

RÉF. R3SD3BQG

DOSSIER DE PRÉSENTATION



C

CERTIFICAT PEB
229 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 4 FAÇADES AVEC PISCINE, JARDIN ET ATELIER INDÉPENDANT

LOCALISATION | Rue Marquebreucq 37, 6220 Fleurus

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
230 m²

TERRAIN
578 m²

CHAMBRES
3

SDB / SDE
1

GARAGE
1 pl.



PRIX DE VENTE FAI

349000 €
LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette superbe maison 4 façades avec passage latéral, piscine, jacuzzi, garage, atelier, jardin et 3 chambres, offrant 230 m² habitables (289m² de superficie totale) sur et avec terrain de 5 ares 78 ca. Idéalement située à rue Marquebreucq 37 à Fleurus. Cette maison en excellent état séduit dès l'extérieur avec sa façade en briques entièrement équipée de panneaux photovoltaïques. À l'intérieur, l'aménagement a été pensé avec soin et le résultat est résolument moderne. On entre par un hall qui dessert l'ensemble du rez-de-chaussée. Le salon de 18,51 m², chauffé par un poêle à pellets, s'enchaîne naturellement avec la salle à manger de 14 m², puis la cuisine ouverte de 23,57 m². L'ensemble débouche sur une véranda/jardin d'hiver généreuse de plus de 31 m², elle aussi équipée de son propre poêle à pellets — un espace lumineux qui offre une vraie transition entre intérieur et extérieur. Un garage de 13,28 m², des toilettes séparées et un atelier indépendant de près de 25 m² complètent ce niveau, ce dernier offrant un espace de travail ou de rangement bien utile, séparé du logement. À l'étage, deux chambres de 14,07 et 24,53 m² profitent d'un grand hall de jour de près de 23 m², ainsi que d'une salle de bains spacieuse de 11,61 m². Le deuxième étage offre une troisième chambre de plus de 33 m² sous combles, accompagnée d'un grenier de rangement. À l'arrière, le jardin a été particulièrement bien aménagé autour d'une piscine, pour profiter pleinement des beaux jours dans un cadre privé et soigné. Une maison clé en main, économe en énergie grâce à ses panneaux solaires, et pensée pour le confort en toute saison. ⚡ PEB : Classe C (229 kWh/m².an) (58 656 kWh/an) (20250825014072 – 38 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 822 € 📄 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 349.000 € (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 : 361.306 € 📞 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.

230 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

578 m²

GARAGE / EEMPL.

1 pl.

PEB

C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

822 €/an

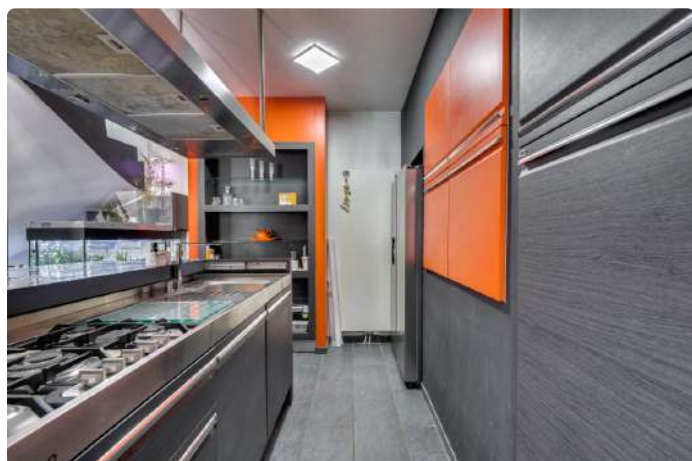
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 9



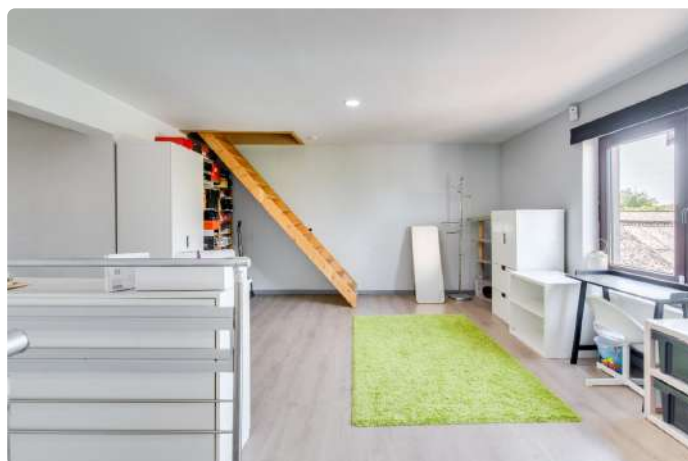
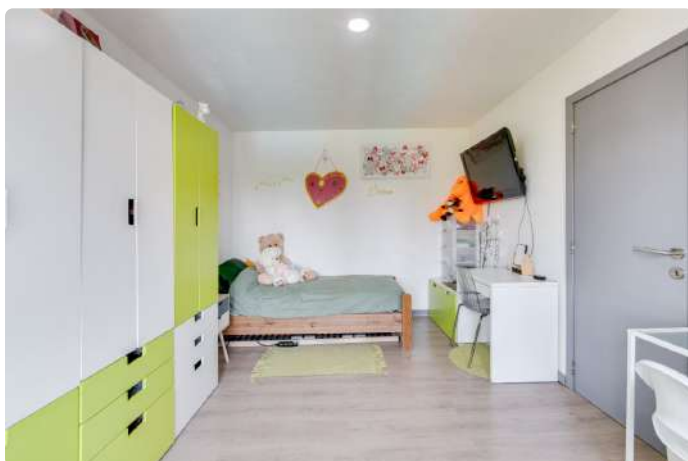
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 9 / 9



ÉTAGE 1 / 4

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 15

Hall

3.22 m²

SURFACE

3.22 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC imitation bois — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.65 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED



PIÈCE 03 / 15

Salon

18.51 m²

SURFACE	18.51 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.63 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
CHEMINÉE	Pellets



PIÈCE 04 / 15

Salle à manger

14 m²

SURFACE **14 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC imitation bois — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.64 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED



PIÈCE 05 / 15

Cuisine ouverte

23.57 m²

SURFACE **23.57 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC imitation bois — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.63 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

PLAN DE TRAVAIL Stratifié



PIÈCE 10 / 15

Terrasse

69 m²

SURFACE

69 m²

ÉCLAIRAGE

Appliques extérieures

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

SOL / REVÊTEMENT

Autre

ORIENTATION

Nord-Ouest



PIÈCE 11 / 15

Garage

13.28 m²

SURFACE

13.28 m²

SOL / REVÊTEMENT

Chape lissée

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.63 m

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 14 / 15

Autre

24.75 m²

SURFACE

24.75 m²

SOL / REVÊTEMENT

Béton ciré

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.56 m

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents



PIÈCE 15 / 15

Véranda

31.3 m²

SURFACE **31.3 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS Mixte bois-alu — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.63 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

ÉTAGE 2 / 4

1er étage



PIÈCE 02 / 15

Hall de nuit

22.91 m²

SURFACE	22.91 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.34 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED



PIÈCE 06 / 15

Chambre

14.07 m²

SURFACE **14.07 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC imitation bois — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.34 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier LED**



PIÈCE 08 / 15

Chambre

24.53 m²

SURFACE **24.53 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC imitation bois — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.34 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 09 / 15

Salle de bains

11.61 m²

SURFACE **11.61 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC imitation bois — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND **2.34 m**

REVÊTEMENT MURAL Carrelage grand format

ÉCLAIRAGE Plafonnier LED

ÉTAGE 3 / 4

2ème étage



PIÈCE 07 / 15

Chambre

33.36 m²

SURFACE	33.36 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉTAGE	2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.33 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

ÉTAGE 4 / 4

Sous-sol (-1)



PIÈCE 12 / 15

Cave

17 m²

SURFACE

17 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

HAUT. SOUS PLAFOND

1.98 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Sous-sol (-1)



PIÈCE 13 / 15

Chaufferie

12.79 / m²

SURFACE

12.79 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

HAUT. SOUS PLAFOND

2.02 m

REVÊTEMENT MURAL

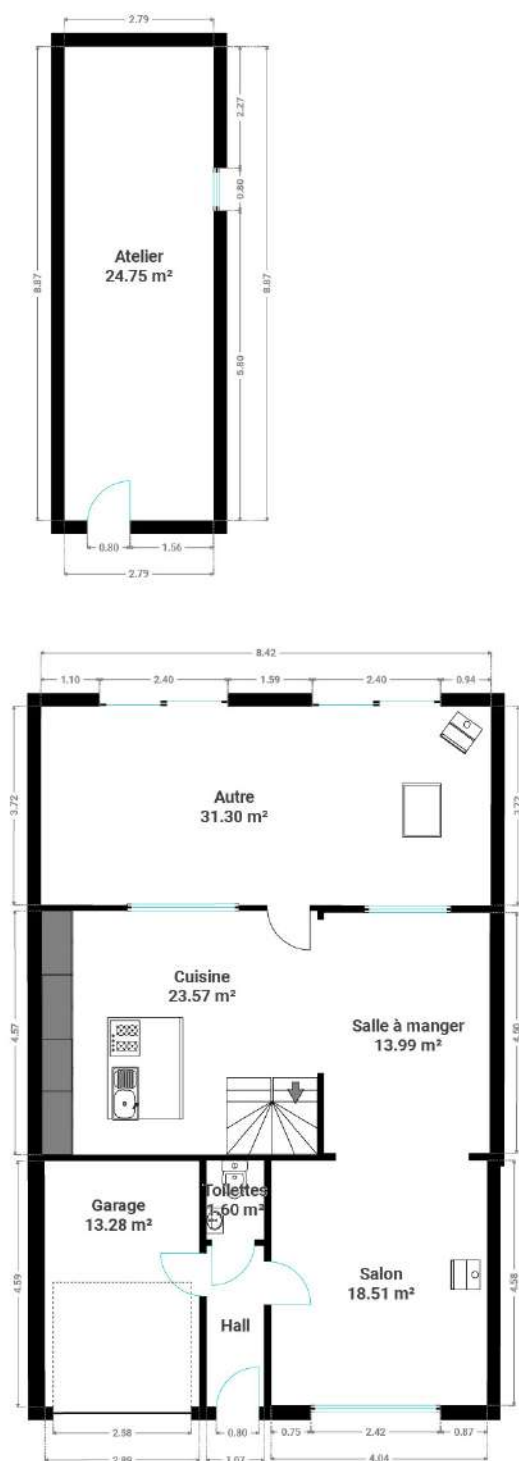
Peinture

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

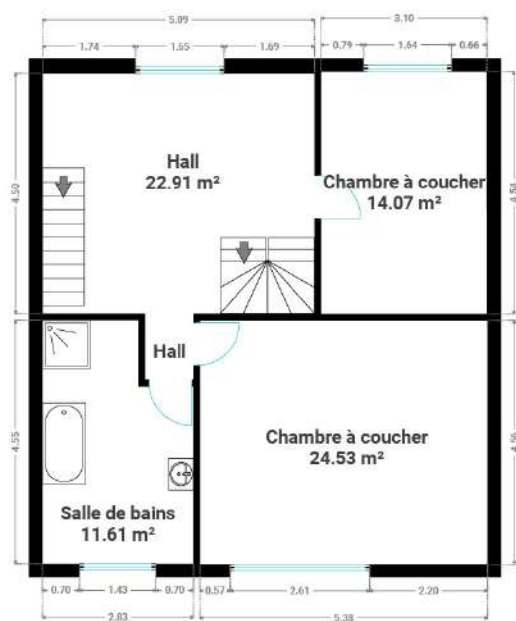
PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



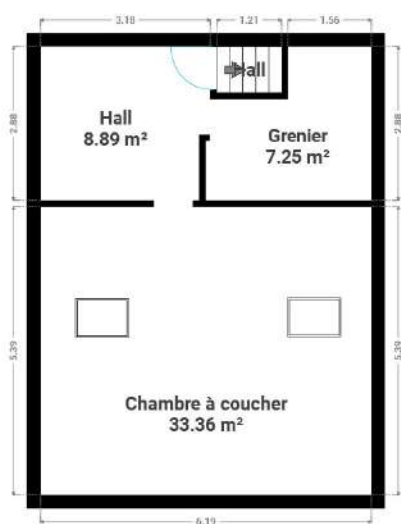
PLAN 2 / 4

1er étage :



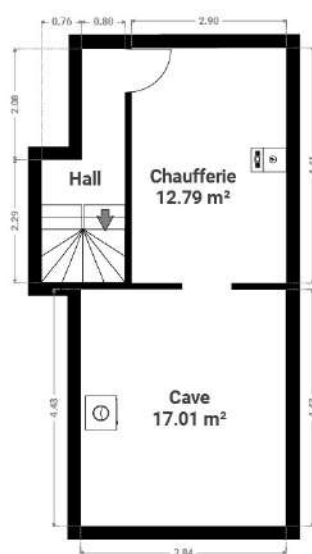
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue Marquebreucq 37, 6220 Fleurus

DISTANCES & COMMODITÉS

Hôpital & Soins

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

2.5 km

Nature & Loisirs

Parc Appaumée de Ransart

4.4 km

Mobilité (Autoroutes)

Esso

1.3 km

Commerces & Alimentation

Delhaize Lambusart

600 m

Écoles & Crèches

Ecole Saint Laurent

200 m

Gares ferroviaires

Fleurus

2.9 km

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Pichon

800 m

Banques & Services

Point Nickel - ATTARI SHOP

1.2 km

Restaurants & Gastronomie

Restaurant Villa Giulia

1.0 km

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	C
CONSOMMATION TOTALE	58656 kWh/an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Vaillant ecoTEC pro), Poêle / Insert (Pellets)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Vaillant ecoTEC pro
VENTILATION / VMC	Aucune
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	229 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20250825014072
COMBUSTIBLE	Gaz naturel, Pellets
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
THERMOSTAT	Classique
PANNEAUX SOLAIRES	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

578 m²

SURFACE JARDIN

328 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

9.7 m

PROFONDEUR

56 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

Piscine

Abri de jardin

Clôturé

Terrasse

Jacuzzi / Spa

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52036 Fleurus	DIVISION	FLEURUS 4 DIV/LAMBUSART/	SECTION	A	RADICAL	71
EXPOSANT	M	PUISSANCE	4				

PISCINE – DÉTAILS

LONGUEUR	9.3 m	LARGEUR	4.2 m	CHAUFFÉE	Pompe à chaleur	LOCAL TECHNIQUE	Oui
----------	-------	---------	-------	----------	--------------------	-----------------	-----

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
DERNIÈRE RÉNOVATION	2020
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	4
ORIENTATION	Sud-Est

Isolation : Toiture inclinée & Plancher vers enc & toiture annexe : Laine minérale (MW), 8cm Mur creux : Polystyrène extrudé (XPS), épaisseur inconnue

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Classiques (semelles)
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Sèche

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique rouge
AUTRES FAÇADES	Brique peinte, Crépi / Enduit
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Sectionnelle
CLÔTURE	Grillage

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non
PHOTOVOLTAÏQUE	? kWc

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Oui
AMIANTE	Non contrôlé
POLLUTION DU SOL	Non réalisée



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

KIMMO

071 77 28 38 info@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>