

RÉF. Z09NP1XE

DOSSIER DE PRÉSENTATION



E

CERTIFICAT PEB
374 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 3 CHAMBRES AVEC TERRASSE & JARDIN, ACTUELLEMENT LOUÉE

LOCALISATION | Rue du Cherbois 32, 6001 Marcinelle

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
211 m²

TERRAIN
318 m²

CHAMBRES
2

SDB / SDE
1



PRIX DE VENTE FAI

179000 €
LOUÉ

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette opportunité d'investissement stratégique à Marcinelle (Rue du Cherbois 32) avec 3 chambres (poss. 4), véranda, terrasse et jardin, offrant 211 m² habitables (244 m² de superficie totale) sur et avec terrain de 3 ares 18 ca. Située dans une rue calme et recherchée de Marcinelle, à proximité immédiate des grands axes routiers (R3), des commerces de commodité, des transports en commun et surtout des pôles universitaires et d'enseignement supérieur de Charleroi, cette volumineuse maison de ville offre un potentiel exceptionnel d'optimisation, particulièrement adapté pour un projet de colocation étudiante ou de jeunes professionnels. A rafraichir, cette habitation offre de superbes volumes exploitables. Le bien se déploie sur plusieurs niveaux très bien définis. Au sous-sol, de spacieuses caves de rangement (7,62 m² et 17,61 m², complétées par un petit espace de 2,94 m²) s'articulent autour d'une chaufferie technique de 4,86 m², offrant un espace de stockage sain et indispensable. Le rez-de-chaussée, accessible par un hall d'entrée typique au charme rétro avec son carrelage en damier noir et blanc et son bel escalier en bois d'origine, s'ouvre sur de grands espaces de vie parfaits pour de futures pièces communes : une lumineuse salle à manger de 20,35 m² connectée à un salon cosy de 16,26 m² avec cheminée décorative, suivis d'une cuisine indépendante de 14,20 m² avec puits de lumière. L'arrière du rez-de-chaussée propose des toilettes séparées et une grande véranda de 17,39 m² qui mène directement à une agréable terrasse extérieure de 19,24 m², idéale pour les moments de détente en communauté. Au premier étage, le hall de nuit dessert les futurs espaces privatifs de nuit : une première très grande chambre à coucher de 16,37 m², une seconde chambre de 15,23 m², un bureau séparé de 8,36 m² (facilement transformable en chambre supplémentaire ou en espace d'étude), ainsi qu'une salle de bains de 6,88 m² équipée d'une baignoire et de toilettes. Enfin, le deuxième étage abrite un immense grenier aménageable de 53,96 m² au sol, déjà accessible par un escalier fixe et baigné de lumière par deux fenêtres de toit, offrant l'opportunité parfaite de créer deux chambres supplémentaires avec salles d'eau privatives. ⚡ PEB : Classe E (374 kWh/m².an) (61 072 kWh/an) (20260625048967 – 68 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à convenir. 🏠 RC : 743 € 📊 Prix indicatif, hors frais d'agence : 179.000 € (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 : 185.655 € 📞 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.

211 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

318 m²

PEB

E

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

743 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



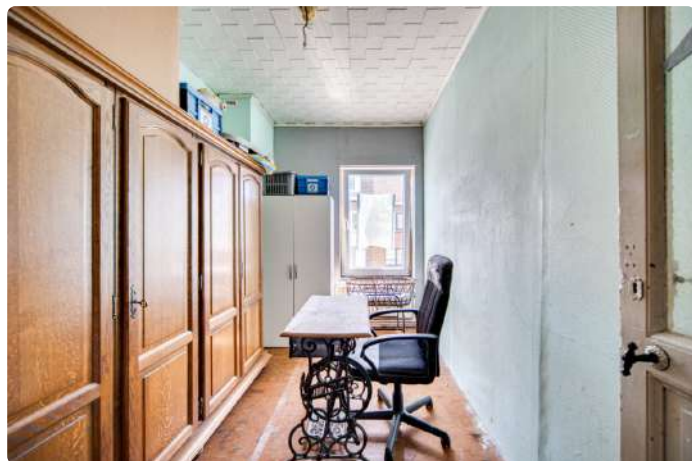
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 11

Hall

13.83 m²

SURFACE

13.83 m²

CHÂSSIS

PVC imitation bois — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 03 / 11

Salon

16.26 m²

SURFACE **16.26 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Linoleum**

CHÂSSIS **Bois — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.96 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 04 / 11

Salle à manger

20.35 m²

SURFACE	20.35 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
------------------	----------

CHÂSSIS	PVC imitation bois — double vitrage
---------	-------------------------------------

ÉTAGE	Rez-de-chaussée
-------	-----------------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.99 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
------------------	--------------

ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
-----------	----------------------



PIÈCE 05 / 11

Véranda

17.39 m²

SURFACE 17.39 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC imitation bois — double vitrage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.46 m

REVÊTEMENT MURAL Autre

ÉTAGE Rez-de-chaussée



PIÈCE 06 / 11

Cuisine

14.2 m²

SURFACE

14.2 m²

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié

HAUT. SOUS PLAFOND

2.87 m

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 02 / 11

Hall de nuit

6.4 m²

SURFACE

6.4 m²

SOL / REVÊTEMENT

Plancher bois ancien

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.68 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 07 / 11

Chambre

16.37 m²

SURFACE **16.37 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Plancher bois ancien**

CHÂSSIS **PVC bicolore — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.68 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Suspension classique**



PIÈCE 08 / 11

Chambre

15.24 m²

SURFACE **15.24 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Plancher bois ancien**

CHÂSSIS **PVC bicolore — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.68 m**

REVÊTEMENT MURAL **Papier peint**

ÉCLAIRAGE **Suspension classique**



PIÈCE 09 / 11

Bureau

8.36 m²

SURFACE **8.36 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Plancher bois ancien**

CHÂSSIS **PVC bicolore — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.68 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Suspension classique**



PIÈCE 10 / 11

Salle de bains

6.88 m²

SURFACE	6.88 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.68 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 11 / 11

Grenier

54 m²

SURFACE

54 m²

SOL / REVÊTEMENT

Plancher bois ancien

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

HAUT. SOUS PLAFOND

3.75 m

REVÊTEMENT MURAL

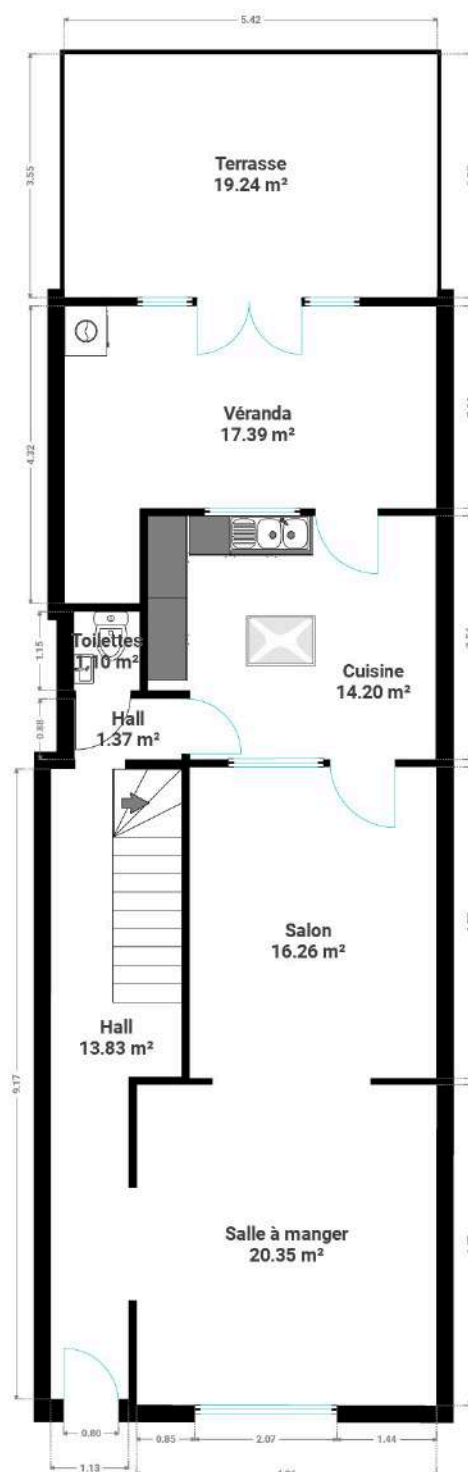
Autre

ÉTAGE

2ème étage

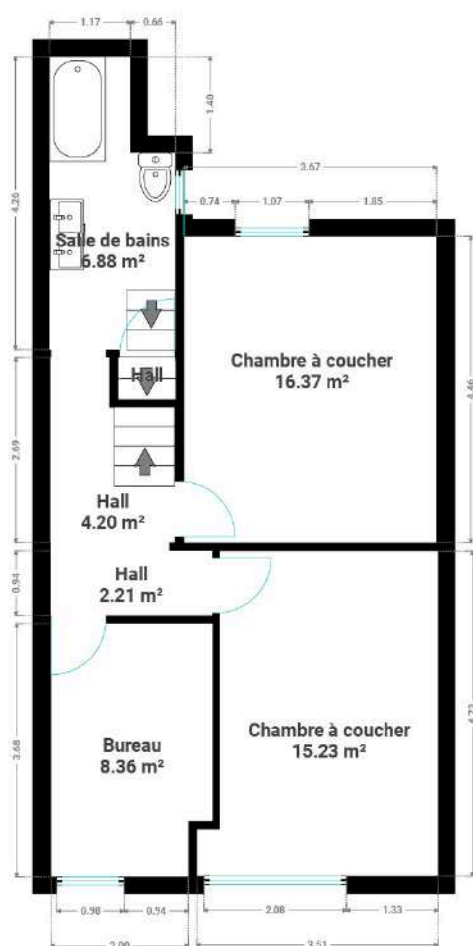
PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



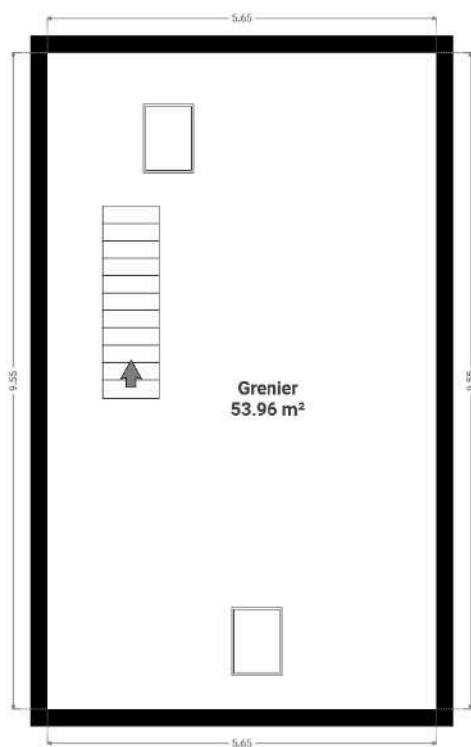
PLAN 2 / 4

1er étage :



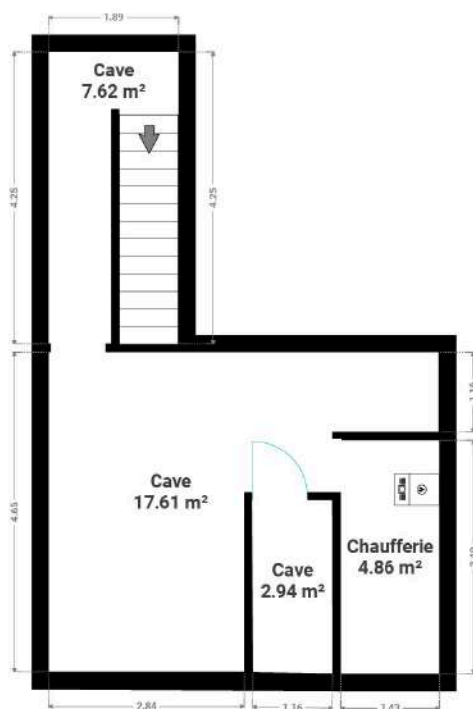
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue du Cherbois 32, 6001 Marcinelle

DISTANCES & COMMODITÉS

Santé (Pharmacies / Médecins)
Pharmacie Familia - Marcinelle Bierchamps **300 m**

Gares ferroviaires
Charleroi-Central **700 m**

Écoles & Crèches
Comité Ecole libre mixte Villette **100 m**

Restaurants & Gastronomie
Magari Restaurant **200 m**

Mobilité (Autoroutes)
Police Fédérale de la Route du Hainaut. Poste de circulation de Marcinelle **1.2 km**

Nature & Loisirs
Parc Zénobe Gramme **100 m**

Hôpital & Soins
Centre médical Saint-Martin **500 m**

Commerces & Alimentation
Colruyt Marcinelle **400 m**

Banques & Services
Argenta Charleroi-Marcinelle **300 m**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	E
N° CERTIFICAT PEB	20260625048967
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	374 kWh/m ² /an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Vaillant ecoTEC plus)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané — Vaillant ecoTEC plus
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

318 m²

SURFACE JARDIN

205 m²

ORIENTATION JARDIN

Nord-Ouest

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

5.5 m

PROFONDEUR

64.5 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Béton

Terrasse

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	Chrleroi 52011	DIVISION	CHARLEROI 12 DIV/MARCINELLE 3/	SECTION	B	RADICAL	52
EXPOSANT	k	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Sud-Est

FONDATIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique rouge
AUTRES FAÇADES	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 & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
----------------	-----

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Inconnu
BORNE RECHARGE EV	Non

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>