



rue de Nivelles 1 , 1440 Braine-le-Château

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

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

## A VENDRE - VILLA

1400 Nivelles

€ 425.000

Ref. 6547155



Nombre de chambres: 3

Nombre de salle de bains: 1

Garages: 1

Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 145m<sup>2</sup>

Surf. Terrain: 1482m<sup>2</sup>

Quartier: campagne

PEB/EPB: 260kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Située à 10 minutes du centre de Nivelles, sur les hauteurs du village d'Ittre, nous vous proposons cette charmante villa familiale implantée sur un terrain de 14a82ca. A proximité du centre et de toutes ses commodités, elle propose une superficie de  $\pm 186 \text{ m}^2$  (selon PEB).

Au Rez-de-chaussée se trouvent un spacieux hall d'entrée avec WC séparé et un bureau (pouvant accueillir une profession libérale), une cuisine équipée, une salle à manger et un salon très lumineux.

A l'étage, trois chambres (18,40, 13,50, et 13,50  $\text{m}^2$ ), une salle de bains et un petit grenier. La maison est également pourvue d'un garage avec porte automatique, d'une buanderie, et de nombreux espaces de stockage.

A l'extérieur, vous découvrirez une grande terrasse et un beau jardin pour se détendre mais aussi différents espaces (serre, potager, verger) mais également plusieurs emplacements de parkings.

Cette maison des années 80 est en parfait état et idéale pour une famille et/ou accueillir une profession libérale.

Système d'ALARME, châssis DV PVC avec volets, chauffage électrique, 28 panneaux photovoltaïque, ÉLECTRICITÉ NON-CONFORME, certificat PEB "D".

\*\*\* PRIX 425.000 EUR SOUS RESERVE D'ACCEPTATION DES VENDEURS \*\*\* Une visite ? Ne tardez pas et contactez Inès !

---

## FINANCES

Prix: € 425.000,00

Sous régime TVA: Non

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 1.125,00

Profession libérale possible: Oui

## BÂTIMENT

Surface habitable: 145,00  $\text{m}^2$

Façades: 4

Année de construction: 1981

État: Excellent état

Surface nette: 145,00  $\text{m}^2$

Surface brute: 186,00  $\text{m}^2$

Orientation d'façade: Sud-ouest

## CONFORT

Meublé: Non

Alarme: Oui

Ascenseur: Non

## ESPACE SPÉCIFIQUE

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Campagne

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

Superficie terrain: 1.482,00  $\text{m}^2$

Jardin: Oui

Orientation du jardin: Nord est

Orientation terrasse: Nord est

Orientation terrasse 1: Nord-est

### AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 31,75  $\text{m}^2$

Cuisine: 13,75  $\text{m}^2$

Bureau: Oui

Atelier: Oui

## **ENERGIE**

PEB score: 260

PEB score total: 48211 kWh/an

PEB code: 20240719009963

PEB classe: D

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Pvc

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Date de certificat: 18/07/2024

Type de chauffage: Electrique

Chauffage: Individuel

Panneaux solaires: Oui

Panneaux solaires détail: Photovoltaïque

Réservoir d'eau: Oui

Hall de nuit: Oui

Chambre 1: 18,40 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3: 13,50 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 7,20 m<sup>2</sup>

Salle de bain type: Douche et bain

Toilettes: 2

Buanderie: Oui

Grenier: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: Oui

Télévision par câble: Oui

Egouts: Oui

Eau: Oui

## **URBANISME**

Affectation: Non communiqué

Permis de bâtir: Non communiqué

Permis de lotir: Non communiqué

Droit de préemption: Non

Intimation en justice: Non communiqué

Zone inondable: pas situé en zone inondable

Jugement en cours: Non

## **PARKING**

Garage: 1

Parkings extérieur: 3

Parkings intérieur: 1