



Gemeenteplein 9 , 3040 Huldenberg  
**Numéro de téléphone:** 0494645450  
**Email:** david@kdcimmo.be

## A VENDRE - BIEN EXCEPTIONNEL

Kouterstraat 39, 3040 Huldenberg

€ 845.000

Ref. 7639615



Nombre de chambres: 4  
Nombre de salle de bains: 2  
Disponibilité: à convenir

Surf. Hab: 232m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 2737m<sup>2</sup>  
Surf. terrasse.: 40m<sup>2</sup>

PEB/EPB: 283kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

### Magnifique villa située à l'arrière sur un terrain orienté sud de 27a 37ca

Cette superbe villa, construite en 2003, est idéalement située à l'arrière et bénéficie d'un calme absolu ainsi que d'une intimité exceptionnelle sur un beau terrain orienté plein sud de 27a 37ca.

Au rez-de-chaussée, vous entrez par un spacieux hall d'entrée avec vestiaire et toilette invités séparée. La cuisine ouverte, entièrement équipée, s'intègre parfaitement à la salle à manger conviviale et au lumineux séjour avec poêle à bois. De grandes baies vitrées offrent une vue magnifique sur le jardin et donnent un accès direct à la terrasse. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre spacieuse avec salle de bain en suite, équipée d'une douche, d'une baignoire, d'un double lavabo, d'un sauna et d'une toilette. Une arrière-cuisine/buanderie pratique complète cet étage.

Le premier étage se compose d'un hall de nuit, d'une chambre avec salle de bain en suite, d'une grande salle TV/espace hobby pouvant également servir de hall de nuit supplémentaire, de deux chambres d'enfants et d'un bureau.

À l'extérieur, vous profitez d'un jardin magnifiquement aménagé offrant une grande intimité, d'une terrasse ensoleillée et d'une vue sur un étang d'ornement, anciennement utilisé comme étang de baignade. Vous disposez également d'un espace de stationnement pour plusieurs véhicules, d'une allée privative avec portail et d'un abri de jardin.

Parmi les atouts supplémentaires : une luminosité exceptionnelle, une belle vue sur le jardin, un système de récupération des eaux de pluie et un PEB C favorable. La maison est chauffée par accumulation électrique, mais grâce aux 30 panneaux solaires de 380 Wp chacun, une batterie domestique de 10 kW et à diverses applications énergétiques intelligentes, le coût annuel de consommation reste très faible, soit environ 1.300 €.

---

## FINANCES

Prix: € 845.000,00

Disponible: à convenir

Revenu cadastral: € 2.119,00

Revenu cadastral indexé: € 4.756,00

Précompte immobilier: € 1.702,59

## BÂTIMENT

Surface habitable: 232,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 2003

État: Excellent état

Type de toit: Toit en selle

Orientation d'arrière: Sud

## CONFORT

Feu ouvert: Oui

## TERRAIN

Superficie terrain: 2.737,00 m<sup>2</sup>

Jardin: Oui

Orientation terrasse 1: Sud

## AMÉNAGEMENT

Hall d'entrée: Oui

Salle de séjour: 31,00 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 30,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 20,00 m<sup>2</sup>, amer. super-équipée

Bureau: 7,70 m<sup>2</sup>

Hall de nuit: 5,00 m<sup>2</sup>

Chambre 1: 15,00 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3: 9,00 m<sup>2</sup>

Chambre 4: 9,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 16,00 m<sup>2</sup>

Sauna: Oui

## **ENERGIE**

PEB score: 283

PEB code: 20260401-0003106310-RES-2

PEB classe: C

Isolation: Oui

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Aluminium

Certificat d'électricité: Oui, conforme

Type de chauffage: Accumulateurs électriques

Chauffage: Individuel

Panneaux solaires: Oui

Réservoir d'eau: Oui

Salle de bain type: Douche et bain

Toilettes: 2

Terrasse: 40,00 m<sup>2</sup>

Buanderie: 13,00 m<sup>2</sup>

Grenier: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: Oui

Télévision par câble: Oui

Egouts: Oui

Gaz: Non

Eau: Oui

## **URBANISME**

Affectation: Zone d'habitat rurale

Permis de bâtir: Oui

Permis de lotir: Oui

Droit de préemption: Non

Obligation de rénovation: Non

Intimation en justice: Non - pas de correction juridique ou mesure administrative imposée

Zone inondable: pas situé en zone inondable

G-score: A

P-score: C

Zone d'espace ouvert sensible à l'eau: Non

Jugement en cours: Non

Servitude: Non

## **PARKING**

Parkings extérieur: 5