

398 000 €

 150 m<sup>2</sup>

 4 chambres

 Rosières Province du Brabant Wallon



Surface habitable 150.00 m<sup>2</sup>  
Chambres 4

Référence VM290, Mandat N°170

**!!! SOUS COMPROMIS !!!**

Charmante villa tout confort sur terrain de 9a 24ca, idéalement située à 5 minutes du lac de Genval et de Rixensart, bénéficiant d'un vaste séjour, 4 belles grandes chambres, 1 salle-de-bains, 1 salle-de-douche, cuisine hyper équipée, 2 wc séparés, 1 grande buanderie pouvant se convertir en bureau. Jardin mûre, barbecue, terrasse.

Faible consommation en chauffage (panneaux photovoltaïques), eau (citerne d'eau de pluie (sanitaires, machine à laver, arrosage jardin)

Infos et visites: Tel: 0486/09 15 89 (7j/7j)

**Caractéristiques**Référence: VM Cadastre :Section B n° 374/Année de construction :2005Nombre façade :4Surface habitable :150 m<sup>2</sup>Surface terrain :9a 24caRecul à rue :10,00 mOrientation jardin :Sud

#### Rez-de-chaussée

Hall :3,25 x 2,40 mSéjour :7,80 x 4,00 mCuisine :3,85 x 3,45 mBuanderie :4,15 x 2,95 mSalle-de-douches2,25 x 1,70 mChambre 1 :3,90 x 3,25 mWc :1,20 x 0,80 m

#### Etage

Chambre 2 :6,00 x 3,15 mChambre 3 :5,25 x 3,15 mChambre 4 :3,95 x 2,75 mSalle-de-bains :3,75 x 2,75 mWC :1,60 x 1,00 m

**Equipements et Conforts**Revêtements sols :carrelage, parquet laminé sur chapeCuisine :Taque vitro-céramique 4 feux "Whirlpool", hotte "Whirlpool", évier 2 bacs inox, mitigeur, frigo "LG", lave-vaisselle "AEG" (6 mois), four électrique

Whirlpool, micro-ondes encastré "Whirlpool"Salle-de-bains:baignoire, 2 lavabosSalle-de-douches :cabine douchesWc : 2 séparés dont 1 avec lave-mains, mono-blocs

#### Extérieur

Terrasse :pavés autoblocants, marquise électrique avec télécommandeJardin :pelouse, arbustes, arbres fruitiers, haies, luminairesAbri de jardin :bois (15 m<sup>2</sup>), métallique (3 m<sup>2</sup>)Barbecue :ouiEmplacement parking :4 voitures, gravier

## Techniques

Construction : Traditionnelle clef sur porte (Team Construct)  
Fondations : classique Vide ventilé : 60 cm  
Maçonnerie murs porteurs blocs béton, créneau ventilé  
Cintrage porte d'entrée : pierre de calcaire  
Murs intérieurs : plafonnage peint  
Parement façade : briques  
Charpente : bois  
Toiture : revêtement tuiles en béton  
Isolation toiture : laine de roche 10 cm  
Gouttières - écoulements : zinc  
Châssis : double vitrage bois Mérant avec croisillons  
Menuiseries intérieures : standard  
Escalier : bois sapin peint  
Quincaillerie : fer blanc teinté  
Compteur : bi-horaire  
Rapport électrique : conforme  
Alarme : sans fils, détecteurs de mouvement  
PEB : Label "C". 188 kWh/m<sup>2</sup>.an  
Certificat n° 2019071801172 valable jusqu'au 18/07/2029  
Chauffage : central au gaz de ville, thermostat d'ambiance  
Chaudière : Renova Bulex (2005)  
Radiateurs : avec vannes thermostatiques  
Eau chaude : sur chaudière  
Traitement eaux : adoucisseur (2005)  
Panneaux photovoltaïques 14 panneaux 3,500 Kwh  
Consommation gaz/élec. : 105 € mensuel  
Citerne eau de pluie : 3.000 litres (wc, machine à laver, arrosage robinet extérieur)  
Evacuation eaux usées : par égout public  
Raccordements : Eau, gaz, électricité, téléphone, internet  
Urbanisme : Aucune infraction  
Environnement : champêtre

**Etat général** : Bon état

## Accès

Rixensart / Genval : 2 km  
Bus : 300 mètres  
Ecoles : 1 km (maternelle, primaire)  
Commerces : 1 km (Colruyt), plusieurs commerces à proximité

## Aspects Financiers

Précompte immob : 1.530,51 €  
R.C. Ordinaire : 2.176,00 €  
R.C. Indexé : 3.887,00 €



**Immofar**  
Rue de Glimes, 1  
1367 Huppaye  
04 86 09 15 89



**Luc FERRIÈRE**  
info@immofar.be

04 86 09 15 89



• TVA BE 0524-899-464 • Carte pro IPI 101820 avec manquement de fonds • N° RCP 730.260.164 auprès de AXA Belgium  
Document non contractuel