



ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

THOMAS & PIRON

Bienvenue À IXELLES

Cosmopolite, vivante et recherchée, **Ixelles** est l'une des communes les plus attractives de Bruxelles. Elle séduit par son **mélange unique de dynamisme urbain et d'élégance résidentielle**. Entre les institutions européennes, les places emblématiques comme Flagey ou Fernand Cocq, ses cafés animés, ses restaurants raffinés et ses galeries d'art, Ixelles s'impose comme un **quartier où il fait bon vivre ou investir**.

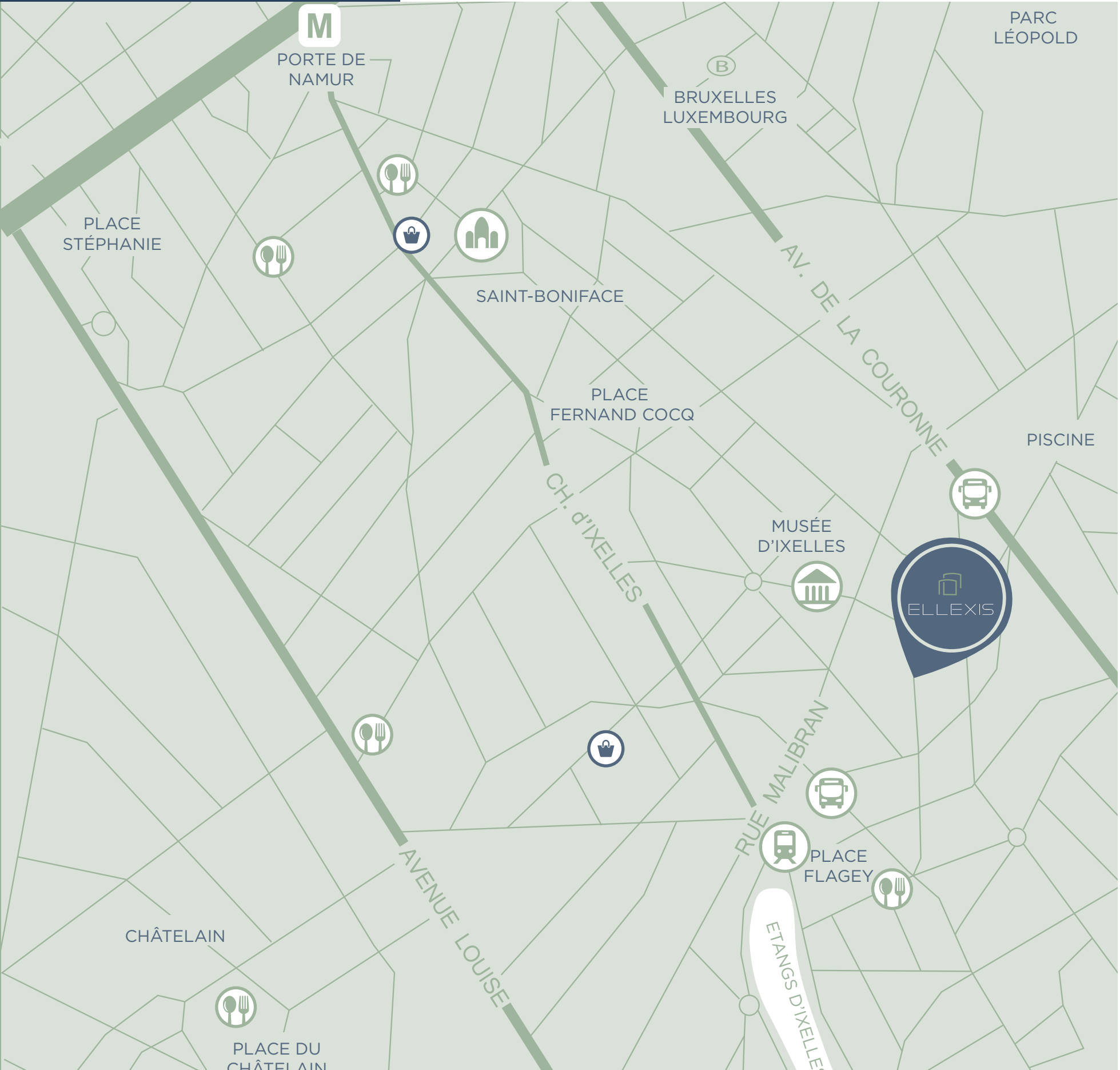
Les **espaces verts** comme les Étangs d'Ixelles ou le Bois de la Cambre offrent un souffle de nature à deux pas du centre de Bruxelles, tandis que les nombreux événements culturels et marchés locaux rythment la vie du quartier. C'est un lieu de rencontres, d'échanges et de découvertes qui attire aussi bien les familles que les jeunes actifs ou encore les expatriés.



Le projet **Ellexis**, niché rue Marie-Henriette, s'inscrit dans cette dynamique urbaine. Implanté dans un **intérieur d'îlot calme et préservé**, il offre à ses futurs habitants un cadre intimiste tout en profitant de la proximité immédiate des grandes centralités bruxelloises. Ici, vous bénéficiez à la fois de **l'énergie d'un quartier vivant** et de la **sérénité d'un havre de paix** à l'écart de l'agitation.

P R O X I M I T É I Q U A L I T É I M O B I L I T É





Accessibilité & MOBILITÉ

Installé au cœur d'Ixelles, le projet Ellexis bénéficie d'une situation centrale exceptionnelle qui facilite tous les déplacements. Que ce soit pour rejoindre le quartier européen, le centre-ville de Bruxelles, les transports en commun ou encore les commerces et services de proximité, tout est accessible en quelques minutes. La localisation du projet permet une mobilité variée et fluide que ce soit à pied, à vélo ou en transports en commun, tout est pensé pour simplifier le quotidien et offrir un confort de vie citadin.

COMMERCES & SERVICES

- Place Flagey : 5 min. à pied
- Fernand Cocq : 10 min. à pied
- Avenue Louise : 15 min. à pied / 4 min. à vélo
- Place du Châtelain : 20 min. à pied / 5 min. à vélo
- Quartier européen : 20 min. à pied / 5 min. à vélo
- Grand Place de Bruxelles : 10 min. à vélo / 25 min. en transport
- Hôpital d'Ixelles (CHU Saint-Pierre) : 2,5 km
- Clinique de l'Europe (Site Saint-Michel) : 2,8 km
- Hôpital Delta : 3 km
- De nombreux cabinets médicaux et paramédicaux sont également présents dans le quartier

SPORTS

- Centre sportif d'Ixelles : 2,7 km

CULTURES

- Flagey : cinéma, concerts, expositions...
- Cinéma Vendôme : cinéma d'art
- Théâtre Marni : spectacles, danse, concerts...
- Musée d'Ixelles (réouverture prévue après rénovation) : collections d'art moderne et contemporain
- Maison de la littérature Passa Porta et bibliothèques communales

ENSEIGNEMENT

- Université Libre de Bruxelles (ULB) / Vrije Universiteit Brussel (VUB) : 10 min. à vélo / 20 min. en bus
- La Cambre : 5 min. à vélo / 15 min. bus
- Athénée Charles Janssens (secondaire) : 15 min. à pied / 10 min. en bus
- Nombreuses écoles fondamentales francophones et néerlandophones dans un rayon de 500 m

PARCS

- Etangs d'Ixelles : 500 m
- Bois de la cambre : 3,7 km

GRANDS AXES

- N5 : 500 m
- E411 : 4 km
- E19 : 7 km

TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de tram Flagey (400 m) : vers Montgomery, Etterbeek, Gare du Midi
- Arrêt de tram Etterbeek-Germoir (650 m) : vers Louise, Montgomery, ULB, Woluwe
- Arrêt de bus Flagey (400 m) : desservent le centre-ville, Louise & le quartier européen
- Gare Germoir (600 m)
- Gare Etterbeek (1,7 km)



Un projet immobilier unique

AU CŒUR D'IXELLES

Ellexis c'est la transformation d'un site à l'histoire riche en un ensemble résidentiel contemporain et durable. Autrefois, il abritait une maison néoclassique avec sa porte cochère, des ateliers d'imprimerie et d'anciennes écuries. Témoins du patrimoine architectural et artisanal d'Ixelles, ces bâtiments font aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation soignée. Aujourd'hui, entre rénovation de bâtiments de caractère et construction neuve, Ellexis allie authenticité et modernité pour créer un lieu de vie intimiste, à l'abri de l'agitation urbaine. Implanté dans un intérieur d'îlot calme et préservé, il déploie une architecture soignée qui met en valeur le charme industriel existant tout en offrant le confort attendu d'un habitat nouvelle génération.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Le projet Ellexis propose une réhabilitation à taille humaine, avec une offre de 9 appartements allant de 1 à 3 chambres et 2 maisons unifamiliales bénéficiant d'une double affectation possible, idéale pour une profession libérale. Chaque logement est conçu pour privilégier le confort et la qualité de vie, avec un espace extérieur privatif – qu'il s'agisse d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.

L'ensemble est complété par des caves et espaces de rangement intégrés privés, ainsi que par des espaces communs fonctionnels : un local poubelles, un local partagé et des locaux vélos sécurisés, dont certains adaptés aux vélos cargo.

CONFORT & TECHNIQUES

Pensés pour allier modernité et performance énergétique, les logements du projet Ellexis offrent un confort optimal au quotidien. Grâce à une conception durable et des équipements de qualité, chaque unité garantit une consommation maîtrisée et une ambiance agréable.

- Isolation thermique renforcée
- Chauffage individuel au gaz avec production d'eau chaude instantanée
- Sèche-serviettes électriques dans les salles d'eau
- Panneaux photovoltaïques pour une production partielle d'énergie verte
- Ventilation double flux avec récupération de chaleur (dans certains bâtiments)
- Performance énergétique PEB A ou B en fonction des unités : un gage d'efficacité et de durabilité

STATIONNEMENT & MOBILITÉ

Le projet ne comprend pas de parking privé. Pour encourager une mobilité douce, des espaces vélos sécurisés sont prévus, dont des emplacements spécialement conçus pour les vélos cargo. L'accès aux logements s'effectue directement depuis la rue Marie-Henriette par un passage cocher réaménagé, offrant praticité et caractère architectural.

ESPACES EXTÉRIEURS

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, véritable prolongement de l'habitat : terrasse, balcon ou jardin selon les unités. Au cœur de l'ensemble, une cour intérieure paysagée a été pensée comme un lieu de respiration, de calme et de sérénité, offrant un contraste apaisant avec l'énergie urbaine environnante.



ELLEXIS

Les chiffres clés

1

Maison 2 ch.

1

Maison 4 ch. (+ bureaux)

1

Studio (+ bureau)

3

appartements 1 ch.

2

appartements 2 ch.

2

appartements 3 ch.

2

locaux vélos





ELLEXIS *Les atouts*

Situation idéale
dans un quartier prisé

Architecture **contemporaine**
et **élégante**

Logements
basse énergie

Logements **lumineux**
uniques





Locaux **à vélos**

Accès rapide et aisé à une offre
de mobilité attrayante

Une opportunité idéale
pour investir ou habiter dans
la capitale Européenne



UN CAHIER DES CHARGES

bien étudié



GÉNÉRALITÉS

- Chaque unité de logement répond au niveau du confort acoustique normal
- Les performances énergétiques sont conformes aux normes en vigueur

GROS-ŒUVRE

- Fondations et gros-œuvre réalisés suivant les directives des bureaux d'études en conformité avec les normes en vigueur
- Parements et soubassement, selon localisation, en crépis et brique
- Toitures à versants. Toiture plate sur le bâtiment B, non-accessible, de type bitumineuse sur dalle en béton.
- Terrasses privatives composées de dalles sur plots
- Balcons en béton architectonique
- Citernes d'eau de pluie permettant l'alimentation des robinets de service pour l'entretien des abords communs
- Descente d'eau en zinc

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Menuiseries extérieures en bois ou aluminium selon localisation

- Portes d'entrée principales des immeubles en aluminium laqué
- Double vitrage à haute performance énergétique (ou autre selon les cas spécifiques)
- Garde-corps structure en aluminium thermo laquée à barraudage vertical

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Les portes d'entrée des appartements sont de type stratifié anti-effraction (classe 2), huisserie en tôle d'acier laquée. L'ensemble répond aux normes incendie en vigueur
- Portes intérieures des appartements de type "Bloc-porte à battée", laqué blanc standard
- Porte intérieure en verre entre le hall d'entrée et le séjour

REVÊTEMENTS SOLS ET MURS

- Parquet semi-massif dans le living, les halls et les chambres. Carrelage et plinthes assorties dans les autres pièces
- Carrelage et plinthes assorties au sol des locaux partagés
- Murs et plafonds des espaces privés plafonnés et peints d'une couche de primer
- Murs et plafonds des espaces partagés plafonnés et peints

SANITAIRE - CHAUFFAGE - VENTILATION

- Équipement sanitaire complet selon configuration de chaque unité (douche, baignoire, WC suspendu, lave-mains, meuble lavabo)
- Production de chauffage et eau chaude sanitaire via une chaudière à production individuelle au gaz à condensation
- Système de chauffage par radiateurs. Sèche-serviettes électriques dans les salles d'eau
- Panneaux photovoltaïques privatifs
- Ventilation de type "double-flux" individuelle avec récupération de chaleur pour les bâtiments C, D et E. Ventilation simple flux (type C) pour le bâtiment B

ÉLECTRICITÉ

- Installation électrique complète et réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur



UN ENGAGEMENT *pour un avenir durable*



DES LOGEMENTS PERFORMANTS, UN INVESTISSEMENT DURABLE

Conçus pour allier confort et performance énergétique, les logements atteignent, selon les unités, le label PEB A ou B.

Chaque logement, à l'exception des unités du bâtiment B, est équipé d'une ventilation double flux individuelle, assurant un renouvellement constant de l'air intérieur tout en limitant les déperditions thermiques. Cette technologie contribue à améliorer la qualité de l'air et le confort des occupants au quotidien.

Des panneaux photovoltaïques, installés en toiture et privatifs aux appartements, produisent une énergie renouvelable locale, contribuant à réduire l'empreinte globale et à favoriser une utilisation plus responsable et autonome des ressources énergétiques. Une citerne de récupération des eaux de pluie permet l'alimentation des robinets extérieurs, contribuant à une gestion plus durable de l'eau.

L'intégration harmonieuse de ces solutions durables assure des performances optimales et pérennes, garantissant ainsi un investissement durable et une valeur préservée dans le temps.

LA DURABILITÉ, UNE VALEUR FONDAMENTALE

Chez Thomas & Piron Bâtiment, la durabilité est au cœur de notre engagement. Certifiés ISO 9001 et 14001, nous garantissons une qualité irréprochable tout en maîtrisant notre empreinte écologique. Nos certifications constituent une garantie de sérieux, de sécurité et de performance. Elles traduisent notre volonté de répondre aux exigences les plus strictes du secteur de la construction. Depuis 2019, nous réalisons un bilan carbone approfondi afin d'évaluer précisément nos émissions directes et indirectes de CO₂ incluant l'impact des matériaux que nous utilisons ainsi que la consommation énergétique normalisée sur 60 ans par nos clients. Sur cette base, nous avons défini un plan de réduction ambitieux en parfaite adéquation avec les objectifs européens de transition écologique. Détenteurs de plusieurs certifications et distinctions, nous mettons en œuvre des solutions concrètes pour concilier construction, environnement et bien-être humain.



Pour en savoir plus :





ELLEXIS

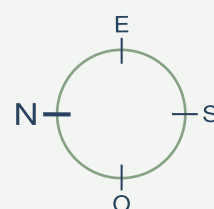
L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

PLANS APPARTEMENTS



Caves

SOUS-SOL



Architectural floor plan of the 'Cave' area, showing various rooms and their dimensions. The plan includes a central corridor labeled 'Niv -237' and several rooms:

- HSP 208 Cave MHE00K04**: Dimensions 210, 155, 100, 100.
- HSP 208 Hall Caves**: Dimensions 100, 100.
- HSP 200 Cave MHE00K03**: Dimensions 290, 131, 125.
- HSP 200 Cave MHE00K02**: Dimensions 125, 163.
- HSP 200 Cave MHE00K01**: Dimensions 163, 230.
- LOCAL ELECTRICITE PROXIMUS**: Dimensions 273, 300.
- LOCAL TECHNIQUE GAZ/EAU**: Dimensions 88, 190.

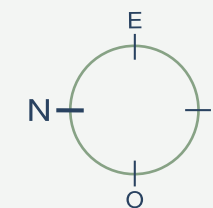
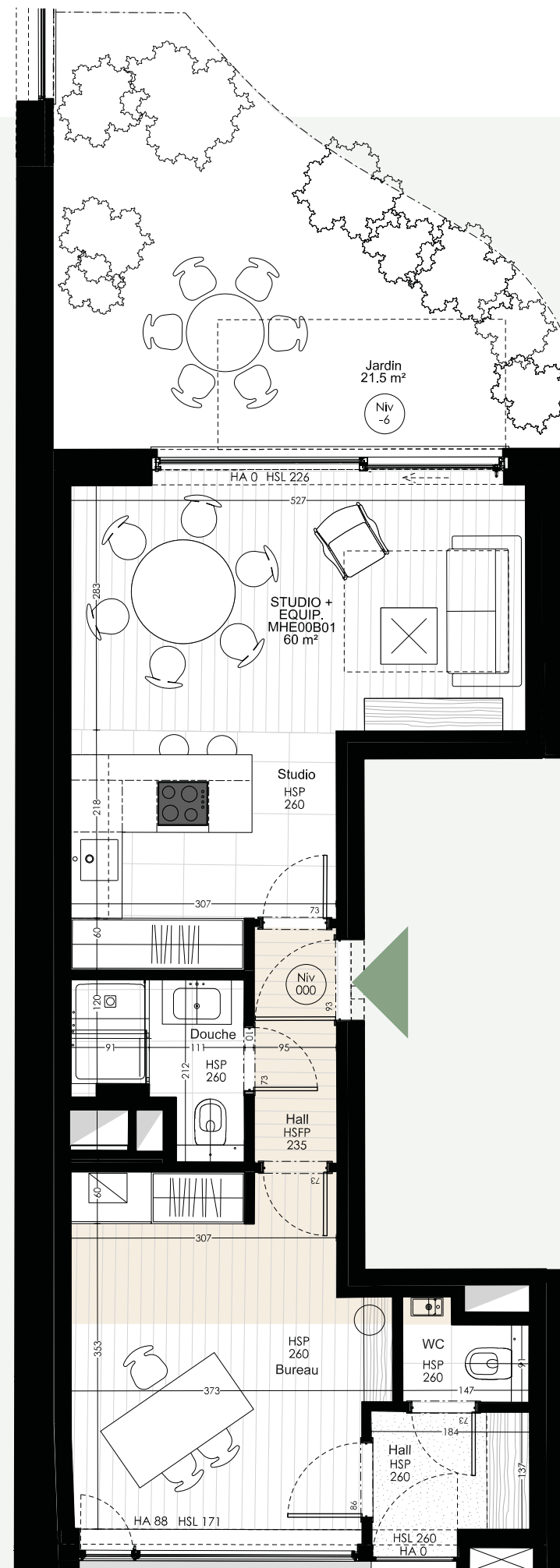
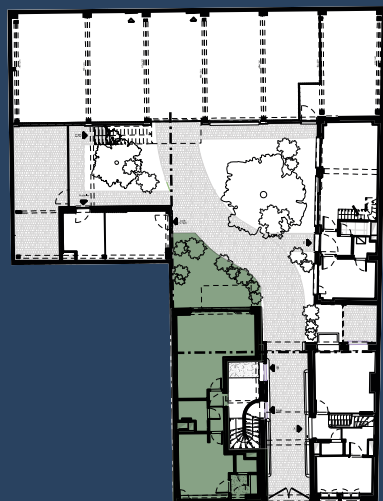
Other labels include 'Nettoyage', 'HSP 60 à 208', and 'Niv -237'.

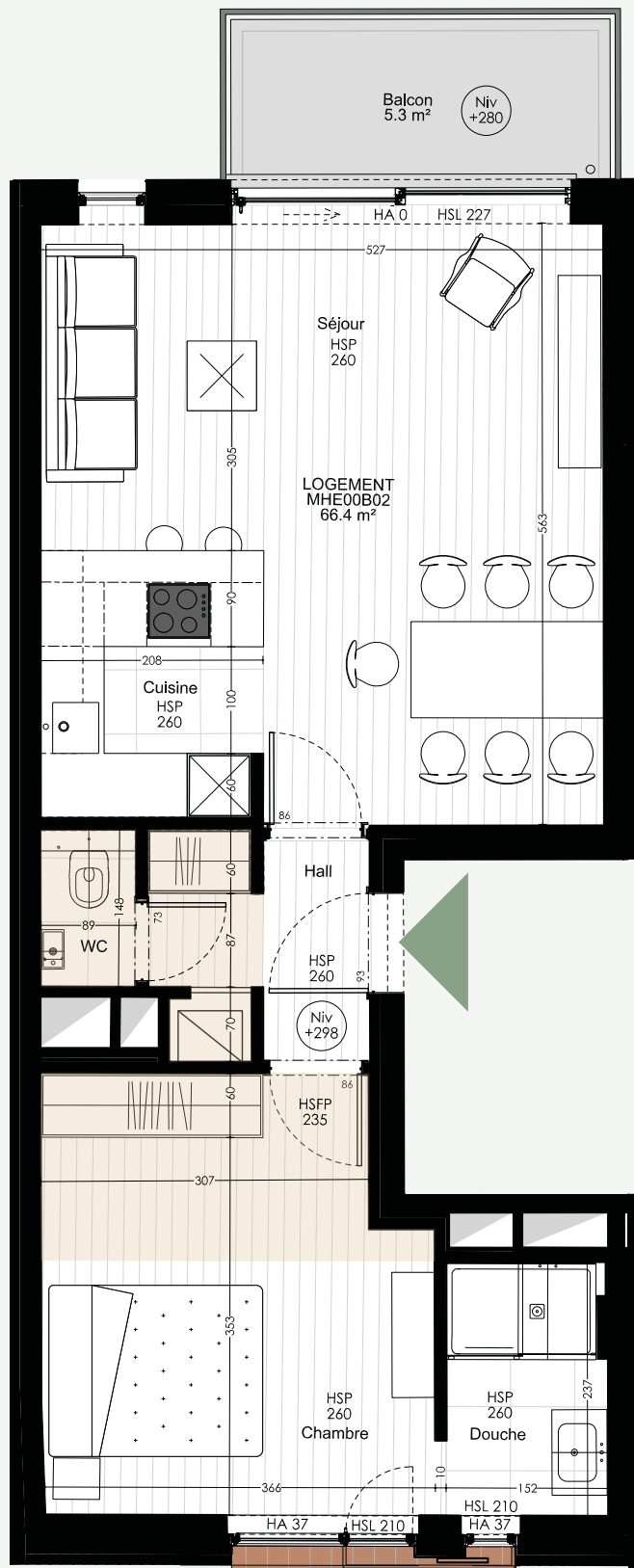
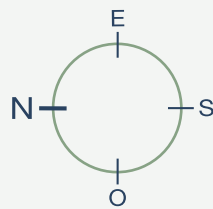
B0.1

Studio + bureau

REZ-DE-CHAUSSÉE

Surface brute : 60 m²
Jardin : 21,5 m²





ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

BO.2

Appartement 1 chambre

1^{er} ÉTAGE

Surface brute : 66,4 m²

Balcon : 5,3 m²





ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

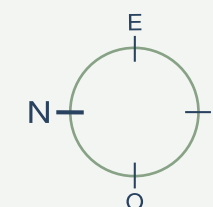
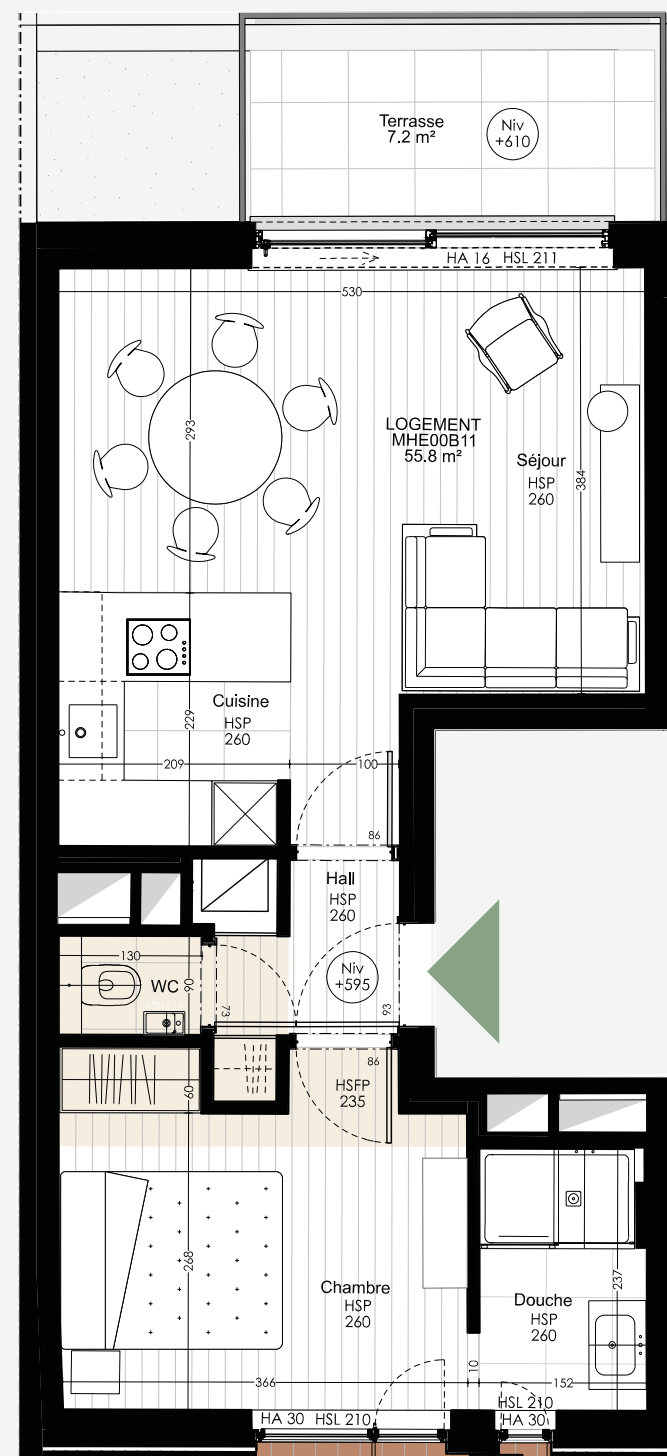
B1.1

Appartement 1 chambre

2^e ÉTAGE

Surface brute: 55,8 m²

Terrasse: 7,2 m²





ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

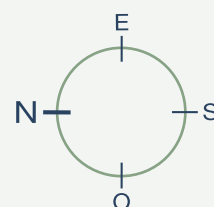
B2.1

Appartement 1 chambre

3^e ÉTAGE

Surface brute: 55,6 m²

Balcon: 5,3 m²



D1.1

Appartement 3 chambres

1^{er} ÉTAGE

Surface brute : 124,7 m²

Mezzanine : 7,2 m²

Terrasse : 9,5 m²





ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

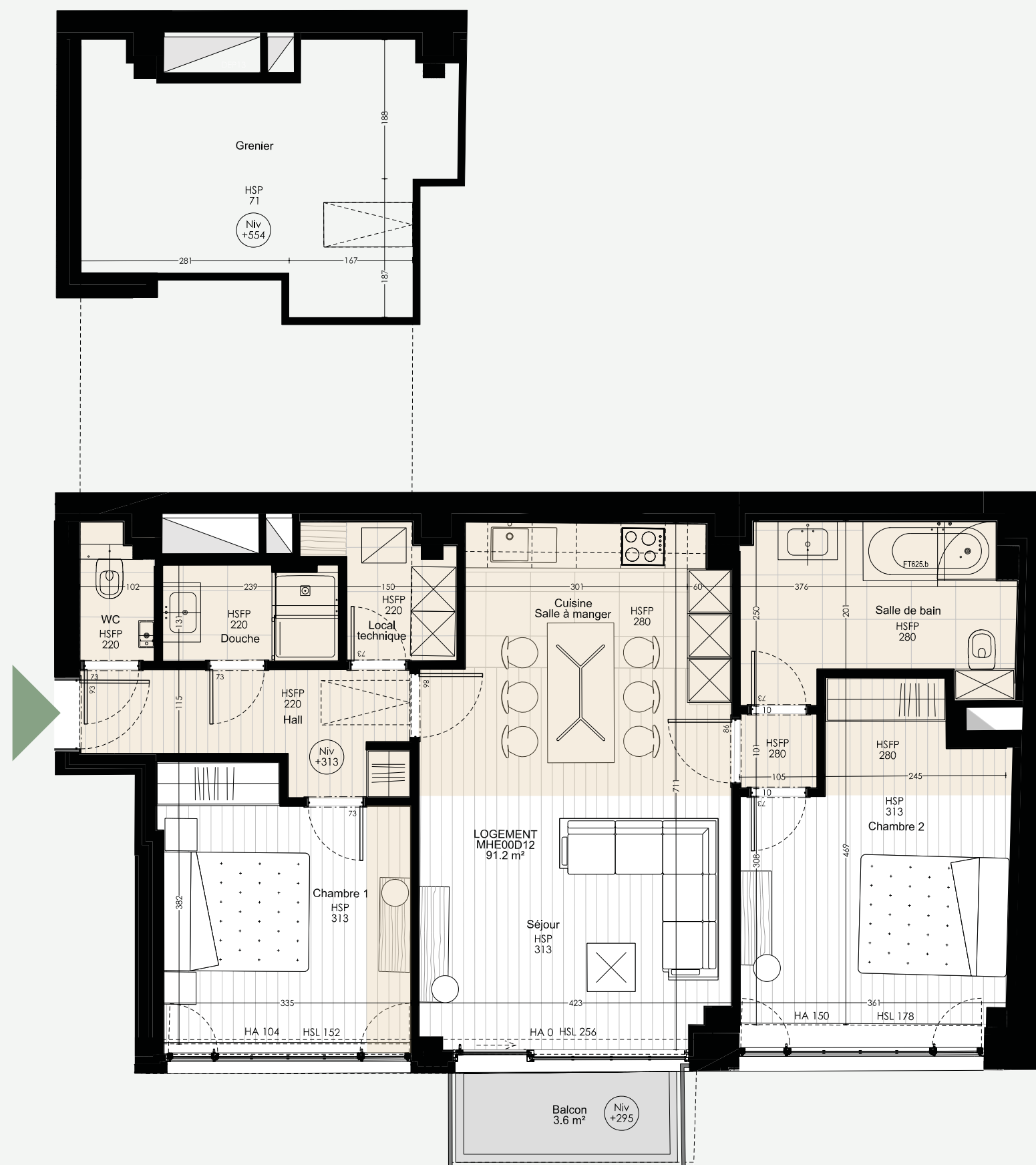
D1.2

Appartement 2 chambres

1^{er} ÉTAGE

Surface brute : 91,2 m²

Balcon : 3,6 m²

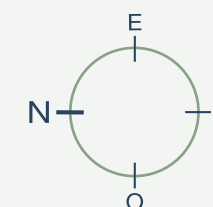


D2.1

Appartement 2 chambres

2^e ÉTAGE

Surface brute : 83,6 m²
Terrasse : 16,8 m²





ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

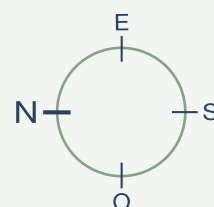
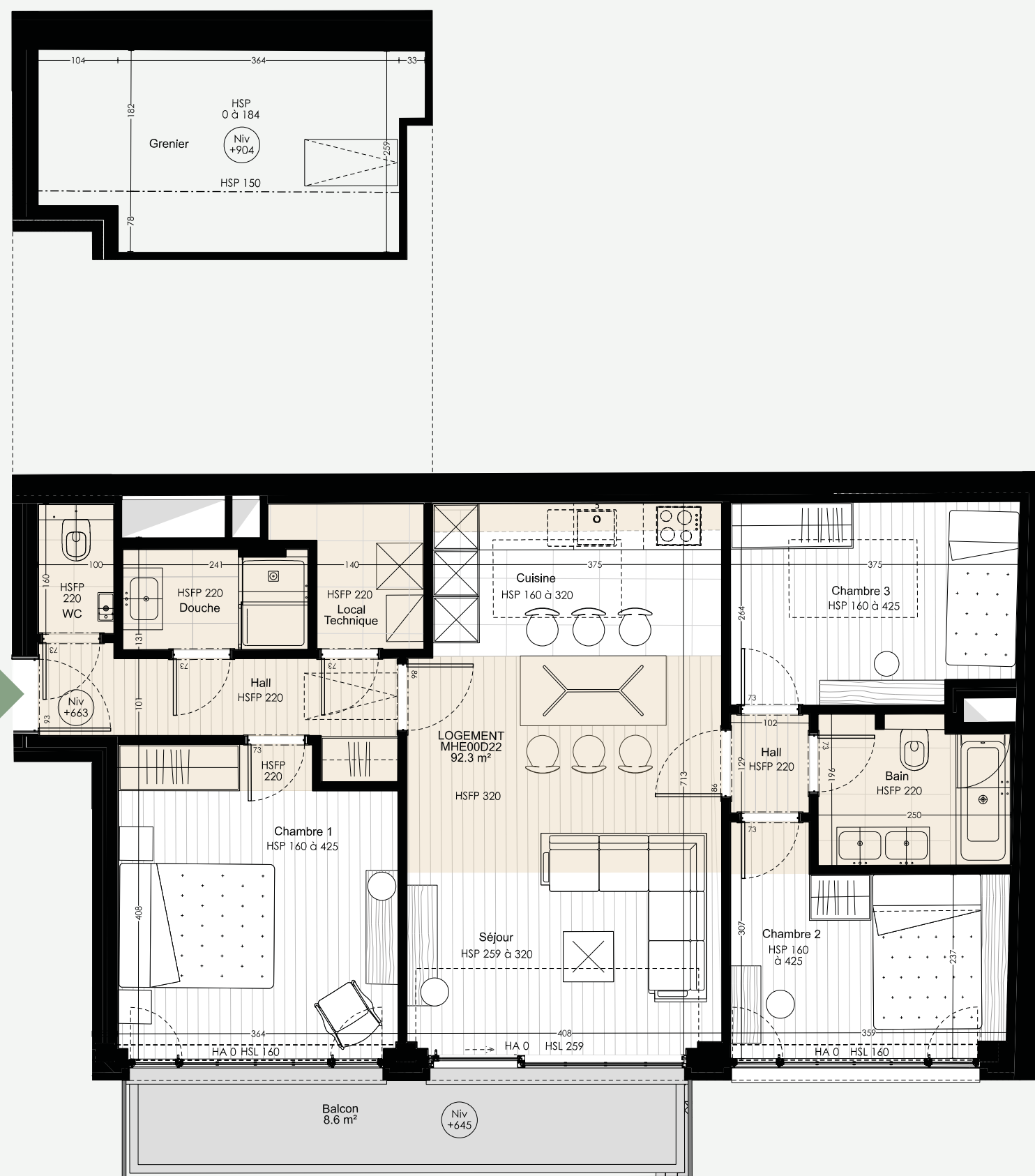
D2.2

Appartement 3 chambres

2^e ÉTAGE

Surface brute : 92,3 m²

Balcon : 8,6 m²







ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

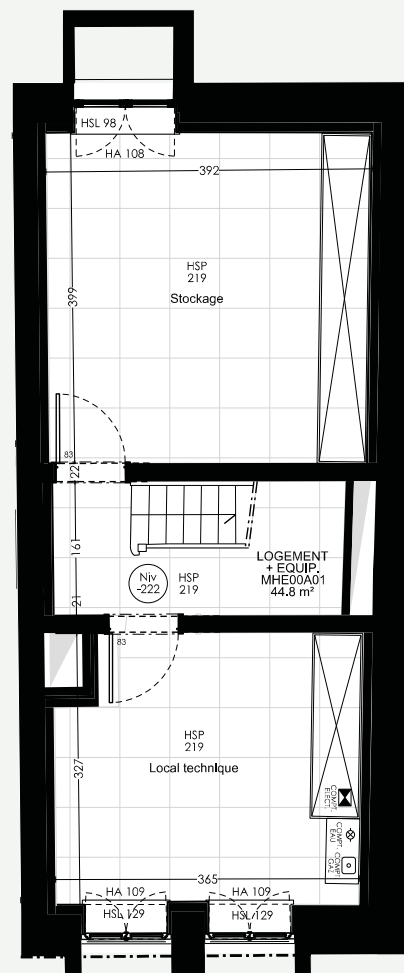
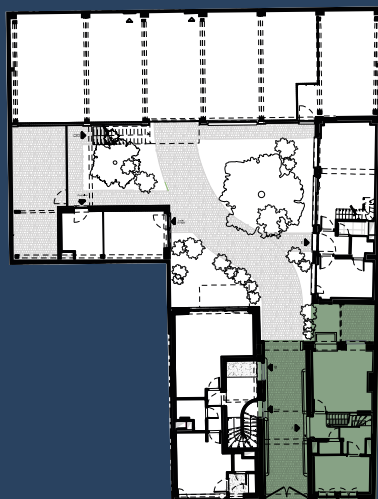
PLANS MAISONS

A0.1

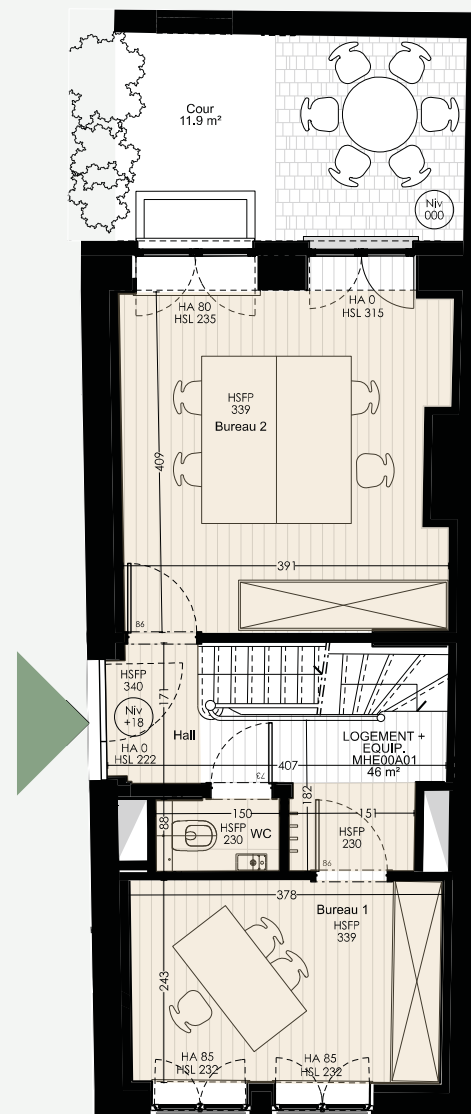
Maison 4 chambres + bureaux

REZ + 1-2-3^e ÉTAGES

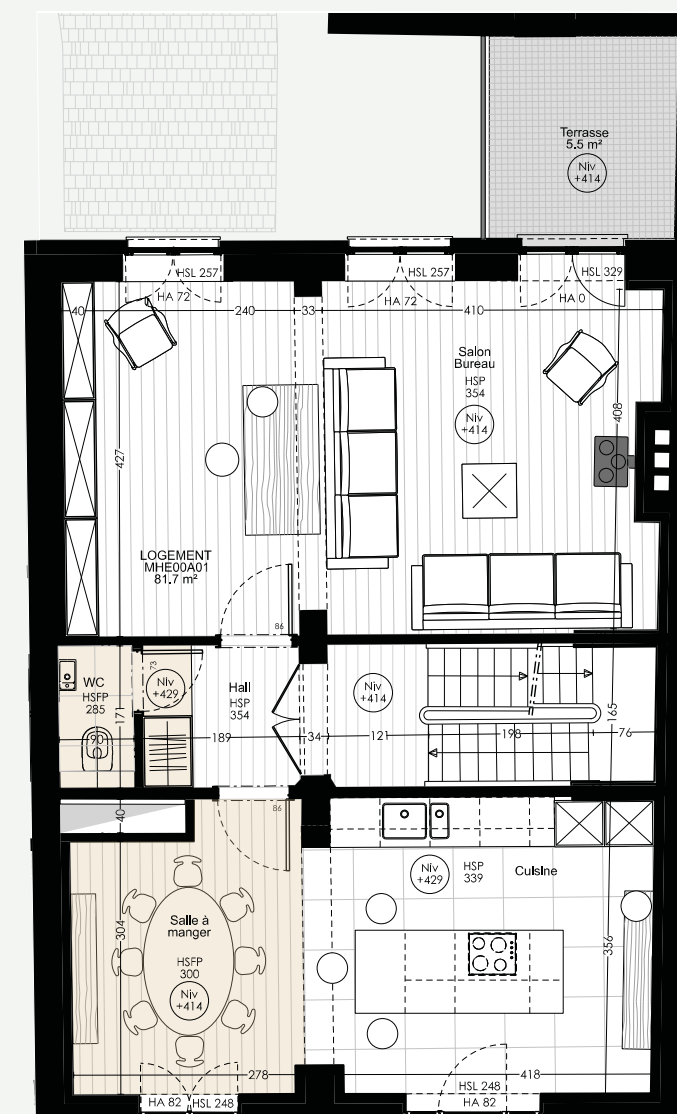
Surface brute: 300,9 m²
Terrasses: 19,1 m²



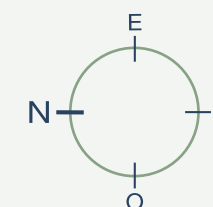
CAVES

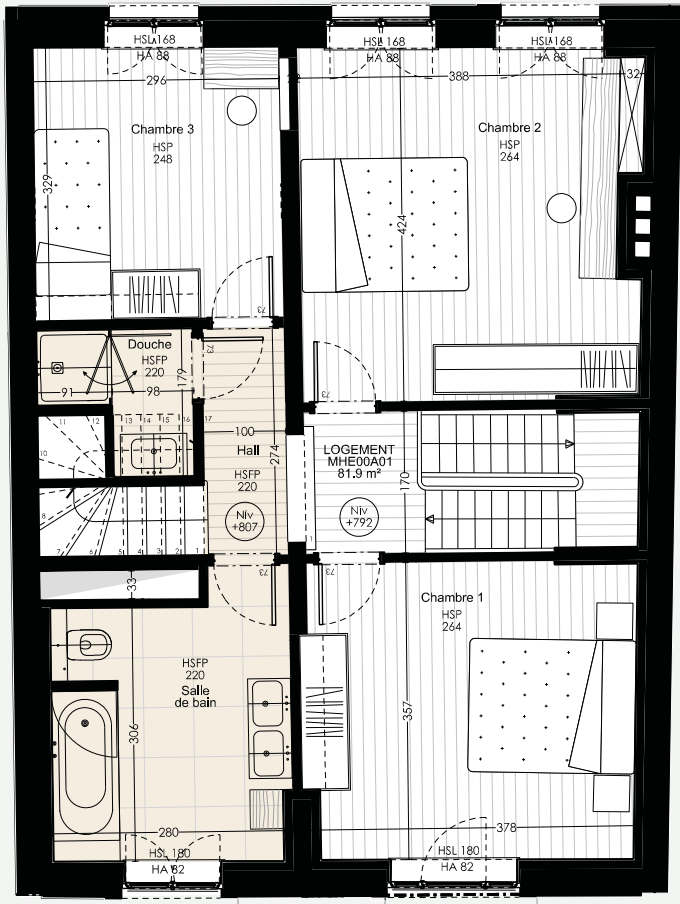
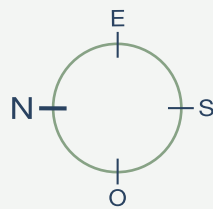


REZ-DE-CHAUSSÉE

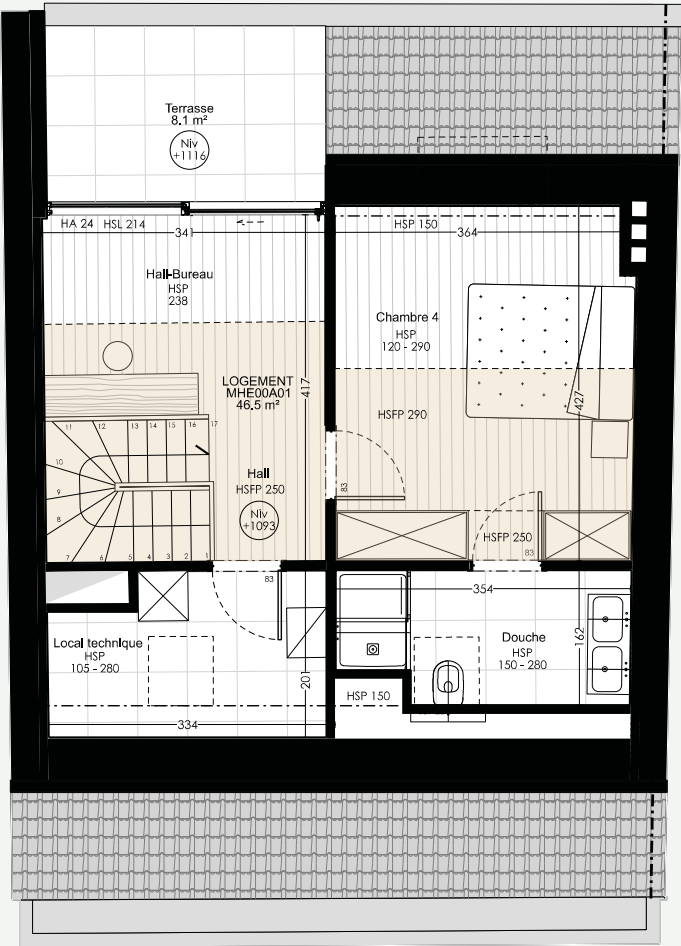


1^{er} ÉTAGE





2^e ÉTAGE



3^e ÉTAGE





ELLEXIS

L'EXCELLENCE AU CŒUR D'IXELLES

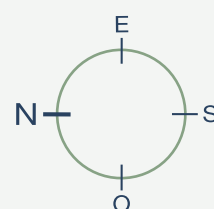
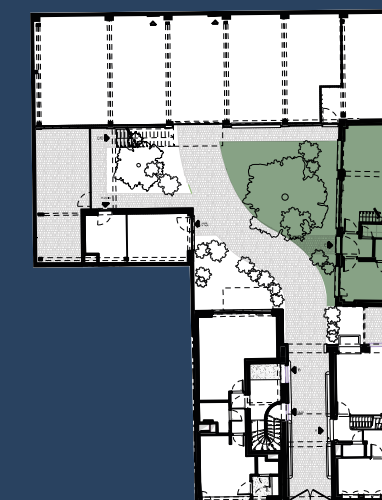
EO.1

Maison 2 chambres

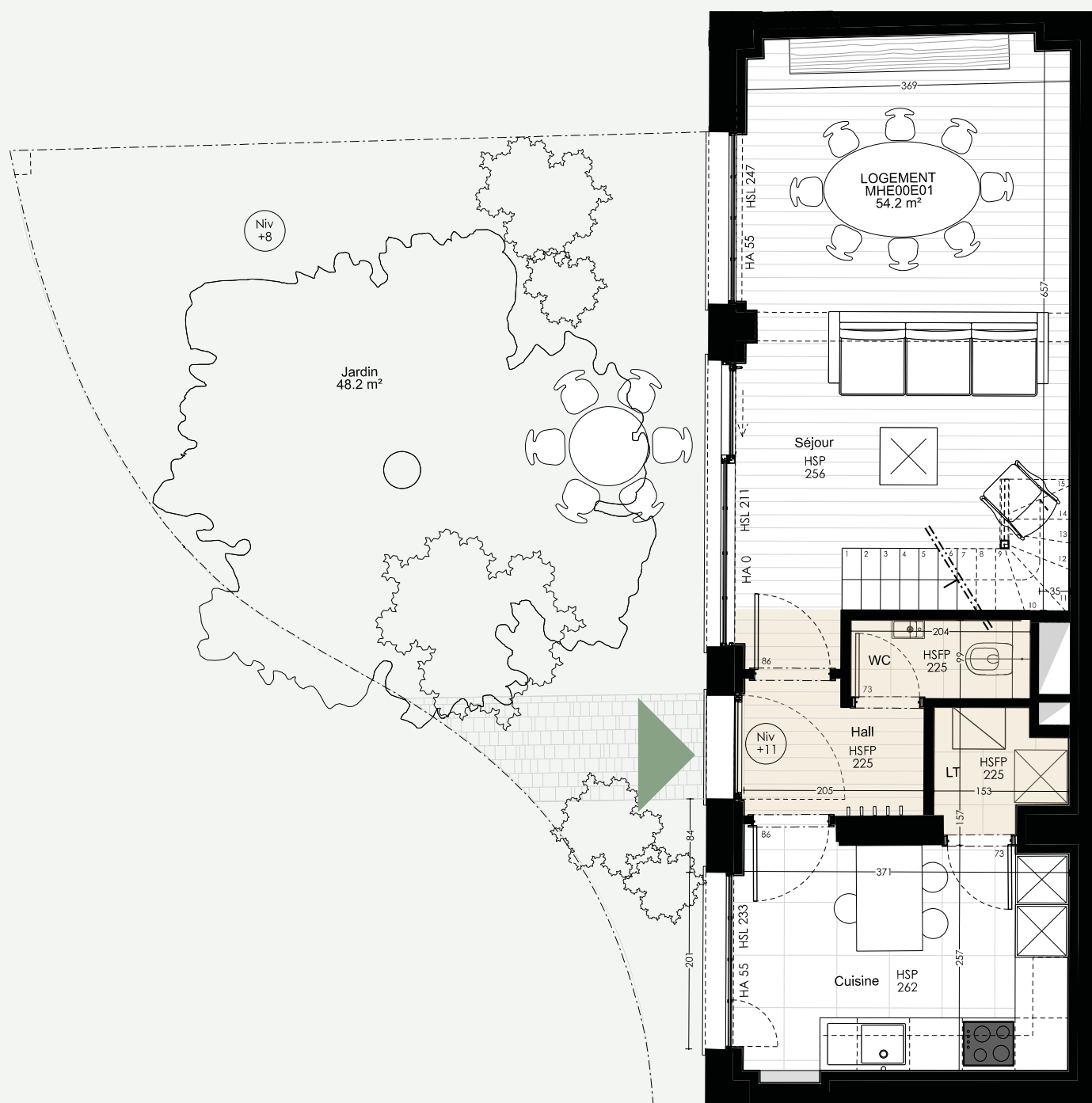
REZ + 1^{er} ÉTAGE

Surface brute : 104,5 m²

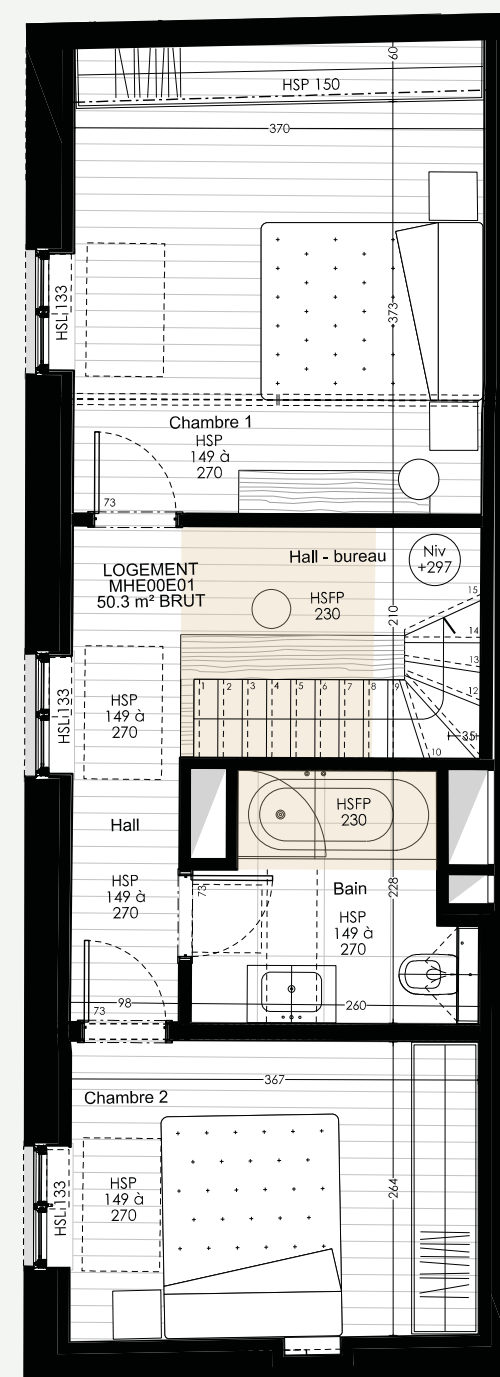
Jardin : 48,2 m²



REZ-DE-CHAUSSÉE



1^{er} ÉTAGE





Infos & Vente

0800 20 131

appartements@thomas-piron.eu

www.thomas-piron.eu



THOMAS & PIRON