

RÉF. BUNXK00A

DOSSIER DE PRÉSENTATION

B

CERTIFICAT PEB
90 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

IMMEUBLE DE RAPPORT AVEC COMMERCE ET LOGEMENT 3 CHAMBRES

LOCALISATION | Rue du Couvent 2, 6220 Fleurus

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
100 m²

CHAMBRES
3

SDB / SDE
1



PRIX DE VENTE FAI
249000 €
LOUÉ

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cet immeuble de rapport composé d'un espace commercial et d'un logement triplex avec 3 chambres, offrant 100 m² habitables (151m² de superficie totale). Idéalement situé en plein cœur de Fleurus, commune en plein développement aux portes de Charleroi et bénéficie d'une position centrale dans le Hainaut avec un accès direct à l'E42. La rue du Couvent, artère commerçante du centre de Fleurus, concentre commerces, services et flux piétons quotidiens, ce qui en fait un emplacement de premier ordre pour un investisseur à la recherche d'un immeuble mixte à rendement immédiat et à fort potentiel de développement. L'immeuble se présente sous la forme d'un bâtiment en briques grises sur quatre niveaux habitables, avec une facade soignée, de larges menuiseries noires et un rez-de-chaussée à vitrine commerciale pleine largeur parfaitement visible depuis la rue. Le rez-de-chaussée commercial de 22,19 m² est actuellement libre, climatisé en réversible, et complété d'une cuisinette de 5,83 m², d'un hall de 1,70 m², de toilettes séparées de 1,26 m², d'un placard de 0,92 m² et d'une petite chambre de 3,15 m² pouvant servir de bureau ou de réserve — un espace fonctionnel prêt à accueillir une activité commerciale, libérale ou de services sans délai. En sous-sol, une cave de 19,16 m² complète utilement cet espace commercial. Les quatre niveaux supérieurs forment un appartement duplex-quadruplex actuellement loué sur un seul niveau, avec une distribution originale et des volumes généreux. Le premier étage propose un salon principal de 19,29 m² prolongé d'un coin salon de 2,36 m² et d'une cuisine, desservis par un hall central. Le deuxième étage accueille une chambre à coucher spacieuse de 17,36 m² et un hall de 9,42 m². Le troisième étage distribue une chambre de 8,62 m², une salle de bains de 4,43 m², des toilettes de 0,92 m² et un hall de 5,87 m². Enfin, le quatrième étage complète l'ensemble avec une chambre de 17,50 m², une chaufferie de 3,98 m² et un hall de 2,02 m². Le chauffage des logements est au gaz. Un immeuble mixte rare sur Fleurus, avec une surface commerciale libre à valoriser immédiatement et un logement en place : la combinaison idéale pour un investisseur souhaitant sécuriser une partie du rendement tout en maximisant le potentiel de l'ensemble. ⚡ PEB : Classe B (90 kWh/m².an) (12 157 kWh/an - code unique : 20220516032819 – 17 kg CO₂/m².an)) 📅 Disponibilité : espace commercial libre – appartement loué. RC : 487 + 516€ 🏠 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 249.000 € (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 : 258.039 € 📞 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.

100 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

WC

2

PEB

B

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

1003 €/an

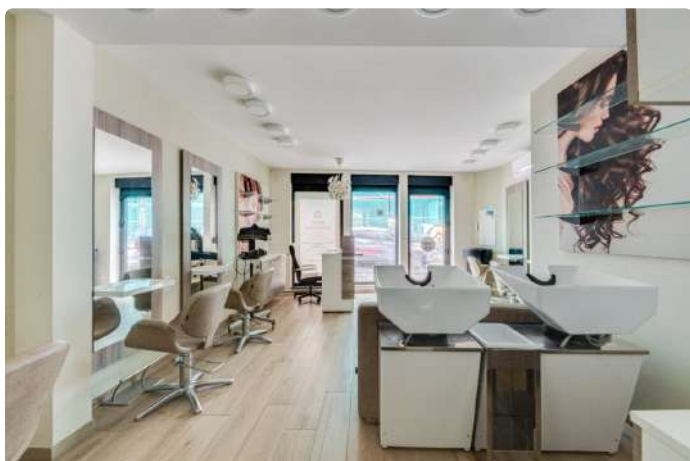
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 4



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 4



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 4



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 4



ÉTAGE 1 / 5

Rez-de-chaussée



PIÈCE 06 / 06

Surface commerciale

22.19 m²

SURFACE	22.19 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.58 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

ÉTAGE 2 / 5

1er étage



PIÈCE 01 / 06

Séjour

19.29 m²

SURFACE **19.29 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **Aluminium — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.55 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

ÉTAGE 3 / 5

2ème étage



PIÈCE 03 / 06

Chambre

17.36 m²

SURFACE	17.36 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
------------------	---------------------

CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
---------	----------------------------

ÉTAGE	2ème étage
-------	------------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.47 m
--------------------	--------

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

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

ÉTAGE 4 / 5

3ème étage



PIÈCE 02 / 06

Chambre

8.62 m²

SURFACE	8.62 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	3ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.27 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 05 / 06

Salle de bains

4.43 m²

SURFACE

4.43 m²

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

3ème étage

SOL / REVÊTEMENT

Parquet flottant

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE 5 / 5

4ème étage



PIÈCE 04 / 06

Chambre

17.5 m²

SURFACE **17.5 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

ÉTAGE **4ème étage**

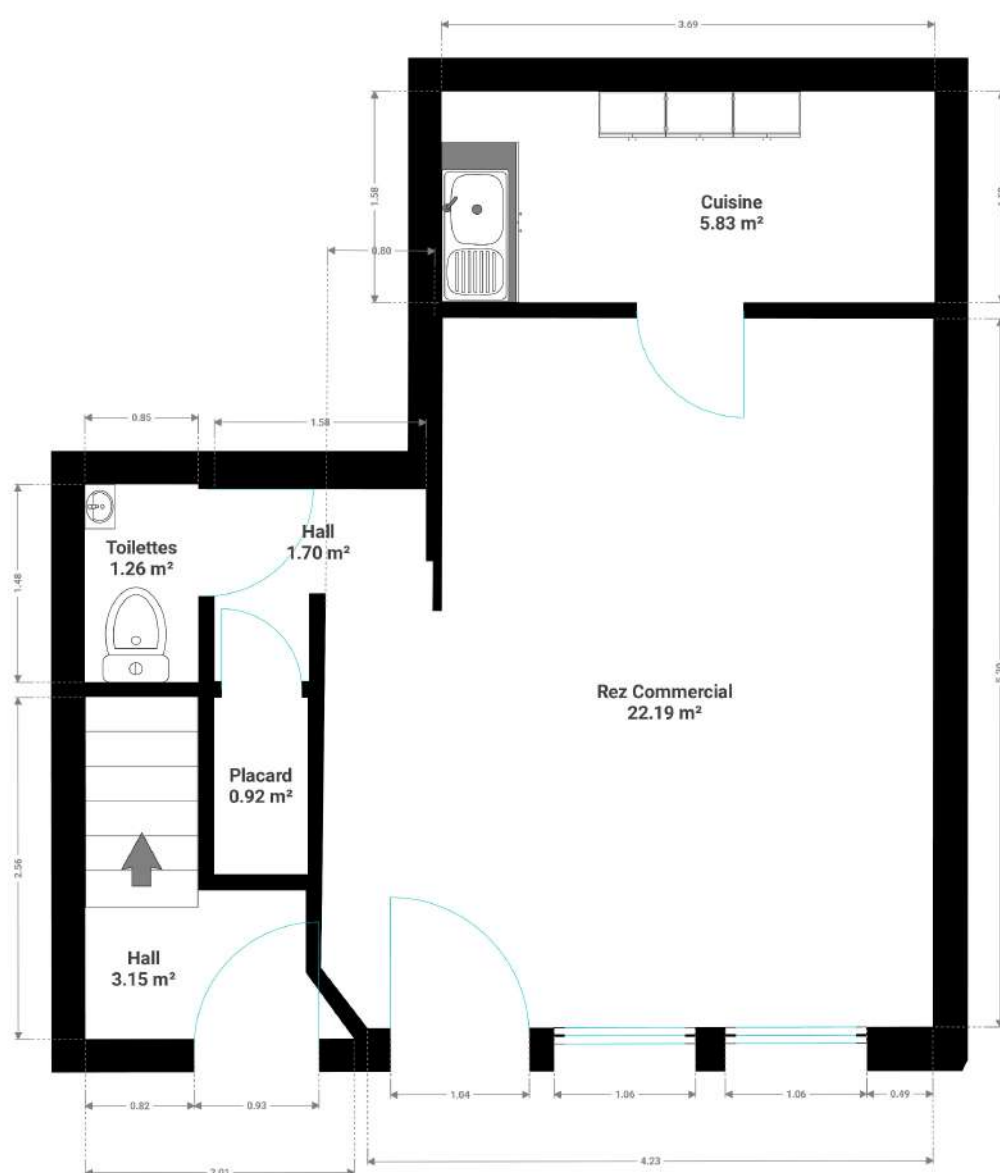
HAUT. SOUS PLAFOND **2.44 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

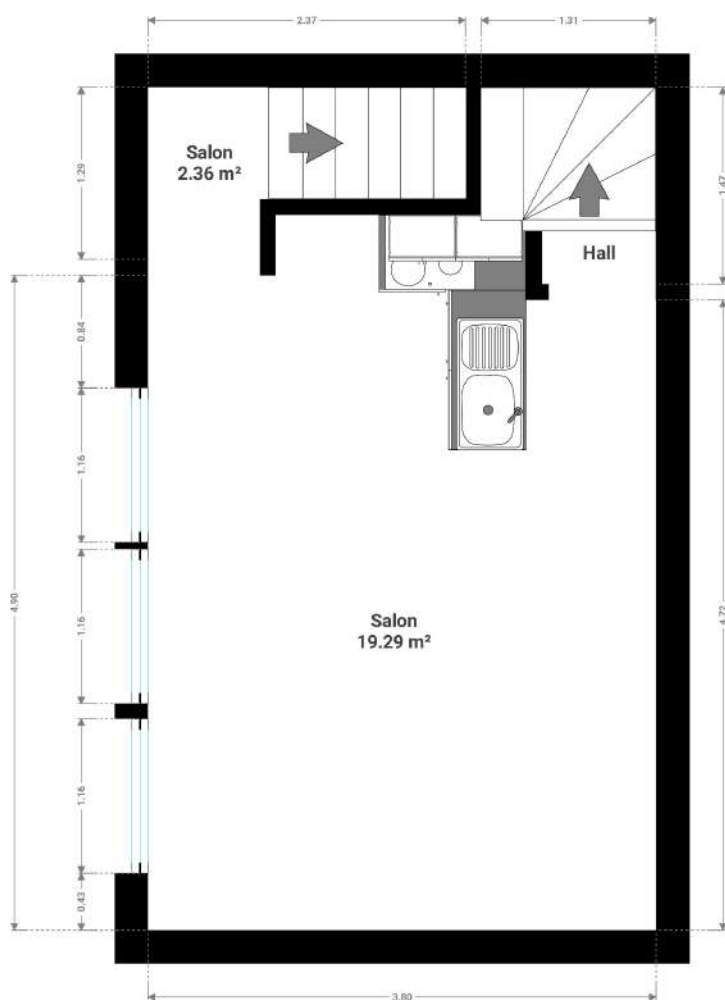
PLAN 1 / 6

Rez-de-chaussée :



PLAN 2 / 6

1er étage :



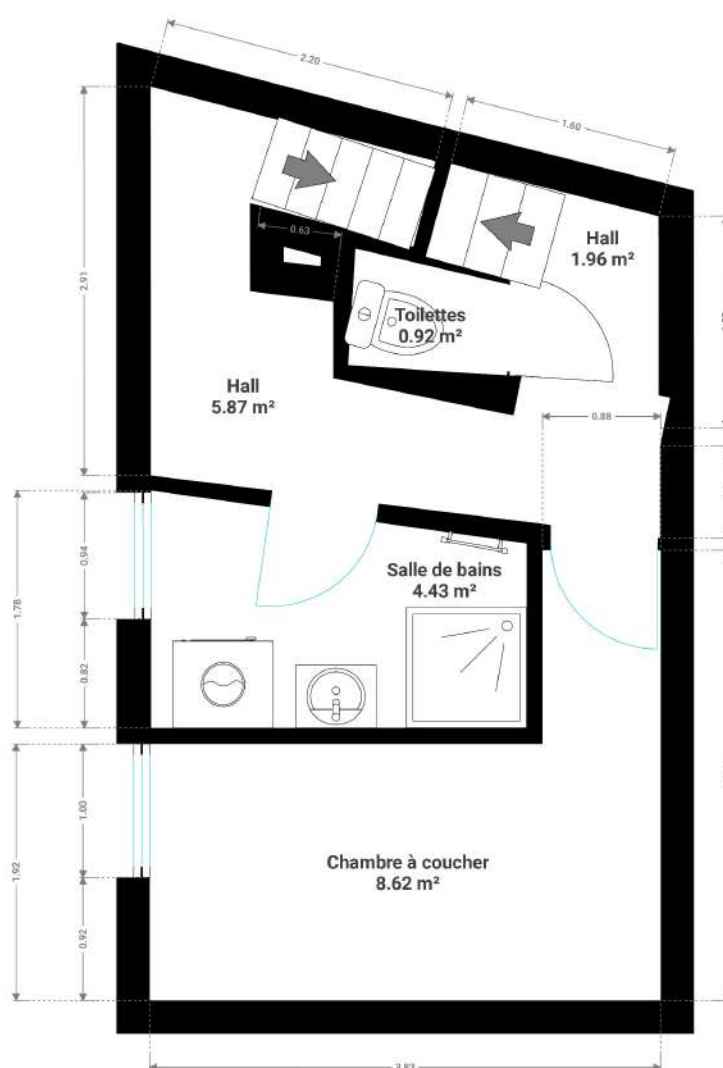
PLAN 3 / 6

2e étage :



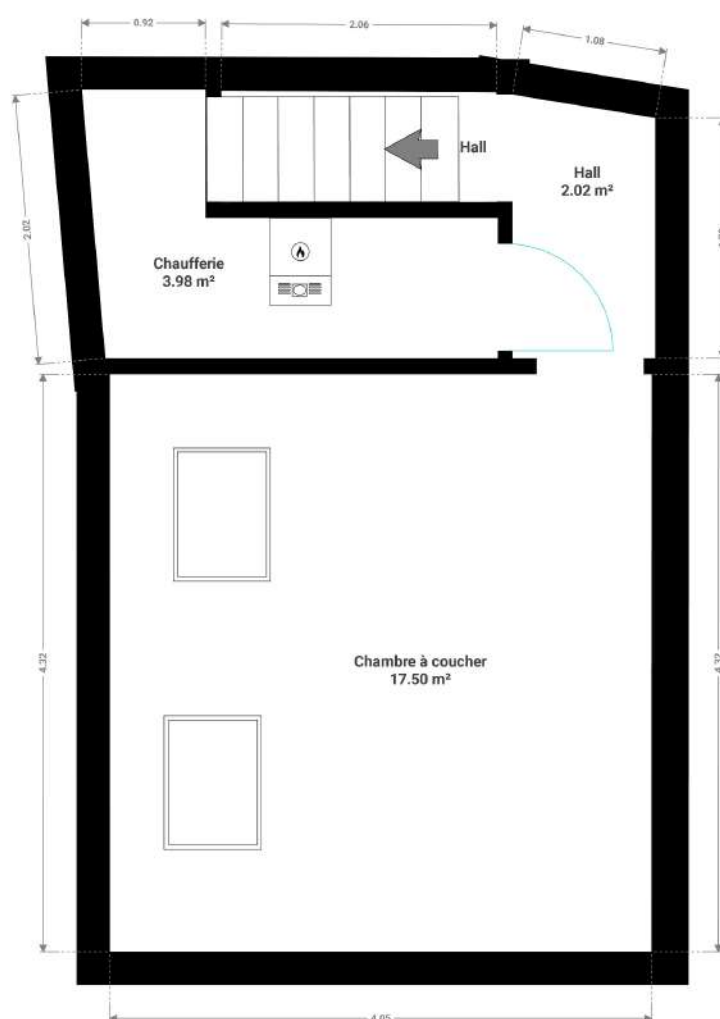
PLAN 4 / 6

3e étage :



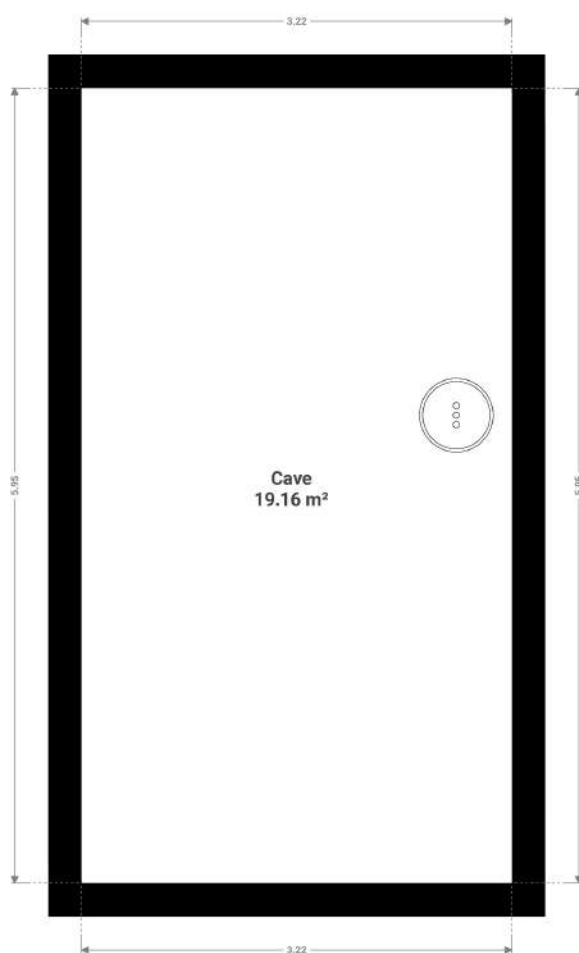
PLAN 5 / 6

4e étage :



PLAN 6 / 6

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue du Couvent 2, 6220 Fleurus

DISTANCES & COMMODITÉS

Écoles & Crèches

Athénée Royal Jourdan Section Primaire

100 m

Mobilité (Autoroutes)

[P] Parking covoiturage sambreville

3.7 km

Hôpital & Soins

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

300 m

Gares ferroviaires

Fleurus

400 m

Nature & Loisirs

Parc Appaumée de Ransart

5.5 km

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Lefèvre

2.5 km

Banques & Services

Crédit Agricole, Assurances

100 m

Commerces & Alimentation

Carrefour market Fleurus Centre

100 m

Restaurants & Gastronomie

Quê Mè

0 m

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

B

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

90 kWh/m²/an

CONSOMMATION TOTALE

12157 kWh/an

N° CERTIFICAT PEB

20220516032812

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Chaudière (Condensation —
Vaillant ecoTEC pro)

COMBUSTIBLE

Gaz naturel, Réseau direct

EAU CHAUDE SANITAIRE

Instantané (Couplé chaudière)
— Vaillant ecoTEC pro

DIFFUSEURS / ÉMETTEURS

Radiateurs fonte/acier

VENTILATION / VMC

Double flux (récupération)

CLIMATISATION

Réversible centralisée

THERMOSTAT

Classique

COMPTEUR COMMUNICANT

Oui

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION N/C

DERNIÈRE RÉNOVATION 2021

Isolation : Toiture : Laine minérale (MW), 20 cm Mur façade avant & Murs latéral et arrière, bardé : béton cellulaire, polyuréthane (PUR/PIR), 10 cm Sol escalier sur cave & sol rez entrée sur cave : Polyuréthane (PUR/PIR), 10 cm

FONDACTIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS Classiques (semelles)

SOUS-SOL / CAVES Oui

ÉTAT SANITAIRE Légère humidité

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT Brique apparente

ÉTAT GÉNÉRAL Excellent état

TOITURE

TYPE À deux versants (à bâtière)

ISOLATION Oui

GOUTTIÈRES Aluminium

ÉQUIPEMENTS Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS Parpaing

ISOLATION Par l'intérieur

ISOLATION SOL Non

HUMIDITÉ À traiter

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE Aluminium

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE Tout-à-l'égout

BORNE RECHARGE EV Non

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME Oui

AMIANTE Non contrôlé

POLLUTION DU SOL Non pollué (BDES ok)



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

KIMMO

071 77 28 38 info@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>