à la convivialité. Une chambre avec salle de douche complète ce niveau, avec la possibilité d'aménager un studio indépendant.

À l'étage, le hall de nuit dessert quatre chambres (22, 15, 12,5 et 10 m<sup>2</sup>), dont une avec mezzanine, ainsi qu'une salle de bains, une salle de douches et un vaste grenier de rangement. À l'extérieur, vous profiterez d'un superbe jardin orienté Ouest, d'une grande terrasse, d'une piscine en bois, d'un atelier et d'un garage. Parking 4 voitures avec portail électrique et caves complètent l'ensemble.

Châssis DV PVC, chaudière au mazout, PEB D, électricité conforme.

Ses atouts majeurs : une chambre avec salle de douche au rez-de-chaussée idéale pour une vie de plain-pied ou un espace indépendant, un environnement verdoyant avec jardin et terrasse permettant de profiter pleinement des beaux jours, ainsi qu'une localisation stratégique à proximité immédiate des axes, des commodités et du Bois de Hal, facilitant vos déplacements au quotidien.

Un bien coup de cœur au charme authentique.

Possibilité d'acquérir le lot 2 (infos sur demande)

**\* FOAPD 649.000€ sous réserve d'acceptation des vendeurs \***

---

## FINANCES

Prix: Faire offre à partir de € 649.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

## BÂTIMENT

Surface habitable: 270,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

État: Bon état

Étages: 2

Orientation d'arrière: Ouest

Orientation d'façade: Est

## CONFORT

Meublé: 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: 1.670,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui

Orientation du jardin: Ouest

Orientation terrasse: Ouest

## AMÉNAGEMENT

Ascenseur: Non

Piscine: Oui

## **ENERGIE**

PEB score: 289

PEB score total: 96807 kWh/an

PEB code: 20181212007524

PEB classe: D

PEB emissions CO2: 23993

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Pvc

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Chauffage: Individuel

Réservoir d'eau: Oui

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 45,00 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 17,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 17,00 m<sup>2</sup>

Bureau: 16,50 m<sup>2</sup>

Hall de nuit: Oui

Chambre 1: 13,50 m<sup>2</sup>

Chambre 2: 16,50 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 19,00 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 22,00 m<sup>2</sup>

Chambre 5: 12,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche

Salle de bain 2 : Douche

Toilettes: 3

Buanderie: Oui

Cave: Oui

Grenier: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Fosse septique: 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**

Parkings extérieur: 3

Parkings intérieur: Non