

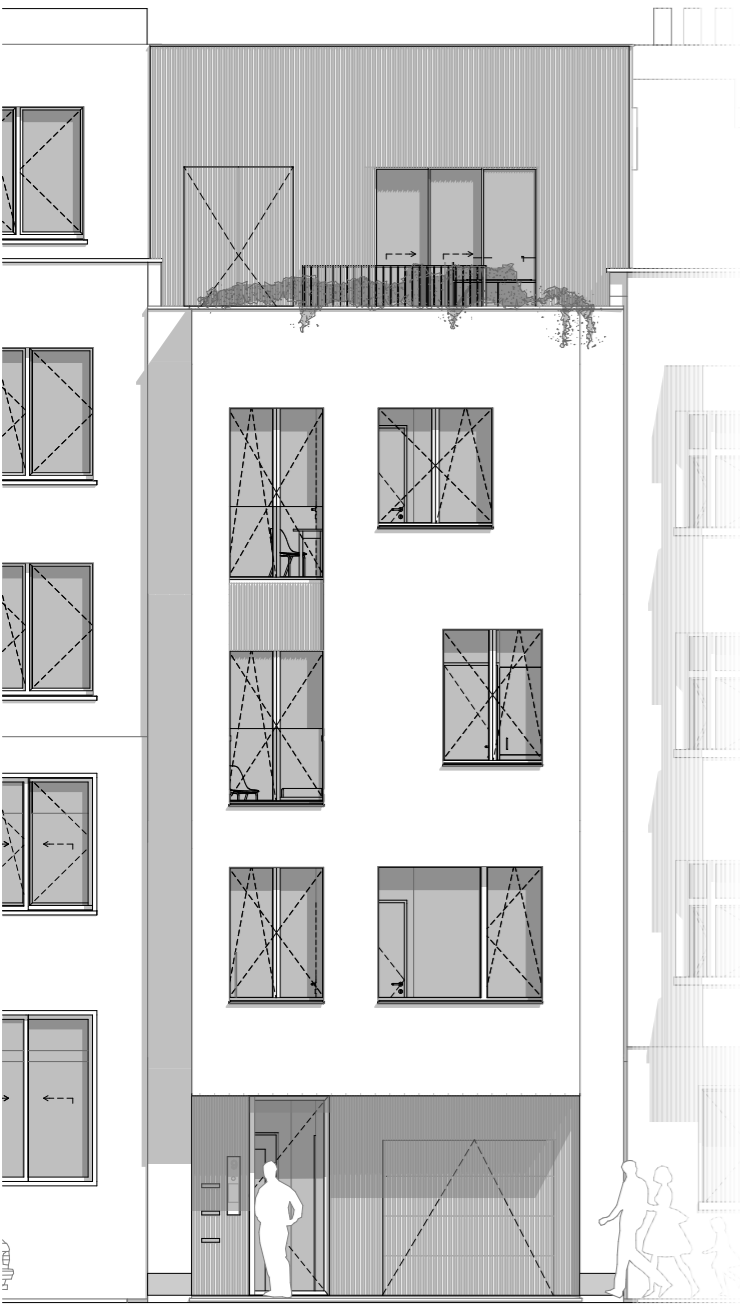
LES  
TERRASSES  
DE L'AMITIÉ



9 place de l'amitié  
1160 Auderghem

LES  
TERRASSES  
DE L'AMITIÉ





## Le Quartier de l'Amitié : Le Cœur Battant d'Auderghem

### Une Vie de Quartier Authentique et Connectée

S'installer aux "Terrasses de l'Amitié", c'est choisir un quartier qui a su préserver une âme de village tout en offrant les avantages de la ville. Décrit comme un "havre de vie chaleureux et cosmopolite", le quartier bénéficie d'une forte cohésion sociale, animée par le "Comité de Quartier L'Amitié" qui organise régulièrement des brocantes et autres animations. Toutes les commodités essentielles sont accessibles à pied :

**Santé :** Le Centre Médical de la Place de l'Amitié, situé à quelques pas, regroupe de nombreuses spécialités (pédiatrie, ostéopathie, psychologie, etc.), un atout majeur pour les familles.

**Commerces et Loisirs :** Le quartier regorge de commerces de proximité, de supermarchés divers, de restaurants et de cafés. Le Centre Culturel d'Auderghem, réputé pour sa programmation, offre une vie culturelle riche et variée.

### Mobilité Optimale : Bruxelles à Votre Porte

La localisation des "Terrasses de l'Amitié" offre un équilibre parfait entre la quiétude d'un quartier résidentiel et un accès rapide et direct aux principaux pôles de la capitale. Cette double attractivité est un luxe rare.

**Transports en Commun :** Le réseau de la STIB est particulièrement dense et accessible :

- Bus : La ligne 34 (arrêt Stratégie) est à moins de 200 mètres.
- Tram : Les lignes 7 et 25 (arrêt Arsenal) sont à 6 minutes de marche.
- Métro : La ligne 5 (arrêts Hankar ou Pétilon) est accessible en 7 à 8 minutes à pied, reliant directement le centre-ville (Gare Centrale) en environ 15 minutes et le quartier européen (Schuman).

**Accès Routier et Vélo :** Les grands axes routiers sont facilement accessibles, et le quartier est traversé par plusieurs itinéraires Cyclables Régionaux (ICR), rendant les déplacements à vélo sûrs et agréables.

### Prestations et Art de Vivre au Quotidien

#### Le Confort dans les Moindres Détails

Le soin apporté aux "Terrasses de l'Amitié" s'étend aux parties communes, conçues pour simplifier et enrichir la vie quotidienne de ses résidents. Ces aménagements témoignent d'une compréhension approfondie des besoins du style de vie urbain moderne.

- Local à vélos sécurisé et accessible : Un grand local à vélos est accessible directement depuis la rue par une porte de garage sectionnelle. Cette commodité rare et précieuse permet de ranger et d'utiliser vélos classiques, électriques ou cargos en toute sécurité et sans effort, encourageant une mobilité douce au quotidien.

- Caves individuelles spacieuses : Chaque appartement dispose d'une cave privative en sous-sol de taille généreuse (de 8 à 10 m<sup>2</sup>), offrant un espace de rangement conséquent.

- Accessibilité totale : La résidence est entièrement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), avec un accès de plain-pied depuis la rue et un ascenseur desservant tous les niveaux, y compris le sous-sol. Cette conception inclusive garantit un confort d'usage pour tous, à chaque étape de la vie.

- Finitions de haute qualité : Les appartements sont livrés avec des cuisines entièrement équipées et des matériaux de premier choix, avec la possibilité de personnaliser les finitions pour créer un intérieur qui vous ressemble.



Nom du projet : Les Terrasses de l'Amitié

Adresse : 9 Place de l'Amitié, 1160 Auderghem

Type : Résidence neuve de 3 appartements de haut standing

Finalisation : Janvier 2026

Unités : Duplex-Jardin 3ch+bureau (145 m<sup>2</sup>), Appartement 2ch (81 m<sup>2</sup>), Penthouse-Duplex 3ch+bureau (137 m<sup>2</sup>)

Performance : PEB A+, pompe à chaleur individuelle, ventilation double flux, panneaux photovoltaïques privés

Atouts Clés : Terrasses et jardin plein sud, vue sur intérieur d'îlot verdurisé, finitions de qualité, accessibilité PMR, local vélo sécurisé avec accès direct rue, caves spacieuses.

## L'Excellence Énergétique : Un Investissement d'Avenir.

Au-delà des Normes : Le certification PEB A

Chaque unité des "Terrasses de l'Amitié" atteint la classe énergétique PEB A, le plus haut standard de performance en Région de Bruxelles-Capitale. Cette certification n'est pas un simple label ; elle est la garantie d'un confort thermique inégalé en toute saison, d'une empreinte écologique minimale et de charges énergétiques drastiquement réduites. Ce niveau d'excellence positionne la résidence à l'avant-garde des constructions durables, anticipant les futures réglementations environnementales et assurant la pérennité de votre investissement.

Les performances énergétiques, validées par le rapport PEB, sont exceptionnelles et témoignent d'une conception sans compromis :

**Unité 1** (Duplex-Jardin) : Consommation d'Énergie Primaire (CEP) de 18.92 kWh/(m<sup>2</sup>.an) et Besoin Net en Chauffage (BNC) de 10.05 kWh/(m<sup>2</sup>.an).

**Unité 2** (Appartement) : CEP de 37.64 kWh/(m<sup>2</sup>.an) et BNC de 7.54 kWh/(m<sup>2</sup>.an).

**Unité 3** (Duplex en penthouse) : CEP de 25.31 kWh/(m<sup>2</sup>.an) et BNC de 14.32 kWh/(m<sup>2</sup>.an).

Ces chiffres, bien inférieurs aux exigences pour les nouvelles constructions, placent ces appartements parmi les plus performants du marché.

## Une Technologie de Pointe au Service de Votre Bien-Être

Le confort exceptionnel des "Terrasses de l'Amitié" repose sur une synergie de technologies de pointe, choisies pour leur efficacité et leur discrétion. Ce luxe, souvent invisible, se ressent au quotidien et transforme l'expérience de vie.

**Pompe à chaleur individuelle** et chauffage par le sol : Chaque appartement est équipé de son propre système de pompe à chaleur, assurant une autonomie complète. Le chauffage par le sol diffuse une chaleur douce, homogène et silencieuse, pour un confort inégalé tout en optimisant l'efficacité énergétique.

**Ventilation double flux** (Type D) : Ce système garantit un renouvellement constant de l'air intérieur. L'air entrant est filtré, purifié des allergènes et des polluants, puis préchauffé par l'air sortant, sans perte d'énergie. Il en résulte une qualité d'air exceptionnelle, saine et un confort thermique constant, sans les courants d'air des systèmes traditionnels.

**Production photovoltaïque individuelle**: Chaque unité bénéficie de sa propre production d'électricité verte, réduisant d'autant la dépendance au réseau et les factures d'énergie. Les duplexes sont dotés d'une puissance de 2250 Wc (5 panneaux de 450 W) et l'appartement de 1800 Wc (4 panneaux de 450 W), offrant une autonomie énergétique significative.

**Toiles solaires extérieures** : Intégrées avec élégance à la façade sud, des toiles solaires motorisées permettent de maîtriser les apports solaires en été. Elles préviennent efficacement la surchauffe, garantissant une fraîcheur naturelle et réduisant le besoin de refroidissement actif, comme en témoigne l'excellent indicateur de surchauffe du rapport PEB.

**Isolation et vitrages de haute performance** : La qualité de l'enveloppe du bâtiment est assurée par des matériaux isolants de premier choix (Kingspan, Recticel, IKO) et des châssis équipés de triple vitrage à très haute performance (valeur Ug de 0.60 W/m<sup>2</sup>K), garantissant une isolation thermique et acoustique de très haut niveau.

Cette combinaison de technologies de pointe crée un actif immobilier résilient et économiquement intelligent, offrant une protection contre la volatilité des prix de l'énergie et un cadre de vie d'un confort absolu.

PEB A

Production photovoltaïque individuelle

Isolation performante

Pompe à chaleur

Elévation jardin

Coupe transversale

Elévation rue



Toiture technique
+4
Duplex 3 chambres
+3
+2
Appartement 2 chambres
+1
Duplex 3 chambres
0
-1
Caves



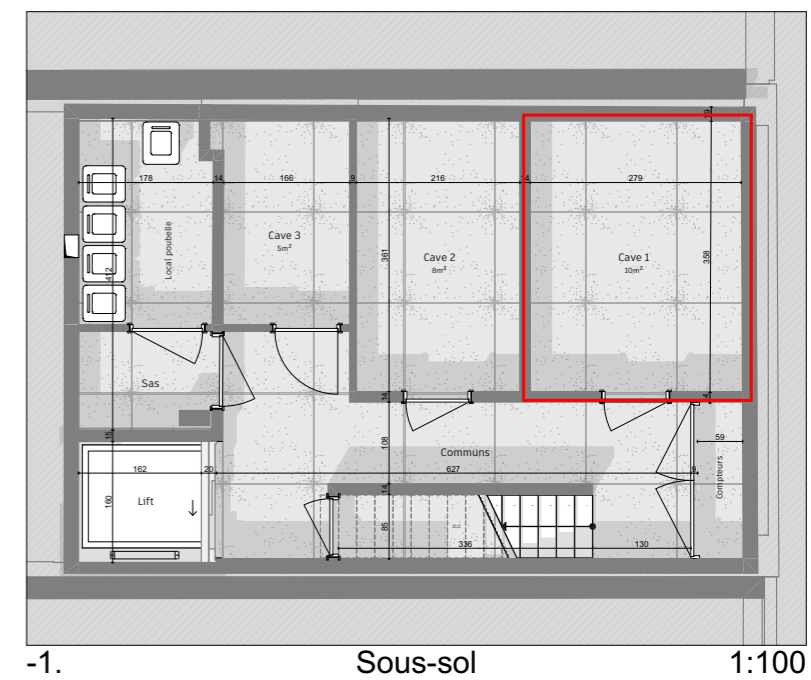
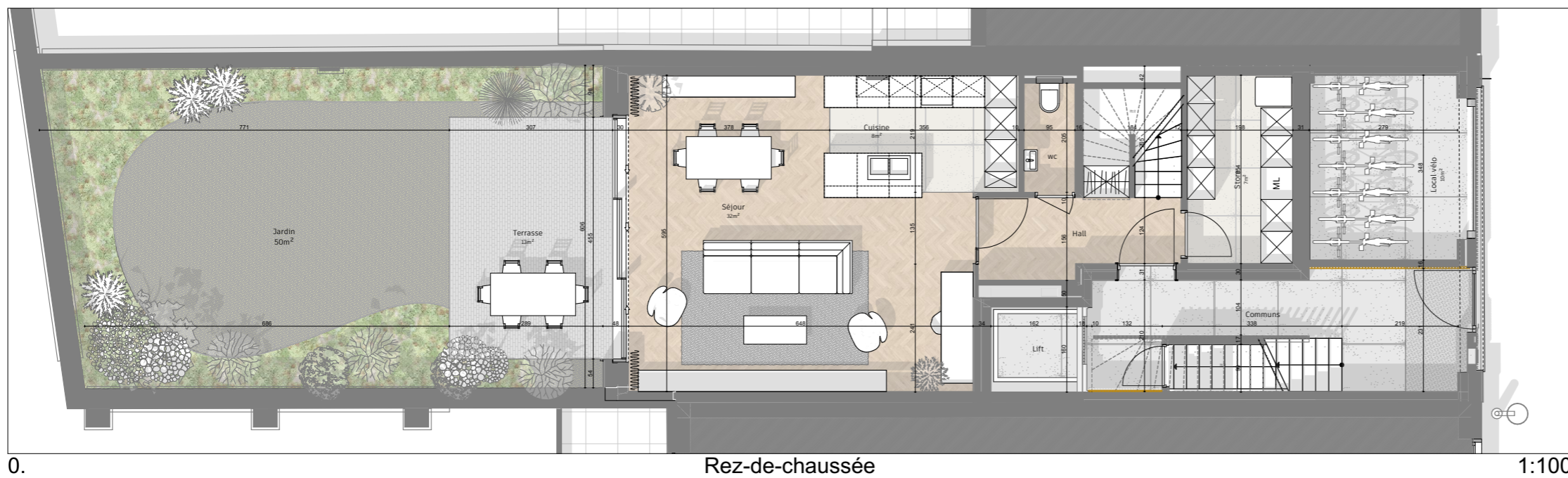
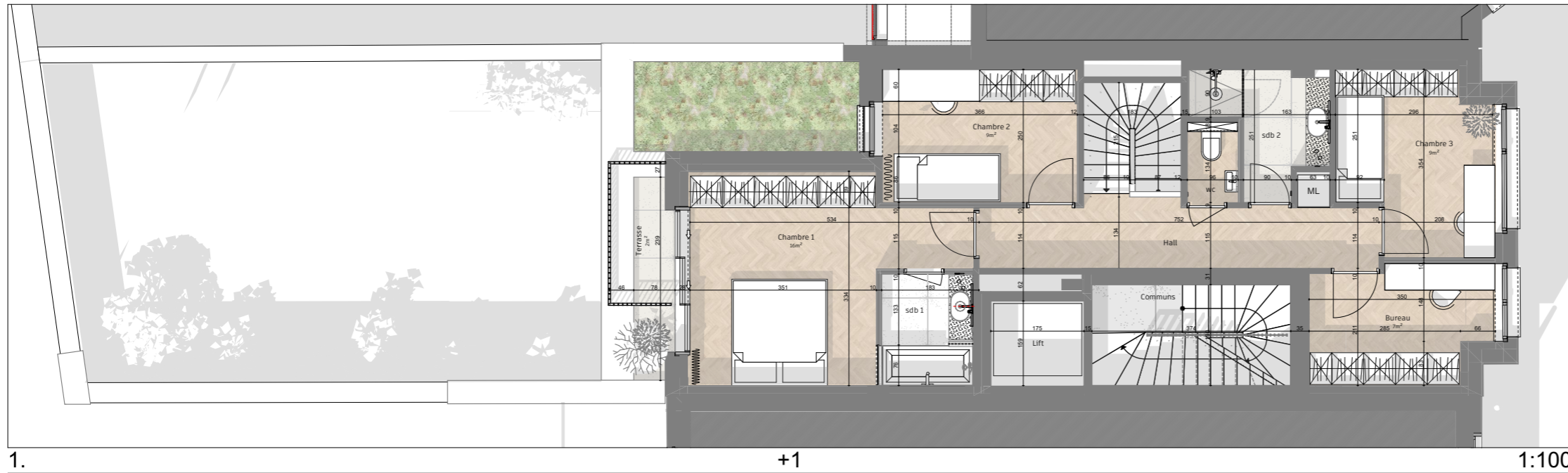
Images non contractuelles - Ces images génératives sont données exclusivement à titre indicatif.





**Le Duplex-Jardin (Rez & +1) : L'Esprit d'une Maison, les Avantages de l'Exclusivité**

Conçu comme une véritable alternative à une maison de ville, ce magnifique duplex de 145 m<sup>2</sup> offre l'espace, l'indépendance et l'agrément d'un jardin privatif, alliés à la sécurité et à la simplicité d'une copropriété de prestige. Le vaste séjour de 32 m<sup>2</sup>, baigné de lumière, se prolonge naturellement vers une première terrasse de 13 m<sup>2</sup> et un jardin de 50 m<sup>2</sup>, créant un espace de vie intérieur-extérieur de plus de 95 m<sup>2</sup>, parfaitement orienté au sud. L'agencement intelligent comprend trois chambres spacieuses, un bureau dédié au télétravail, une salle de bain en suite et une salle de douche séparée, répondant parfaitement aux besoins d'une famille ou d'un couple désirant allier vie professionnelle et personnelle avec élégance.



Surface habitable brute **145 m<sup>2</sup>** (69+76)

Surface jardin privatif y compris terrasse **63m<sup>2</sup>**

Balcon arrière sud au +1 **1,8m<sup>2</sup>**

Cave 1 privative en sous-sol **10m<sup>2</sup>**

Accès PMR de plein pied

Local vélo commun

Chambres **3** (16, 9 et 9 m<sup>2</sup>)

Bureau **1** (7 m<sup>2</sup>)

Wc individuel **2**

Salle de bain en suite **1**

Salle de douche **1**

Cuisine équipée **Full**

PEB **A** 18.92kWh/(m<sup>2</sup>.an)

Production photovoltaïque privative **2250 W**

Chauffage par pompe à chaleur individuelle

Ventilation double flux individuelle

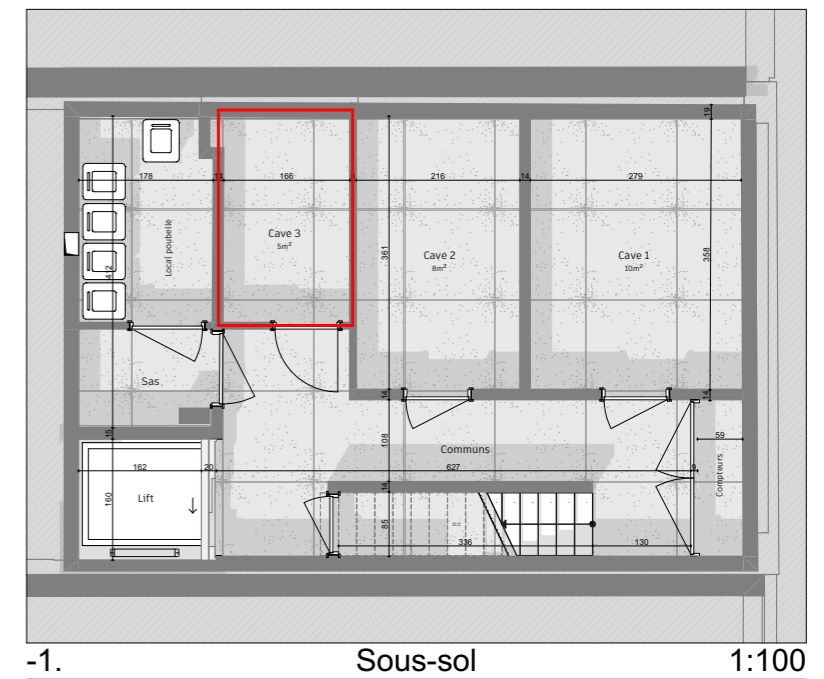
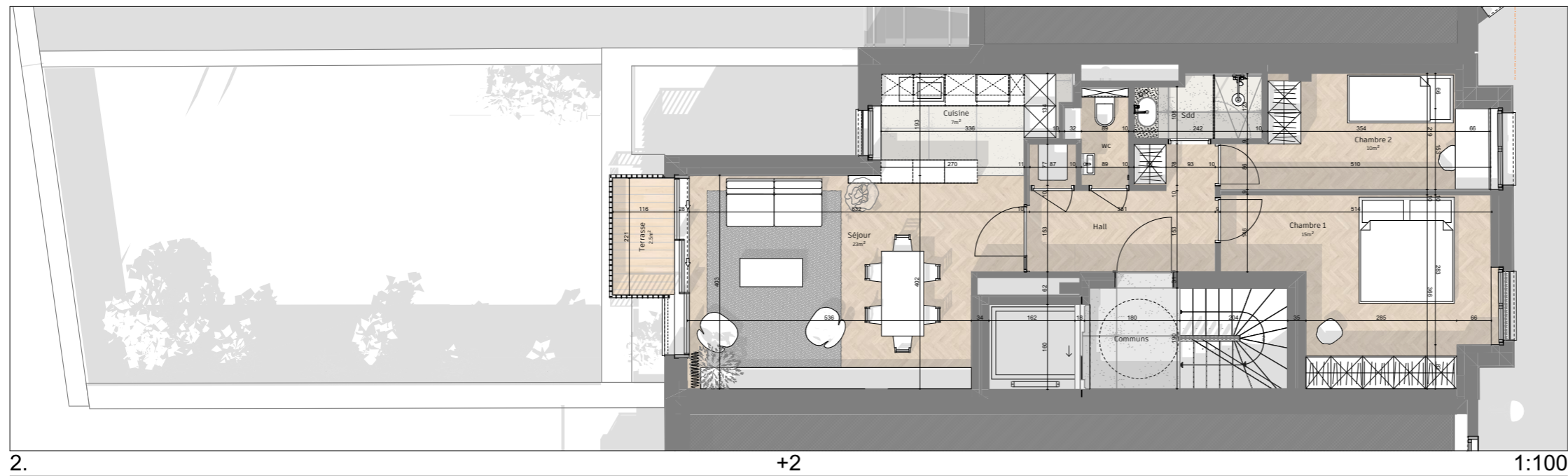
Toiles solaires intégrée en façade sud



Images non contractuelles - Ces images génératives sont données exclusivement à titre indicatif.

### L'Appartement (Étage +2) : Un Cocon de Lumière et de Calme

Idéal comme retraite urbaine sophistiquée ou comme pied-à-terre de prestige, cet appartement de 81 m<sup>2</sup> au deuxième étage est un modèle d'optimisation de l'espace et de la lumière. Le plan a été pensé pour offrir une fluidité parfaite entre les pièces. L'espace de vie principal, avec sa cuisine ouverte entièrement équipée, s'ouvre sur une agréable terrasse orientée plein sud de 2.5 m<sup>2</sup>, parfaite pour profiter du soleil. Les deux belles chambres de 15 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup> offrent calme et confort. Cet appartement représente un équilibre parfait entre élégance, fonctionnalité et bien-être.



Surface habitable brute **81 m<sup>2</sup>**

Balcon arrière sud au +2 **2.5 m<sup>2</sup>**

Cave 3 privative en sous-sol **8 m<sup>2</sup>**

Accès PMR de plein pied ✓

Local vélo commun ✓

Chambres **2** (10 et 15m<sup>2</sup>)

Wc individuel **1**

Salle de douche **1**

Cuisine équipée **Full**

PEB **A** 37.64 kWh/(m<sup>2</sup>.an)

Production photovoltaïque privative **1800 W**

Chauffage par pompe à chaleur individuelle ✓

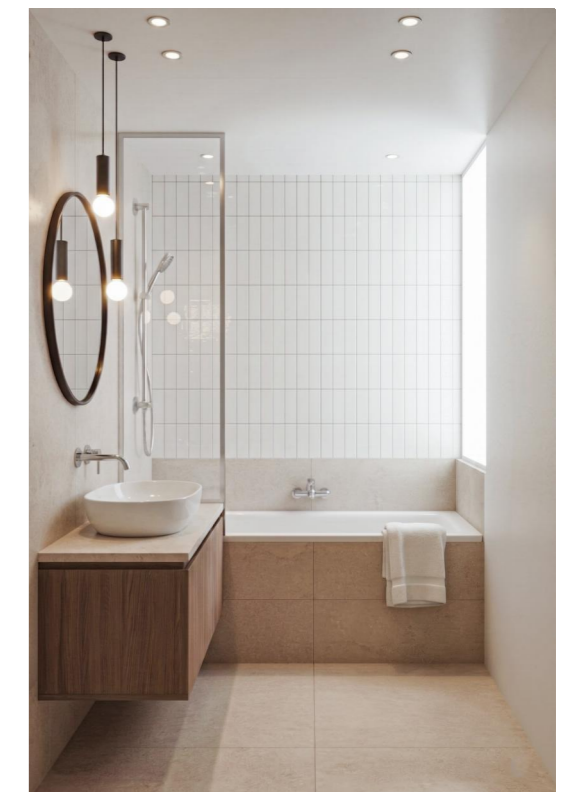
Ventilation double flux individuelle ✓

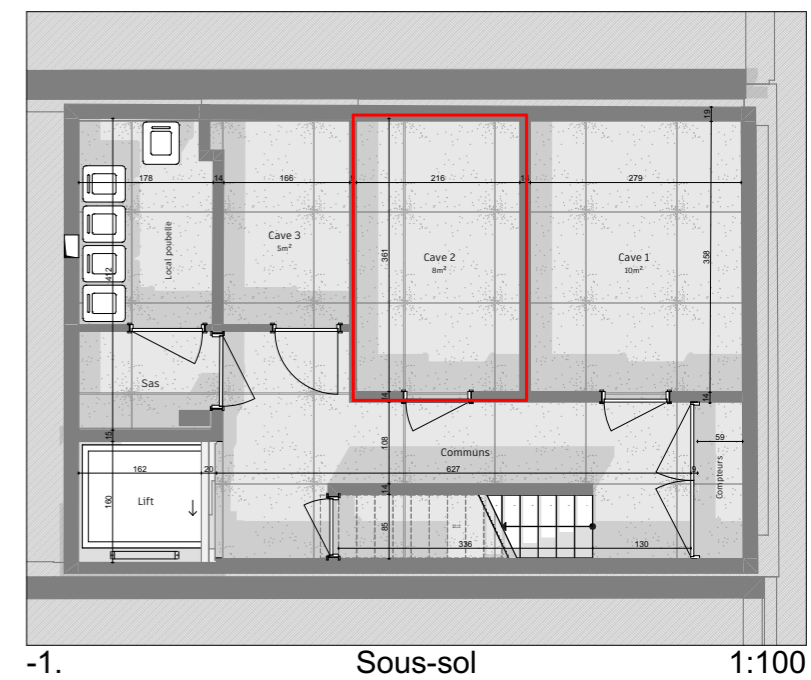
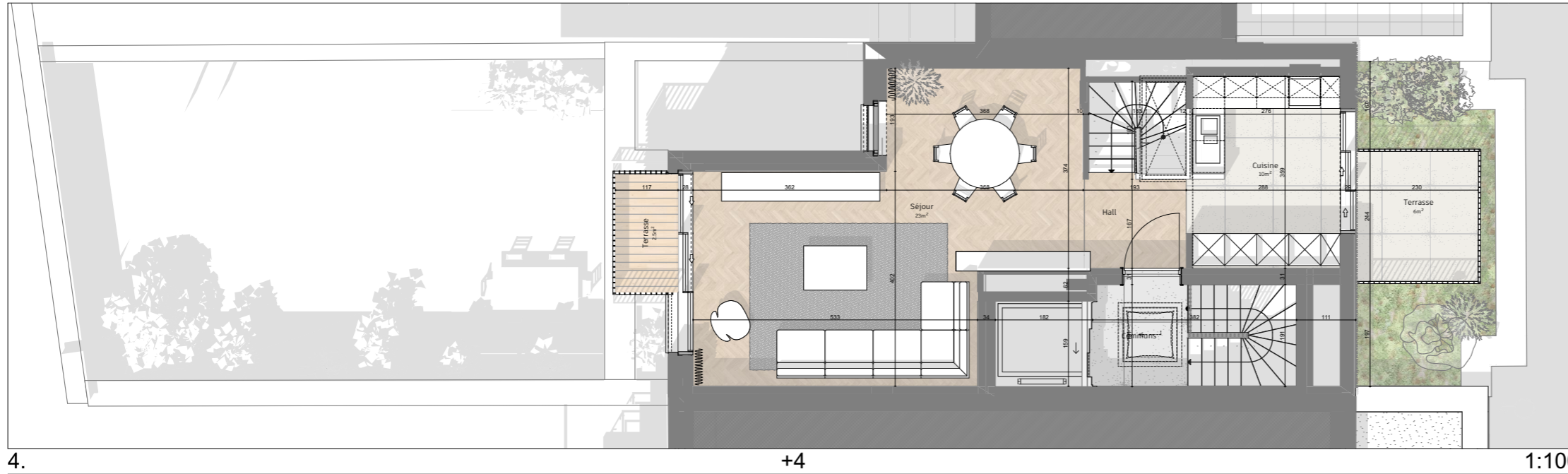
Toiles solaires intégrée en façade sud ✓



Images non contractuelles - Ces images génératives sont données exclusivement à titre indicatif.

Le Penthouse-Duplex (Étages +3 & +4) : L'Excellence à Ciel Ouvert  
Véritable joyau de la résidence, ce penthouse en duplex de 137 m<sup>2</sup> est une "villa sur le toit" qui offre une expérience de vie absolument unique. Distribué sur les deux derniers étages, il culmine avec une terrasse de 2.5 m<sup>2</sup> orientée plein sud, offrant une vue imprenable sur l'intérieur l'îlot et un ensoleillement maximal. Une seconde terrasse de 6 m<sup>2</sup> en façade avant offre une alternative et des vues différentes. L'intérieur, avec ses trois chambres, son bureau, sa salle de bain et sa salle de douche, est un havre de paix et de luxe, où chaque détail a été pensé pour offrir un confort sans compromis au sommet de la ville.





Surface habitable brute **137 m<sup>2</sup>** (56+81)  
Terrasse avant nord au +4 **6 m<sup>2</sup>**  
Balcon arrière sud au +4 **2.5 m<sup>2</sup>**  
Cave privative en sous-sol **8 m<sup>2</sup>**  
Accès PMR de plein pied ✓  
Local vélo commun ✓

Chambres **3** (16, 9 et 9 m<sup>2</sup>)  
Bureau **1** (7 m<sup>2</sup>)  
Wc individuel **1**  
Salle de bain en suite **1**  
Salle de douche **1**  
Cuisine équipée **Full**

PEB **A** 25.31 kWh/(m<sup>2</sup>.an)  
Production photovoltaïque privative **2250 W**  
Chauffage par pompe à chaleur individuelle ✓  
Ventilation double flux individuelle ✓  
Toiles solaires intégrée en façade sud ✓