



€ 985.000 | IXELLES | REF. VLEURGAT 95-3D



SURFACE TERRASSE

26.48 m<sup>2</sup>



SURFACE HABITABLE

193 m<sup>2</sup>



CHAMBRES À COUCHER

3

## Ixelles - Etangs - Louise : Triplex 3 chambres

**DE VLEURGAT 93 CHAUSSÉE/3D, 1050 Ixelles**

Victoire Junot vous présente, dans le très recherché quartier de Vleurgat, ce superbe triplex de première occupation de ± 190 m<sup>2</sup>, issu de la rénovation complète et haut de gamme de deux élégantes maisons de maître. Entièrement repensé et rénové avec des matériaux de grande qualité, le bien séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son organisation particulièrement agréable sur plusieurs niveaux. Au deuxième étage, le niveau de vie s'articule autour d'un remarquable espace de réception bénéficiant d'une belle hauteur sous plafond, d'un parquet clair neuf et d'une très belle luminosité. La cuisine ouverte, entièrement équipée et réalisée avec des finitions haut de gamme, s'intègre harmonieusement à cet espace et donne accès à une agréable terrasse, idéale pour profiter des beaux jours. Le troisième étage est consacré à la partie nuit et accueille deux belles chambres principales, chacune bénéficiant de beaux volumes et d'un aménagement pensé pour offrir confort et intimité. Le dernier étage dévoile un espace atypique et plein de charme, offrant une grande flexibilité d'aménagement. Selon les envies et les besoins, il pourra aisément accueillir une chambre d'amis, un bureau, une petite salle de sport, un espace de loisirs ou encore un agréable espace de détente. Un véritable niveau supplémentaire qui apporte au triplex une dimension aussi originale que fonctionnelle. Une attention toute particulière a été portée tant à l'esthétique qu'aux performances techniques : double vitrage à haute performance, système de ventilation double flux, chaudière individuelle au gaz à condensation à haut rendement, adoucisseur d'eau, citerne de récupération des eaux de pluie et installation électrique conforme. PEB C. Un bien rare, conjuguant avec élégance le charme architectural d'une maison de maître et le confort d'une rénovation contemporaine, idéalement situé à proximité immédiate des commerces de l'avenue Louise, de la place Flagey et de ses nombreux restaurants, des infrastructures sportives, des Étangs d'Ixelles et du Bois de la Cambre.

# Caractéristiques

## GÉNÉRAL

|                                                    |             |                         |         |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------------|---------|
| Type                                               | Appartement | Commune                 | Ixelles |
| Le prix                                            | € 985.000   | Surface habitable       | 193 m²  |
| Surface terrasse                                   | 26.48 m²    | Chauffage               | Gaz     |
| Chambres à coucher                                 | 3           | Étage                   | 2 / 3   |
| Disponible                                         | Libre       | Année de construction   | 1900    |
| Année de rénovation                                | 2026        | État                    | Neuf    |
| Façades                                            | 2           | Chambre                 | 17 m²   |
| Chambre                                            | 12 m²       | Chambre                 | 9 m²    |
| Terrasse                                           | 26.48 m²    | Double vitrage          |         |
| Ventilation double flux                            |             | Double vitrage          |         |
| Fenêtre aluminium                                  |             | Ventilation double flux |         |
| Vidéophone                                         |             | Bus                     |         |
| Centre ville                                       |             | École primaire          |         |
| Gare                                               |             | Bus                     |         |
| Centre ville                                       |             | Cinéma                  |         |
| Commerces                                          |             | Crèche                  |         |
| École primaire                                     |             | École secondaire        |         |
| Garderie                                           |             | Gare                    |         |
| Golf                                               |             | Hôpital/clinique        |         |
| Médecin                                            |             | Métro                   |         |
| Parc                                               |             | Parking public          |         |
| Salle de sport                                     |             | Taxi                    |         |
| Tramway                                            |             | Université              |         |
| Raccordement possible : Eau /<br>Gaz / Électricité |             |                         |         |

## INFORMATIONS OBLIGATOIRES

Permis de construire  
Permis délivré

---

Destination urbaine  
Zone d'habitat (résidentiel, urbain ou rural)

---

Permis de lotissement  
Permis de lotissement

---

Sommaton et demande de recouvrement  
Aucune mesure de redressement judiciaire ou mesure administrative  
imposée

---

Droit de préemption  
Aménagement du territoire avec droit de préemption disponible

---

 Zone inondable  
Non annoncé

---

## FINANCIER

Le prix  
€ 985.000

---

Frais de syndicat  
100 €

---

