

### Maison à vendre

Louis Andriesstraat 11 3070 Kortenberg

€ 485.000

5    2    305 m<sup>2</sup>    960 m<sup>2</sup>    1



# Déscripiton

Dans le charmant village de Meerbeek, faisant partie de la commune de Kortenberg, se trouve cette maison pleine de caractère. Derrière sa façade discrète se cache un espace surprenant : avec une surface habitable de pas moins de +/-305m<sup>2</sup> (surface totale de +/-381m<sup>2</sup>), cette propriété offre un volume exceptionnel, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Érigée sur un terrain orienté plein sud de 9a60, elle constitue un lieu de vie idéal pour les amateurs d'espace, de calme et de potentiel. La maison se compose d'un hall d'entrée avec toilette, d'un salon confortable, d'un bureau séparé et d'une grande cuisine attenante à une pièce polyvalente. Cet espace supplémentaire peut faire office de salle de jeux, de deuxième bureau ou de salle à manger. S'y ajoutent un garage intégré pour une voiture, une cave, et une terrasse couverte avec véranda orientée sud-ouest, bénéficiant du soleil l'après-midi et en soirée. À l'étage, on trouve quatre chambres (10-10-10-16

m<sup>2</sup>), une grande salle de bains avec double lavabo et baignoire, ainsi qu'une toilette séparée. Le dernier étage, d'environ 55m<sup>2</sup>, constitue un véritable atout : entièrement à aménager selon vos envies, il permet la création de chambres supplémentaires ou même d'un espace de vie indépendant. Les raccordements pour une seconde salle de bains sont déjà prévus, et un accès séparé est envisageable. Le magnifique jardin profond, entièrement orienté au sud, offre une intimité totale avec des arbres fruitiers matures et plusieurs abris de jardin. La maison est exempte d'amiante et l'installation électrique est conforme aux normes. Pas d'obligation de rénovation (PEB D). Chaudière au gaz. Une propriété unique qui allie charme, espace et nombreuses possibilités dans un environnement villageois serein, avec d'excellentes connexions vers Louvain, Bruxelles et Zaventem. Une opportunité rare pour ceux qui recherchent un bien de caractère avec un réel potentiel d'avenir.

## Détails

### Informations générales

Etat	<b>À rafraîchir</b>
Type de construction	<b>3 façades</b>
Jardin	<b>Oui</b>
Orientation de la façade arrière	<b>Sud</b>
Garage	<b>Oui</b>
Garages	<b>1</b>
Parking intérieur	<b>Oui</b>
Parkings intérieur	<b>1</b>

### Aménagement

Cuisine	<b>Oui (séparée)</b>
Bureau	<b>Oui</b>
Veranda	<b>Oui</b>

Chambre 1	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4	<b>10 m<sup>2</sup></b>

Toilettes	<b>2</b>
-----------	----------

Cave	<b>Oui</b>
Grenier	<b>Oui</b>

### à proximité

Environnement	<b>Campagne</b>
Commerces à proximité	<b>Oui</b>
École à proximité	<b>Oui</b>
Transports publics à proximité	<b>Oui</b>

### Dimensions

Superficie terrain	<b>960 m<sup>2</sup></b>
Surface habitable	<b>305 m<sup>2</sup></b>

### Confort

Mobilité réduite	<b>Non</b>
Ascenseur	<b>Non</b>
Piscine	<b>Non</b>

### énergie

PEB	<b>376 kWh/m<sup>2</sup></b>
Fenêtres	<b>Bois</b>
Certificat d'électricité	<b>Oui, conforme</b>
Type de chauffage	<b>Gaz (chau. centr.)</b>
Chauffage	<b>Individuel</b>

### Conditions financières

Prix	<b>€ 485.000</b>
Sous régime TVA	<b>Non</b>
Référence	<b>Louis Andries 11</b>
Disponible	<b>à l'acte</b>

### Aménagement du territoire

Affectation	<b>Non communiqué</b>
Permis de bâtir	<b>Non communiqué</b>
Intimation en justice	<b>Non communiqué</b>
Permis de lotir	<b>Non communiqué</b>
Droit de préemption	<b>Non communiqué</b>
Zone inondable	<b>pas situé en zone inondable</b>