



C

CERTIFICAT PEB
229 kWh/m²/an

MAISON

MAISON RENOVEE – 3 CHAMBRES AVEC TERRASSE A WANGENIES !

LOCALISATION | Route de Gosselies 394, 6220 Wangenies

kimmo
Kimmo, plus que des mots!

SURFACE

140 m²

TERRAIN

104 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1



PRIX DE VENTE FAI

199000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison entièrement rénovée située au 394 de la Rue de Gosselies à Wangenies dans un charmant village de l'entité de Fleurus en province de Hainaut. Wangenies bénéficie d'une situation géographique idéale, à mi-chemin entre Charleroi et Namur, avec un accès aisé aux grands axes autoroutiers et aux transports en commun. Le village offre un cadre de vie calme et verdoyant, tout en restant à portée de toutes les commodités des communes voisines. ★ Composition : La maison, dont la façade avant en briques blanches traditionnelles contraste élégamment avec une superbe façade arrière entièrement habillée d'un bardage bois contemporain, développe des volumes exceptionnels sur trois niveaux. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un immense salon-séjour de près de 42 m² baigné de lumière et ouvrant de plain-pied sur une belle terrasse et un jardin clos et bien aménagé avec gazon — un espace extérieur privé et parfaitement délimité, idéal pour les beaux jours. Un WC séparé et un hall complètent ce niveau. Le premier étage propose une grande chambre de 17,20 m², une salle de bains de 6,48 m², un bureau de 7,90 m² et plusieurs espaces de rangement. Le deuxième étage révèle l'atout majeur de la maison : une chambre parentale hors normes de 43,05 m², véritable loft privatif pouvant accueillir dressing, coin bureau et espace détente, avec un espace supplémentaire de 5 m² en prolongement. ⚙️ Infos techniques : Équipée d'un chauffage au gaz et de châssis PVC double vitrage, la maison a été intégralement rénovée et n'attend plus que ses futurs propriétaires pour y poser leur cuisine et finaliser les sanitaires selon leurs goûts — une liberté rare de personnaliser un bien neuf sans avoir à gérer les gros travaux. Une opportunité à saisir sans attendre pour ceux qui souhaitent s'installer rapidement dans un bien moderne, lumineux et aux finitions soignées ! ⚡ PEB : Classe C – 229 kWh/m².an (38 067 kWh/an) (20251129006480 – 42 kg CO₂/m².an) 📄 Disponibilité : à l'acte. RC : 877€ 🏠 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 199.000 € - (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC (min. 6.655 € TVAC) 📄 Prix indicatif frais d'agence inclus : 206.223,70 € 📞 Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 📄 Annonce à titre informatif et non contractuel. 🏠 L'agent immobilier ne prend aucune décision sur les offres reçues. ✨ KIMMO, Plus Que Des Mots !

SURFACE HAB.

140 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

104 m²

PEB

C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

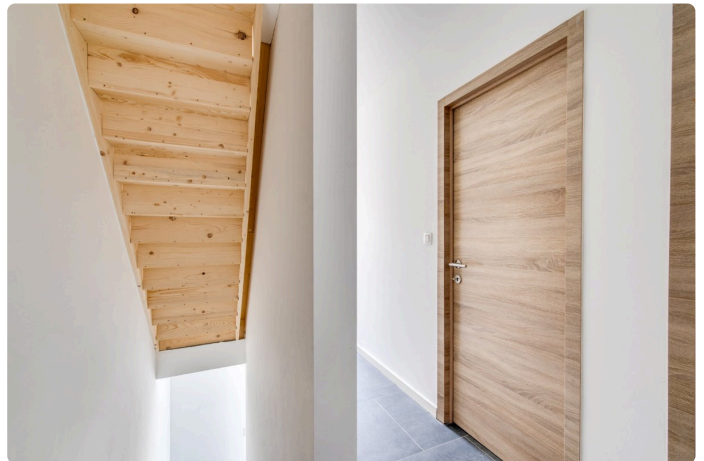
REVENU CADASTRAL

877 €/an

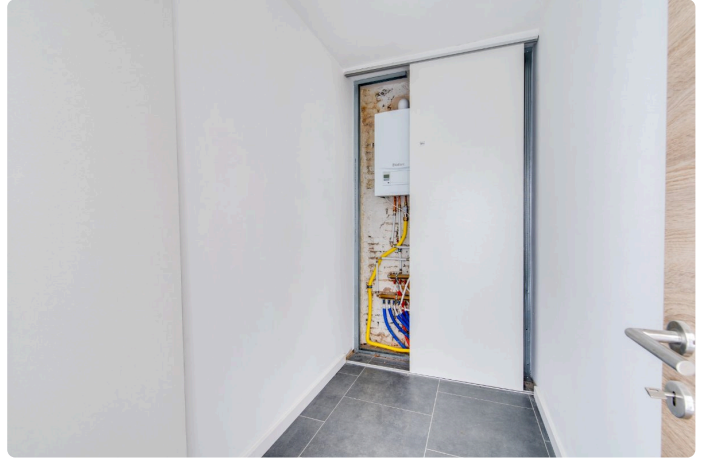
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



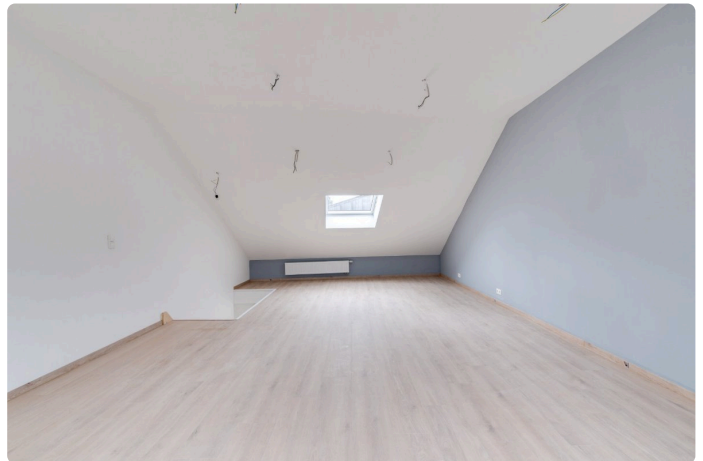
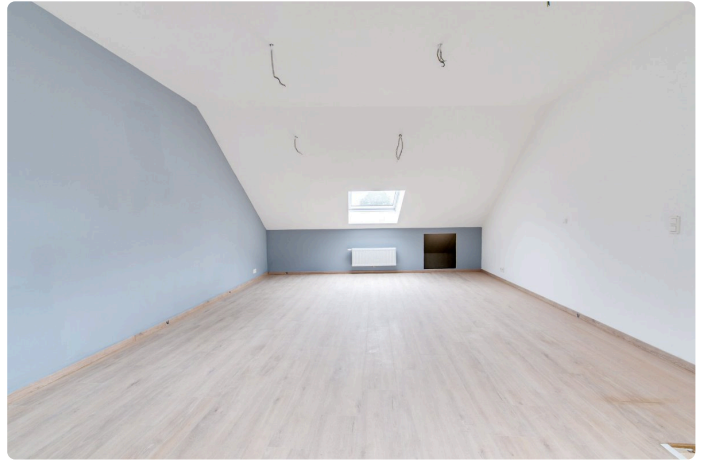
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



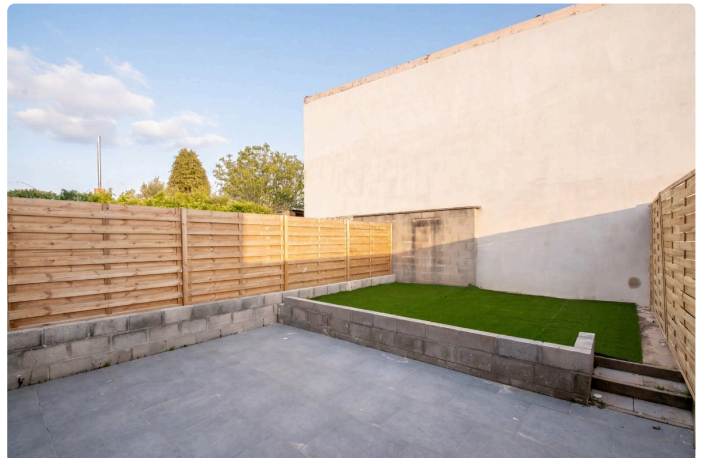
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE – 3 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 08

Séjour

41.9 m²

SURFACE **41.9 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage grand format**

CHÂSSIS **PVC blanc — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.79 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

BAIE VITRÉE **Oui**



PIÈCE 02 / 08

Terrasse

15 m²

SURFACE

15 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grand format

ORIENTATION

Sud-Est

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 07 / 08

Toilettes

1.22 m²

SURFACE

1.22 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.79 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED

ÉTAGE 2 / 3

1er étage

PIÈCE 03 / 08

Hall de nuit

8.39 m²

SURFACE

8.39 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 04 / 08

Chambre

17.2 m²

SURFACE

17.2 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 08

Salle de douche

6.48 m²SURFACE **6.48 m²**SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**CHÂSSIS **PVC blanc — double vitrage**ÉTAGE **1er étage**HAUT. SOUS PLAFOND **2.55 m**REVÊTEMENT MURAL **Carrelage grand format**ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**SÈCHE-SERVIETTE **Oui**



PIÈCE 08 / 08

Bureau

7.9 m²

SURFACE

7.9 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 05 / 08

Chambre

43 m²

SURFACE

43 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.78 m

REVÊTEMENT MURAL

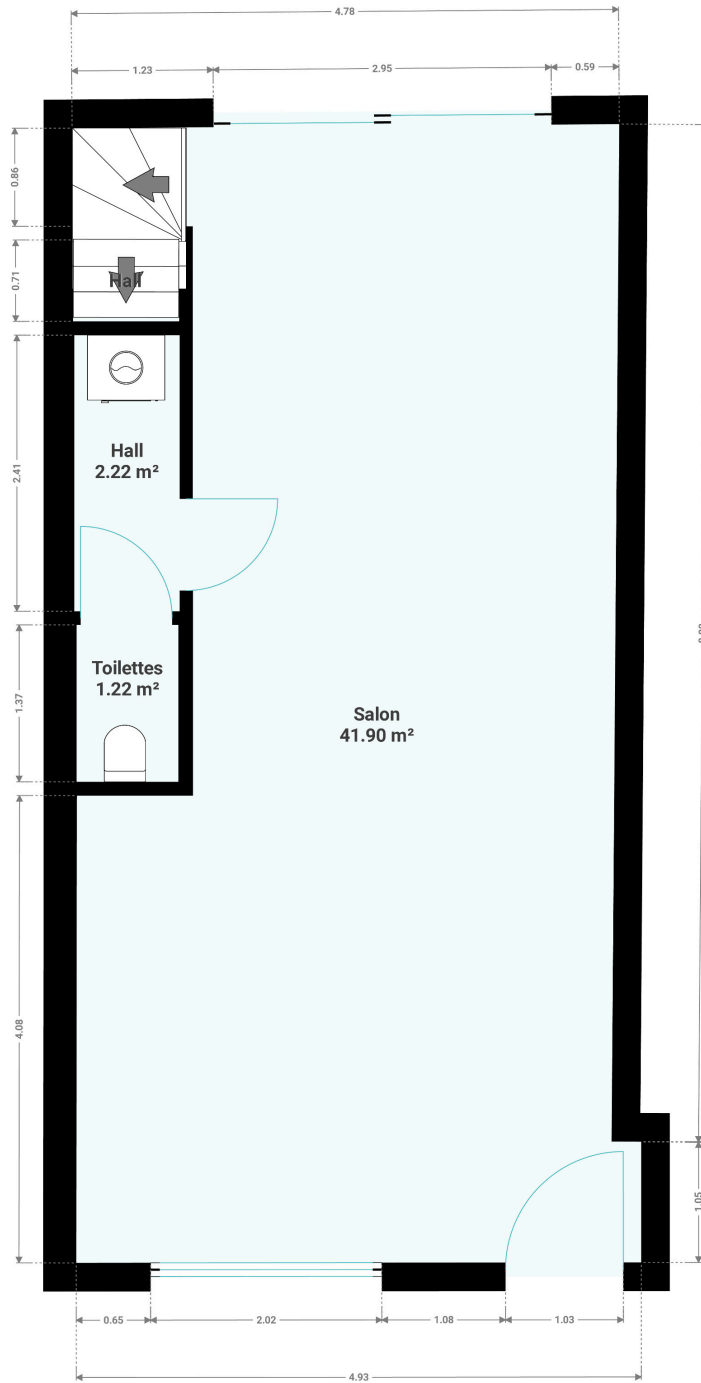
Peinture

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés halogène

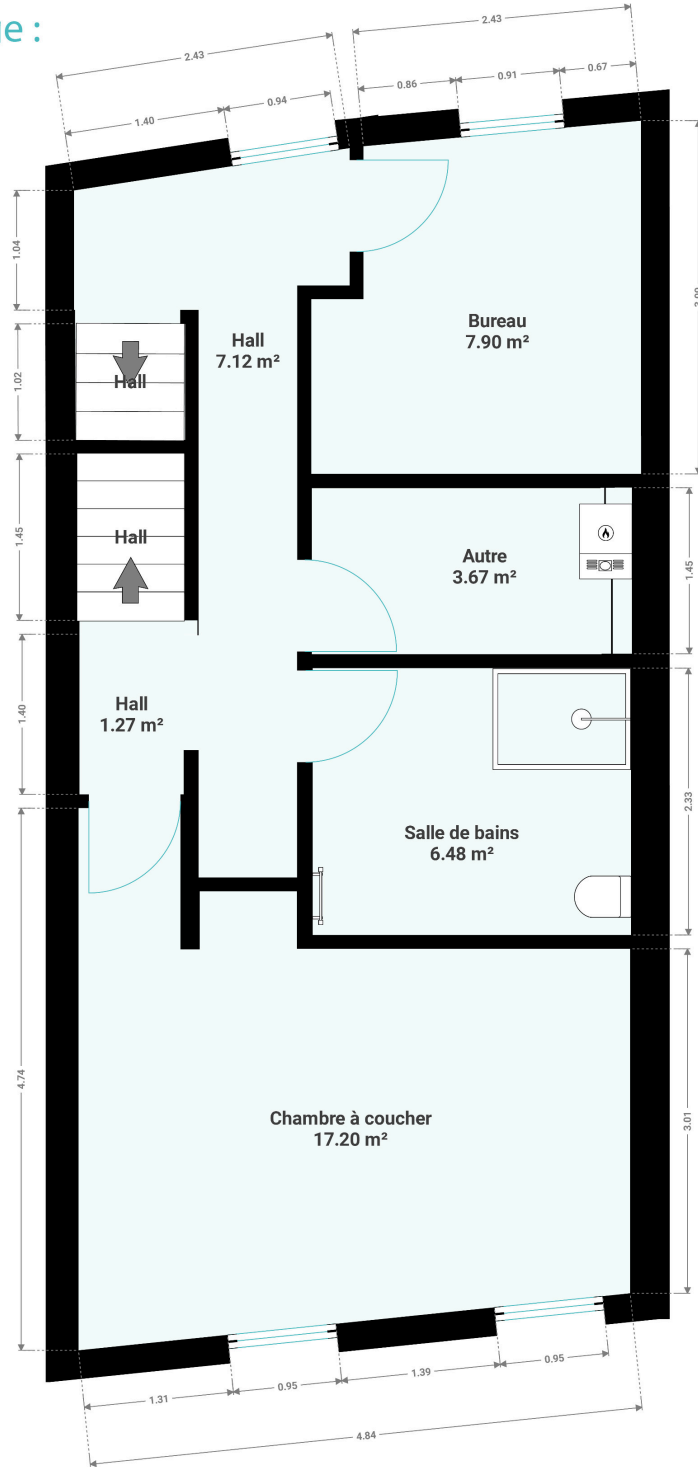
PLAN 1 / 3

Rez-de-chaussée :



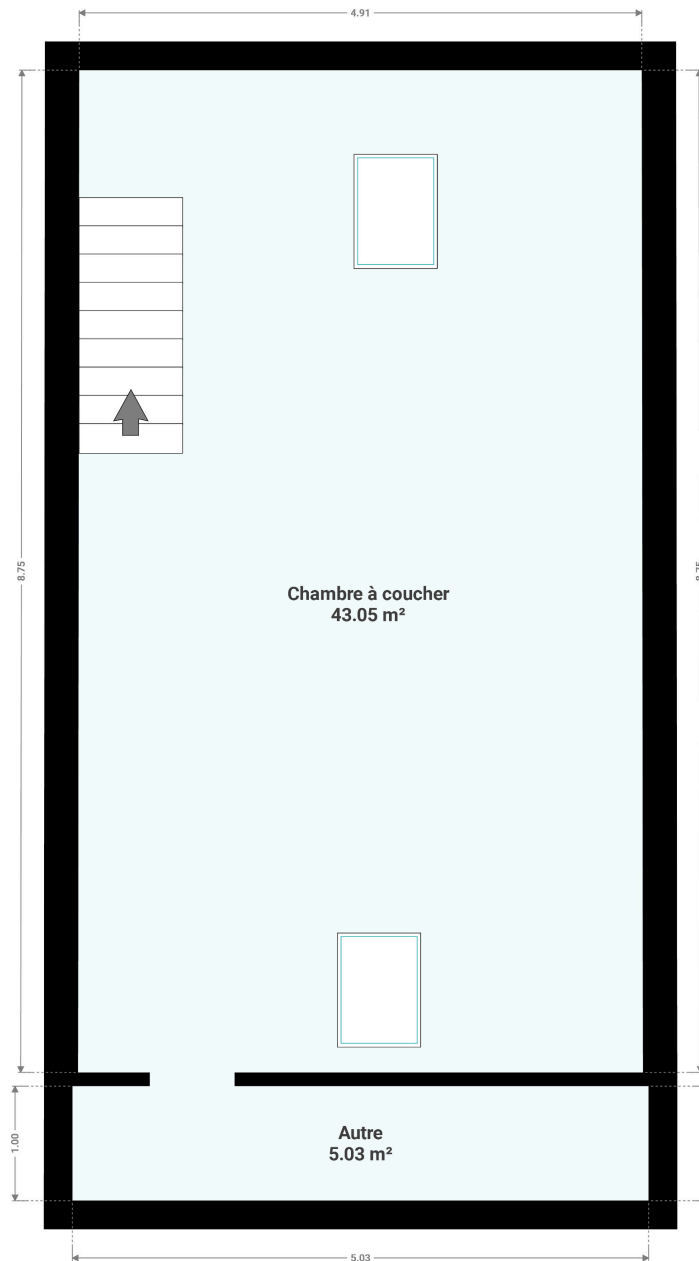
PLAN 2 / 3

1er étage :



PLAN 3 / 3

2e étage :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Route de Gosselies 394, 6220 Wangenies

DISTANCES & COMMODITÉS

Banques & Services
EBC **800 m**

Commerces & Alimentation
Okay Fleurus **1.6 km**

Mobilité (Autoroutes)
Esso **1.5 km**

Restaurants & Gastronomie
La Villa Blanche - La Table de Dario **1.5 km**

Écoles & Crèches
École communale de Wangenies - Implantation "Bob Dechamps" **100 m**

Hôpital & Soins
Hôpital pédopsy Les Feux-Follets **500 m**

Santé (Pharmacies / Médecins)
Pharmacie Rincharde Valerie Sprl **100 m**

Gares ferroviaires
Fleurus **2.1 km**

Nature & Loisirs
Parc Appaumée de Ransart **3.2 km**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	C
N° CERTIFICAT PEB	20251129006480
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui
CONFORMITÉ ECS	Groupe de sécurité OK, Détartrage effectué

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	229 kWh/m ² /an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Vaillant ecoTEC pro)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Vaillant ecoTEC pro
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique
APPROVISIONNEMENT GAZ	network

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

100 m²

SURFACE JARDIN

40 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

5.4 m

PROFONDEUR

19 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Clôturé

Terrasse

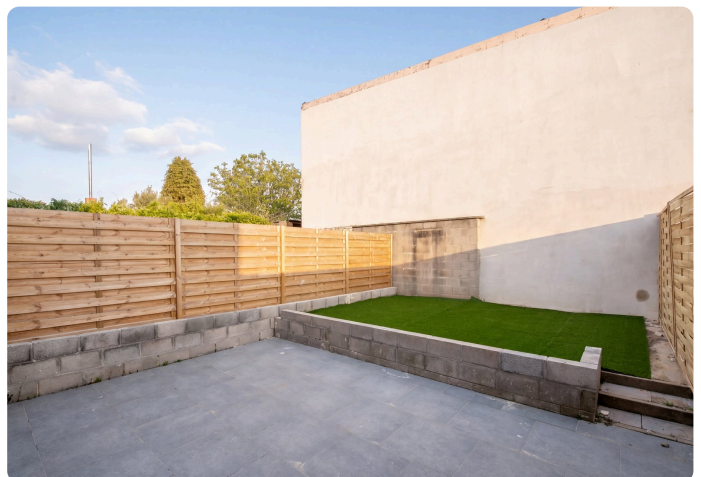
RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52072 Fleurus	DIVISION	FLEURUS 5 DIV/WANGENIES/	SECTION	B	RADICAL	113
EXPOSANT	K	PUISSANCE	3				

ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE	Non	ZONE PRAS/CWATUPE	Résidentiel
----------------------	-----	-------------------	-------------

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
DERNIÈRE RÉNOVATION	2025
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Nord-Ouest

Isolation : T1 : Laine minérale (MW), 18cm

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Classiques (semelles)
SOUS-SOL / CAVES	Non

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique blanche, Pierre de taille
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état
AUTRES FAÇADES	Bardage bois

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Ardoise naturelle
ÉTAT	Excellent état
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉTAT GOUTTIÈRES	Excellent état
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Par l'intérieur
ISOLATION SOL	Inconnu
HUMIDITÉ	Traité
TRAITEMENT HUMIDITÉ	Inconnu

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
ÉTAT PORTE	Excellent état
CLÔTURE	Bois

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
CONFORMITÉ ÉGOUTS	Inconnu

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Oui
AMIANTE	Non contrôlé



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

Céline BAES

0471 83 64 06 celine@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>