

F

CERTIFICAT PEB  
444 kWh/m<sup>2</sup>/an

MAISON

# MAISON 2 CHAMBRES AVEC GRAND JARDIN PLEIN SUD

LOCALISATION | Rue Sainte-Anne 56, 6220 Fleurus

kimmo  
Kimmo plus que des mots!SURFACE  
**110 m<sup>2</sup>**TERRAIN  
**507 m<sup>2</sup>**CHAMBRES  
**2**SDB / SDE  
**1**

PRIX DE VENTE FAI

**189000 €**

LIBRE À L'ACTE

## PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison avec 2 chambres, caves, atelier, terrasse et grand jardin, offrant 110 m<sup>2</sup> habitables sur et avec un terrain de 5 ares 07 ca. Située au 35 de la Rue Saint-Anne à Fleurus, commune dynamique du centre de la province de Hainaut, cette maison en briques rouges à la façade soignée vous propose un cadre de vie agréable et immédiatement habitable, dans un quartier résidentiel calme et bien desservi. Fleurus bénéficie d'une situation centrale entre Charleroi, Namur et Gembloux, avec un accès aisé aux grands axes autoroutiers et aux transports en commun. Commerces, écoles et toutes les commodités sont disponibles à proximité pour un quotidien pratique et sans contrainte. Le bien se distingue particulièrement par son grand jardin exposé plein sud de 329 m<sup>2</sup> — une denrée rare pour ce type de maison en milieu urbain — offrant un espace extérieur ensoleillé et généreux, idéal pour les familles ou les amateurs de jardinage. La maison se développe sur plusieurs niveaux et propose une configuration spacieuse et fonctionnelle. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un salon de près de 15 m<sup>2</sup>, d'une salle à manger de 13,10 m<sup>2</sup>, d'une cuisine équipée de 12,13 m<sup>2</sup>, d'une salle de bains complète de 5,62 m<sup>2</sup> avec baignoire, douche et WC, ainsi que d'un atelier de 11,24 m<sup>2</sup> donnant accès au jardin — parfait pour le bricolage, le vélo ou tout espace de rangement. Le premier étage accueille deux belles chambres de 20,62 m<sup>2</sup> et 14,19 m<sup>2</sup>, distribuées par un hall de 6,36 m<sup>2</sup>. Le deuxième étage révèle un grenier lumineux de 42,52 m<sup>2</sup>, accessible par un escalier fixe et parfaitement aménageable en chambre supplémentaire, bureau ou dressing selon les besoins — un potentiel réel pour optimiser la surface habitable. Le sous-sol, accessible depuis l'intérieur, complète le bien avec une cave de 12,27 m<sup>2</sup>, une cave secondaire de 9,06 m<sup>2</sup> et une chaufferie de 14,24 m<sup>2</sup>. Équipée de châssis PVC double vitrage et d'un chauffage au mazout, la maison est habitable immédiatement tout en offrant la possibilité de la rafraîchir et de la personnaliser selon ses goûts. Un bien au bon rapport espace-prix, avec un jardin sud exceptionnel, à découvrir sans tarder !

⚡ PEB : Classe F (444 kWh/m<sup>2</sup>.an) (58 838 kWh/an) (20260606021436 – 110 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 494 € 🏠 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 189.000 € (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 : 195.86,7 € 📞 Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 📄 Annonce à titre informatif et non contractuel. 🏠 L'agent immobilier ne prend aucune décision quant aux offres reçues. ✨ KIMMO – Plus Que Des Mots !

SURFACE HAB.

**110 m<sup>2</sup>**

CHAMBRES

**2**

SDB / SDE

**1**

TERRAIN

**507 m<sup>2</sup>**

PEB

**F**

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

**494 €/an**

## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE – 3 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 8



## GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 8



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 5



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 5



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 5



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 4 / 5



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 5 / 5



ÉTAGE 1 / 4

# Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 12

## Hall

11.72 m<sup>2</sup>

SURFACE

11.72 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.98 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Lambris bois

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 02 / 12

## Salon

14.9 m<sup>2</sup>

SURFACE

14.9 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.98 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

CHEMINÉE

Décorative



PIÈCE 03 / 12

## Salle à manger

13.1 m<sup>2</sup>

SURFACE

13.1m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.95 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 04 / 12

## Cuisine

12.13 m<sup>2</sup>

SURFACE	12.13 m <sup>2</sup>	HAUT. SOUS PLAFOND	2.56 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée	PLAN DE TRAVAIL	Stratifié



PIÈCE 07 / 12

## Salle de bains

5.62 m<sup>2</sup>

SURFACE	5.62 m <sup>2</sup>	HAUT. SOUS PLAFOND	2.42 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Autre
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		



PIÈCE 09 / 12

# Atelier

14.19 m<sup>2</sup>

SURFACE

14.19 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.75 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 4

# 1er étage



PIÈCE 05 / 12

## Chambre

20.62 m<sup>2</sup>

SURFACE

20.62 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.72 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 06 / 12

## Chambre

14.19 m<sup>2</sup>

SURFACE

14.19 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.75 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 12 / 12

## Hall de nuit

6.36 m<sup>2</sup>

SURFACE

6.36 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.75 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage

ÉTAGE 3 / 4

# 2ème étage



PIÈCE 11 / 12

## Grenier

42.52 m<sup>2</sup>

SURFACE

42.52 m<sup>2</sup>

SOL / REVÊTEMENT

Autre

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

3.24 m

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE 4 / 4

# Sous-sol (-1)



PIÈCE 08 / 12

# Cave

12.27 m<sup>2</sup>

SURFACE

12.27 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

1.8 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE

Sous-sol (-1)



PIÈCE 10 / 12

# Chaufferie

14.24 m<sup>2</sup>

SURFACE

14.24 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

1.8 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

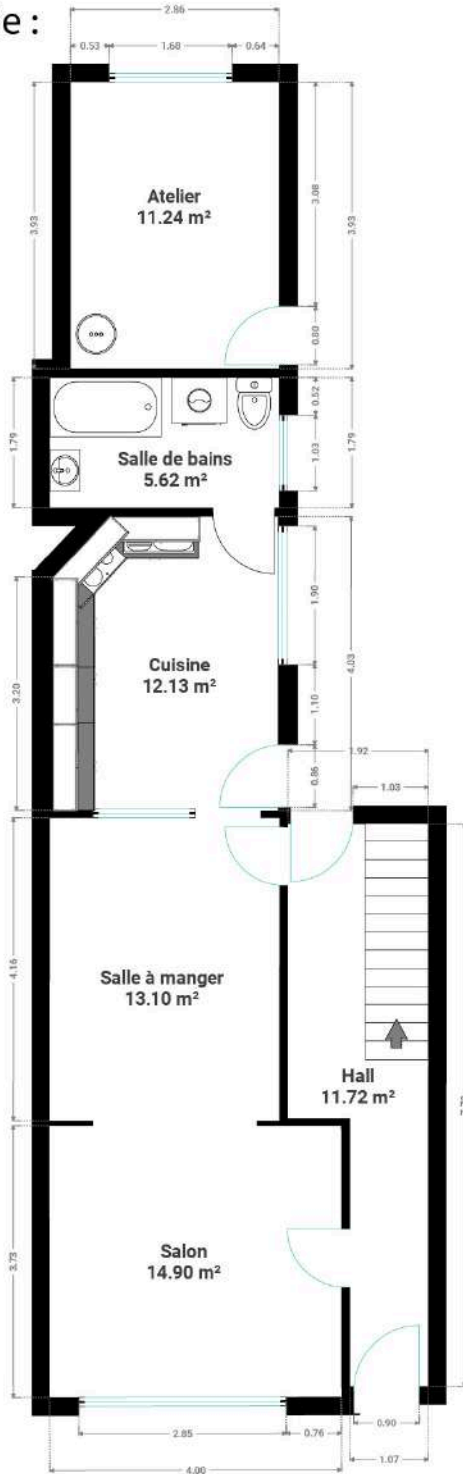
Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

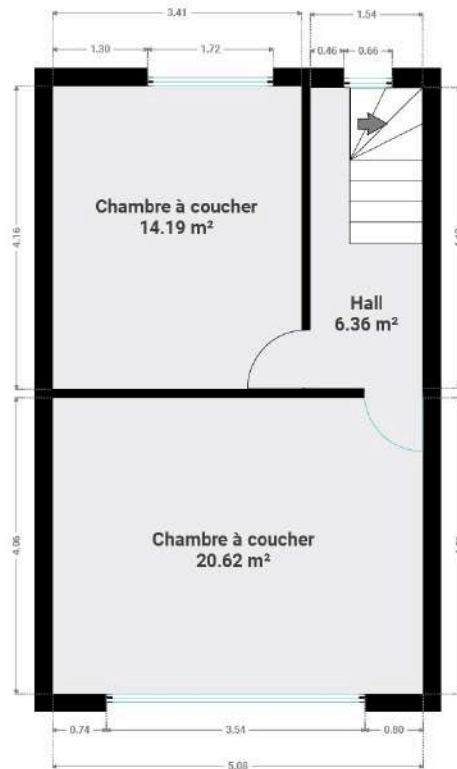
## PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



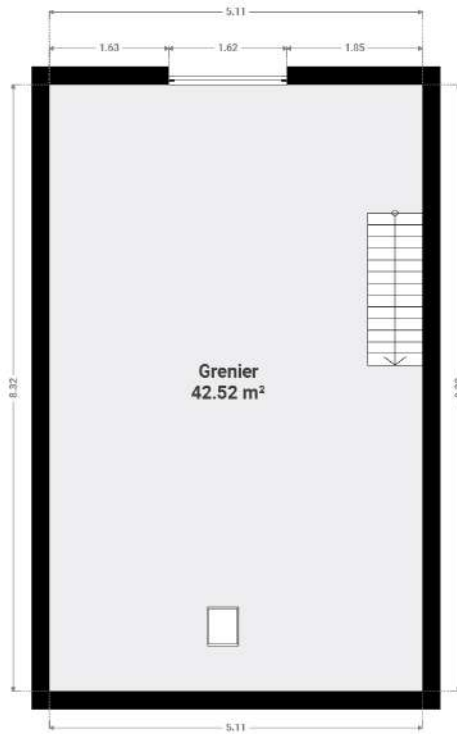
## PLAN 2 / 4

1er étage :



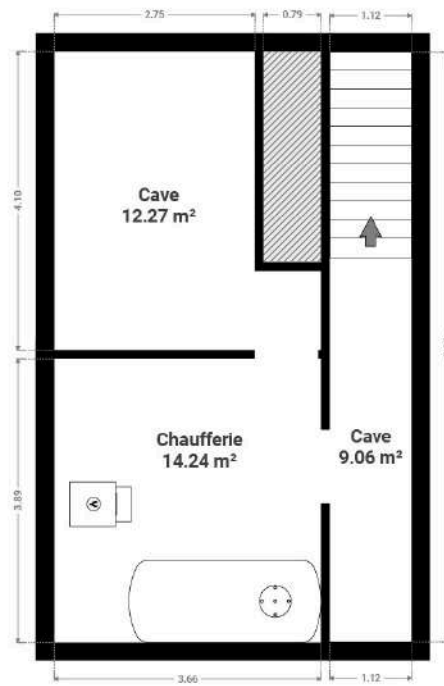
## PLAN 3 / 4

2e étage :



## PLAN 4 / 4

Sous-sol:



## LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

**Rue Sainte-Anne 56, 6220 Fleurus**

### DISTANCES & COMMODITÉS

#### Écoles & Crèches

Athénée Royal Jourdan Section Primaire

**300 m**

#### Commerces & Alimentation

Carrefour market Fleurus Centre

**200 m**

#### Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - Centre de consultations de proximité - Fleurus

**300 m**

#### Mobilité (Autoroutes)

[P] Parking covoiturage sambreville

**3.5 km**

#### Gares ferroviaires

Fleurus

**600 m**

#### Banques & Services

Banque CPH

**200 m**

#### Nature & Loisirs

Parc Appaumée de Ransart

**5.6 km**

#### Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Pichon

**2.7 km**

#### Restaurants & Gastronomie

Bs Project

**200 m**

## ÉNERGIE & PERFORMANCES

### CERTIFICAT PEB

**F**SCORE PEB  
**444 kWh/m<sup>2</sup>/an**CONSUMMATION TOTALE **58838 kWh/an**N° CERTIFICAT PEB **20260606021436**

### CHAUFFAGE & PRODUCTION

SYSTÈME DE CHAUFFAGE **Chaudière (Classique — SPITFIRE ECOLINE SF5)**COMBUSTIBLE **Mazout**EAU CHAUDE SANITAIRE **Ballon (Accumulation) (Électricité) — NF IP24**DIFFUSEURS / ÉMETTEURS **Radiateurs fonte/acier**

### ENVELOPPE & VENTILATION

VENTILATION / VMC **Aucune**CLIMATISATION **Non**

### SMART & SOLAIRE

COMPTEUR COMMUNICANT **Inconnu**

## TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

**507 m<sup>2</sup>**

SURFACE JARDIN

**329 m<sup>2</sup>**

TYPE DE TERRAIN

**Plat**

VIS-À-VIS

**Oui**

LARGEUR FAÇADE

**5.2 m**

PROFONDEUR

**104 m**

ZONE INONDABLE

**Non**

REVÊTEMENT TERRASSE

**Dallage naturel**

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

**Oui**

Clôturé

### RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE

**52021 Fleurus**

DIVISION

**FLEURUS 1 DIV**

SECTION

**B**

RADICAL

**30**

EXPOSANT

**L**

PUISSANCE

**2**

### ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE

**Non**

ZONE PRAS/CWATUPE

**Résidentiel**

## CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIURES



## STRUCTURE & TECHNIQUE

### GÉNÉRALITÉS

TYPE DE CONSTRUCTION **Maçonnerie traditionnelle**

NOMBRE DE FAÇADES **2**

ORIENTATION **Nord**

### FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS **Classiques (semelles)**

SOUS-SOL / CAVES **Oui**

ÉTAT SANITAIRE **Sèche**

### ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT **Brique rouge**

AUTRES FAÇADES **Bardage composite, Brique peinte**

ÉTAT GÉNÉRAL **Bon état**

### TOITURE

TYPE **À deux versants (à bâtière)**

MATÉRIAUX **Tuiles terres cuites**

ISOLATION **Non**

GOUTTIÈRES **Aluminium**

ÉQUIPEMENTS **Cheminée, Velux**

### MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS **Murs pleins**

ISOLATION **Non isolés**

ISOLATION SOL **Non**

### MENUISERIES

PORTE D'ENTRÉE **PVC**

CLÔTURE **Grillage**

### RÉSEAUX & FLUIDES

ÉGOUTTAGE **Tout-à-l'égout**

BORNE RECHARGE EV **Non**

### CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME **Inconnu**

AMIANTE **Non contrôlé**

POLLUTION DU SOL **Non réalisée**

CUVE MAZOUT **Oui — active**



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

**KIMMO**

071 77 28 38 info@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>