

RÉF. N2CMJUDX

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PER
259 kWh/m²/an

MAISON

SUPERBE VILLA AVEC GRAND JARDIN ET GARAGE EN EXCELLENT ETAT

LOCALISATION | Rue de Gembloux 1, 6224 Fleurus

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

135 m²

TERRAIN

785 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

GARAGE

1 pl.



PRIX DE VENTE FAI

389000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette superbe villa 3 chambres, terrasse, grand jardin et garage, offrant 135 m² habitables (153m² de superficie totale) sur et avec terrain de 7 ares 85 ca. Idéalement située à Fleurus – Idéalement située Rue de Gembloux 1. Découvrez cette charmante et spacieuse maison unifamiliale offrant un cadre de vie des plus agréables, alliant parfaitement confort classique, espace et équipements éco-responsables modernes. Idéale pour une famille en quête de volumes et de praticité au quotidien, la propriété s'ouvre sur un vaste et lumineux séjour, véritable cœur de la maison, agrémenté d'une superbe cassette à bois qui promet des soirées d'hiver des plus chaleureuses. Cet espace de vie convivial communique harmonieusement avec les autres pièces du rez-de-chaussée et offre un accès fluide vers l'extérieur. À l'étage, l'agencement optimal des chambres garantit intimité et confort à chaque membre de la famille. Un grand grenier, bien que non aménageable en espace de vie, complète idéalement le corps de logis en offrant une zone de stockage saine et particulièrement volumineuse pour tout votre rangement saisonnier. À l'extérieur, vous serez immédiatement séduits par un superbe jardin de 504 m² orienté Nord-Ouest, une exposition parfaite pour profiter du soleil de l'après-midi jusqu'aux derniers rayons de la soirée. Une belle terrasse attenante prolonge l'espace de vie et invite aux barbecues en famille ainsi qu'aux moments de détente au grand air. Côté technique et performances, la maison est équipée de châssis en PVC double vitrage assurant une bonne isolation thermique et acoustique, et d'un chauffage central via une chaudière au mazout performante. Résolument tournée vers l'avenir et l'économie d'énergie, l'habitation intègre une installation complète de panneaux photovoltaïques en toiture ainsi qu'une borne de recharge moderne de Type 2, un atout rare et indispensable pour les propriétaires de véhicules électriques ou hybrides. Sur le plan de la localisation, cette propriété bénéficie d'une situation géographique stratégique exceptionnelle à Fleurus. Nichée à proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers (R3, E42, A54), elle permet de rejoindre rapidement Charleroi, Namur, Bruxelles ou Liège, simplifiant ainsi tous vos déplacements professionnels ou privés. L'accès aux transports en commun est également facilité par des lignes de bus proches et la gare de Fleurus à quelques minutes. Pour la vie de tous les jours, la maison profite d'un environnement ultra-pratique avec de nombreux commerces de proximité, supermarchés, banques et pharmacies accessibles en un clin d'œil. Les familles apprécieront tout particulièrement la proximité directe de plusieurs infrastructures scolaires de qualité (écoles maternelles, primaires et secondaires), ainsi que des centres sportifs et culturels de la région. Un bien complet, prêt à accueillir votre projet de vie et à vous offrir un quotidien sans compromis. ⚡ PEB : Classe D (259 kWh/m².an) (41.730 kWh/an) (20190522009123 – 61 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 1.115 € 🏠 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 389.000 € (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 : 403.120,70 € 📞 Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 📄 Annonce à titre informatif et non contractuel. 🏠 L'agent immobilier ne prend aucune décision quant aux offres reçues. ✨ KIMMO – Plus Que Des Mots !

SURFACE HAB.

135 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

785 m²

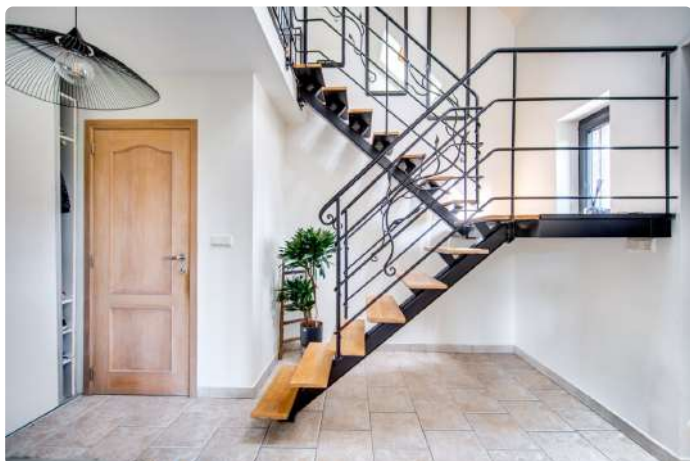
GARAGE / EEMPL.

1 pl.

PEB

D

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 8



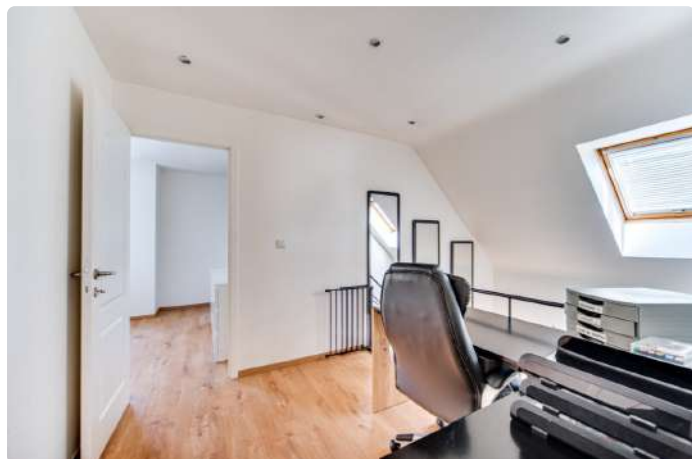
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 8



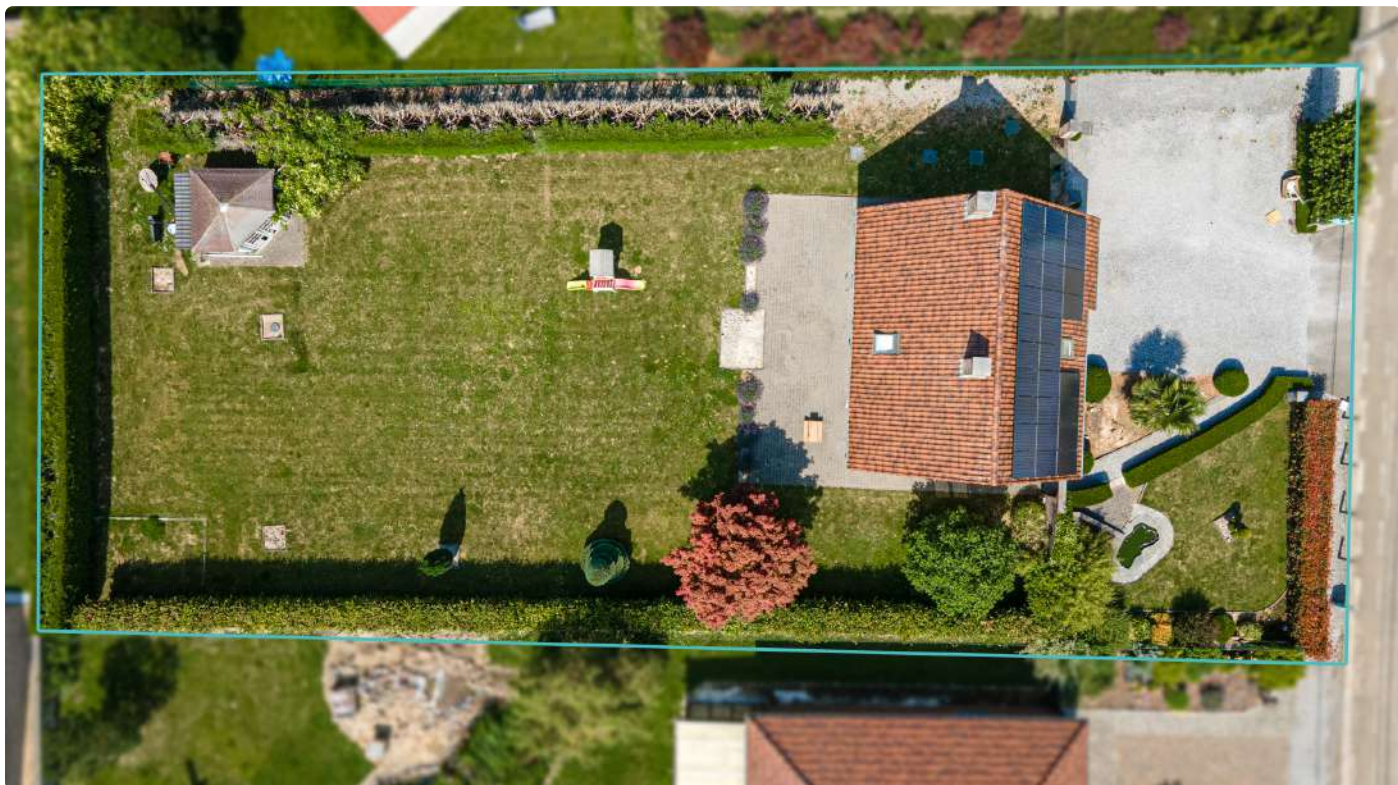
VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 5



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 5



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 5



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 4 / 5



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 5 / 5



ÉTAGE 1 / 2

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 11

Hall

8.61 m²

SURFACE	8.61 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.43 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 03 / 11

Séjour

30.7 m²

SURFACE	30.7 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée
BAIE VITRÉE	Oui

HAUT. SOUS PLAFOND	2.43 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Suspension design
CHEMINÉE	Insert bois



PIÈCE 04 / 11

Cuisine ouverte

11.05 m²

SURFACE

11.05 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.45 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié



PIÈCE 10 / 11

Terrasse

30 m²

SURFACE

30 m²

SOL / REVÊTEMENT

Autre

ORIENTATION

Nord-Ouest

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 11 / 11

Garage

22.64 m²

SURFACE 22.64 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC imitation bois — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.43 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE 2 / 2

1er étage



PIÈCE 02 / 11

Hall de nuit

6.86 m²

SURFACE	6.86 m ²
---------	---------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
------------------	-------------------

CHÂSSIS	Velux — double vitrage
---------	------------------------

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.38 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Peinture
------------------	----------

ÉCLAIRAGE	Spots encastrés halogène
-----------	--------------------------



PIÈCE 05 / 11

Chambre

11.38 m²

SURFACE	11.38 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.38 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Suspension design



PIÈCE 06 11

Chambre

11.62 m²

SURFACE	11.62 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.38 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 07 / 11

Chambre

12.2 m²

SURFACE **12.2 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **PVC imitation bois — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.38 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Spots sur rail orientables**



PIÈCE 08 / 11

Dressing

7.68 m²

SURFACE	7.68 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.38 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 09 / 11

Salle de bains

10.15 m²

SURFACE **10.15 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

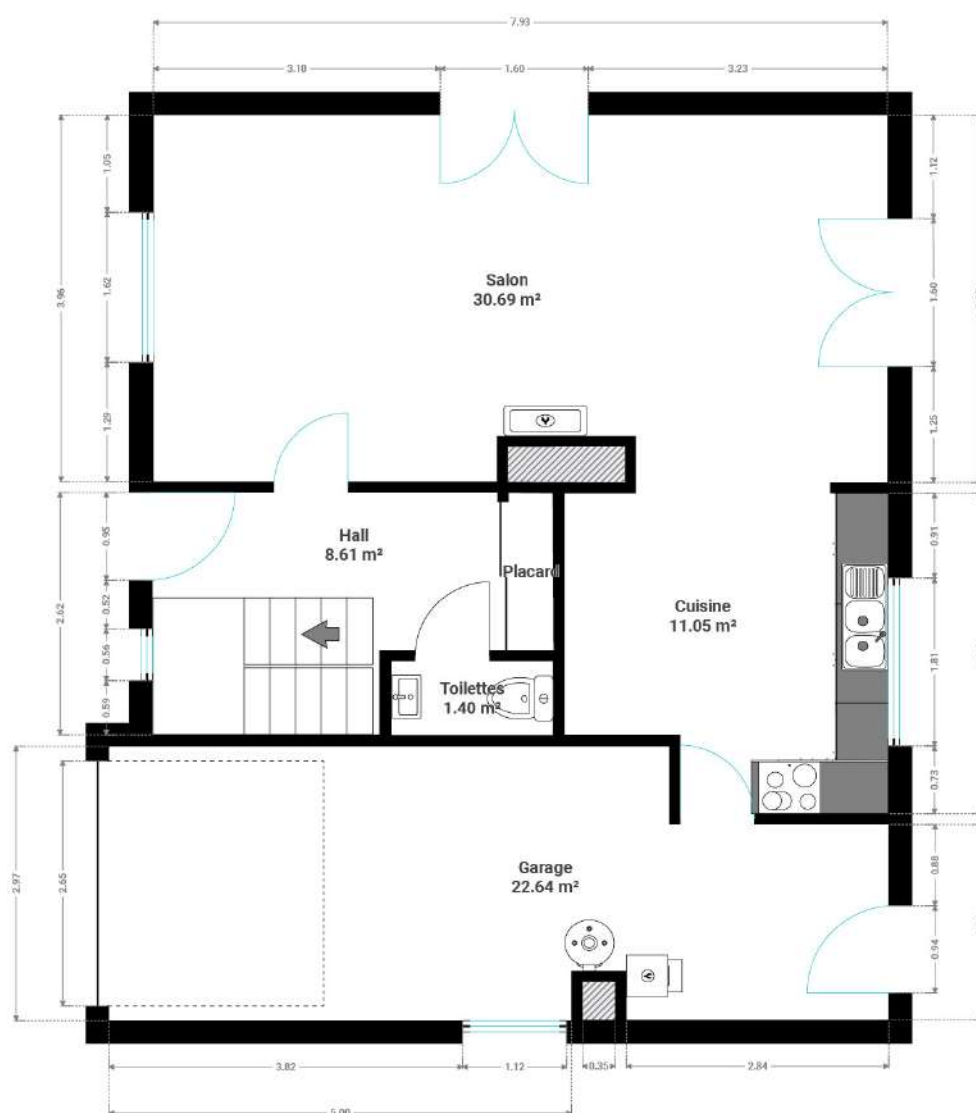
HAUT. SOUS PLAFOND **2.39 m**

REVÊTEMENT MURAL **Faïence**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés halogène**

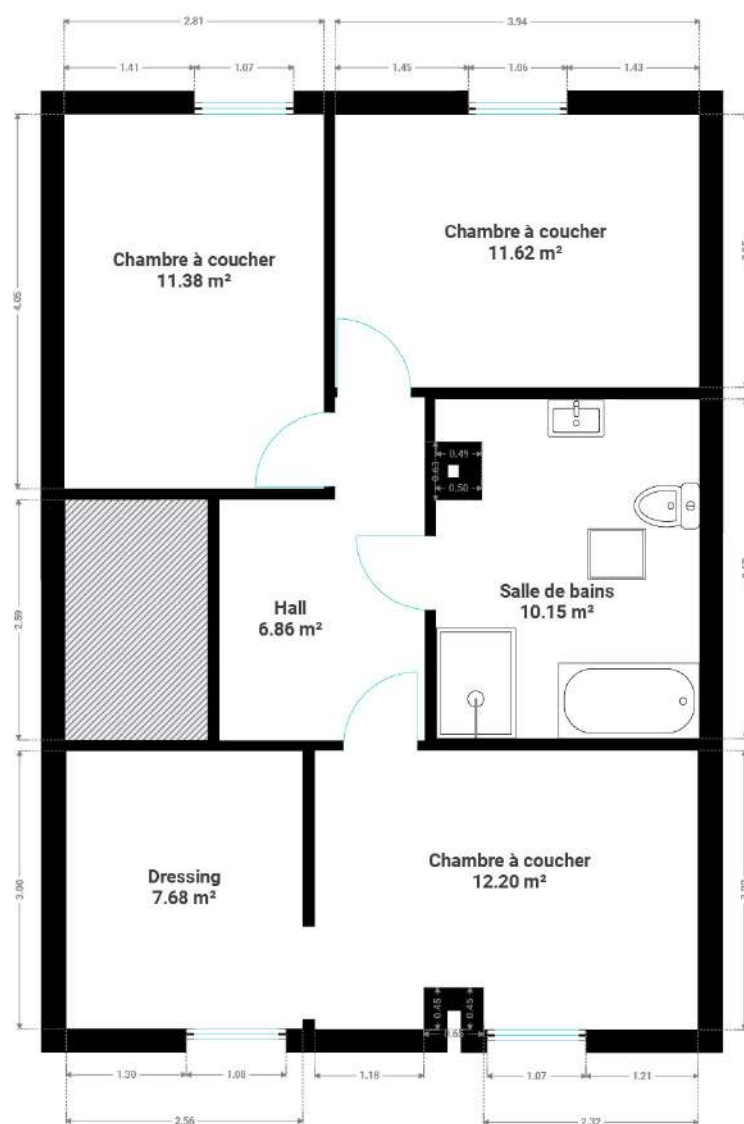
PLAN 1 / 3

Rez-de-chaussée :



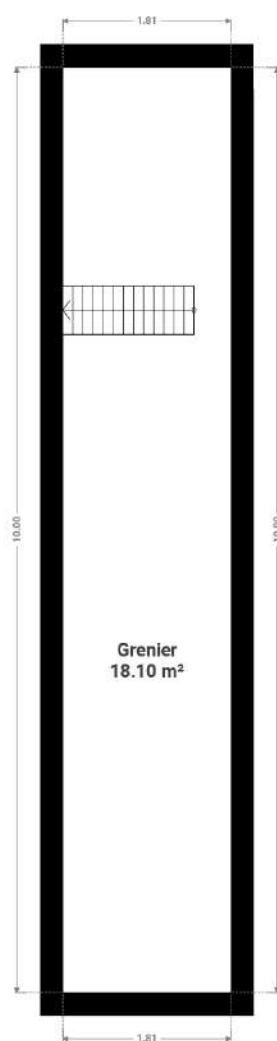
PLAN 2 / 3

1er étage :



PLAN 3 / 3

2e étage :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue de Gembloux 1, 6224 Fleurus

DISTANCES & COMMODITÉS

Mobilité (Autoroutes)
[P] Parking covoiturage sambreville **2.1 km**

Commerces & Alimentation
ALDI **700 m**

Écoles & Crèches
Ecole communale Wanfercée Baulet Drève **600 m**

Nature & Loisirs
Parc d'Auvelais **5.2 km**

Santé (Pharmacies / Médecins)
BENU Wanfercée Baulet **1.2 km**

Banques & Services
Belfius Fleurus **1.6 km**

Restaurants & Gastronomie
Pizzeria Palermo **1.0 km**

Gares ferroviaires
Fleurus **2.2 km**

Hôpital & Soins
Grand Hôpital de Charleroi - Centre de consultations de proximité - Fleurus **1.6 km**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	D
CONSOMMATION TOTALE	41730 kWh/an
PANNEAUX SOLAIRES	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	259 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20190522009123

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

785 m²

SURFACE JARDIN

445 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

15 m

PROFONDEUR

50 m

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Terrasse

Clôturé

Abri de jardin

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	Fleurus 52021	DIVISION	FLEURUS 3 DIV/WANFERCEE- BAULET/	SECTION	A	RADICAL	97
EXPOSANT	H	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION **N/C**

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS **Classiques (semelles)**

SOUS-SOL / CAVES **Non**

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT **Brique rouge**

TOITURE

MATÉRIAUX **Tuiles terres cuites**

ISOLATION **Non**

GOUTTIÈRES **Aluminium**

ÉQUIPEMENTS **Cheminée, Velux**

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS **Murs pleins**

ISOLATION **Par l'intérieur**

ISOLATION SOL **Inconnu**

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE **PVC**

GARAGE **Sectionnelle**

CLÔTURE **Grillage**

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE **Tout-à-l'égout**

BORNE RECHARGE EV **Oui**

PHOTOVOLTAÏQUE **? kWc**

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME **Oui**

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>