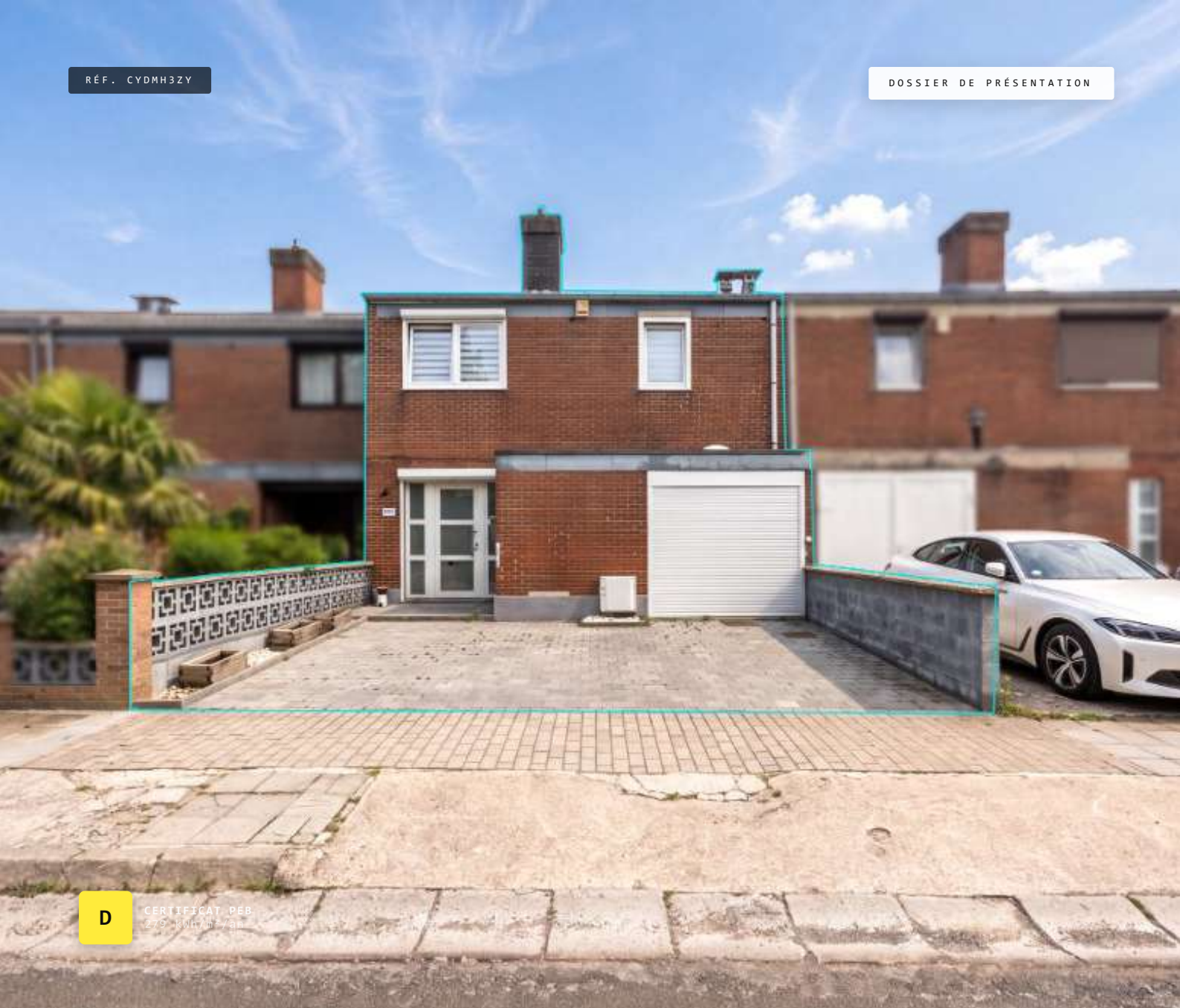


RÉF. CYDMH3ZY

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT DE
279 kWh/m²/an

MAISON

MAISON RÉNOVÉE 3 CHAMBRES AVEC GARAGE & GRANDE TERRASSE

LOCALISATION | Avenue de la Cité Parc 32, 6001 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

114 m²

TERRAIN

176 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

CONSTRUIT

1969



PRIX DE VENTE FAI

229000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏡 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison avec 3 chambres, terrasse et garage, offrant 114 m² habitables (150 m² de superficie totale) sur et avec terrain de 1 are 76 ca. Implantée rue de la Cité par 32 à Marcinelle, cette maison rénovée offre un cadre de vie immédiatement habitable. Dès l'entrée, le hall de 6 m² donne le ton : les volumes ont été pensés pour respirer. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un beau salon de 22 m² ouvert sur une salle à manger de près de 18 m², le tout prolongé par une cuisine entièrement équipée de 7,73 m² et ses arches caractéristiques qui structurent l'espace sans le cloisonner. Les baies vitrées donnent accès à une terrasse généreuse de 50 m², idéale pour profiter des beaux jours en toute intimité. Un garage intégré de 13 m² complète le niveau, avec deux emplacements de parking supplémentaires en façade — un confort rare dans ce quartier. À l'étage, trois chambres de 9,63, 11,88 et 12,65 m² se répartissent autour d'un hall de nuit, accompagnées d'une salle de bains de 6,34 m². Le grenier de 38 m² accessible depuis l'étage offre un potentiel de rangement ou d'aménagement non négligeable. Le tout bénéficie du double vitrage PVC et du chauffage central au gaz. Une maison clé en main, dans un quartier résidentiel calme, à deux pas de toutes les commodités. 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 594 € 🏠 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 229.000 € 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC (min. 6.655 € TVAC) 🏠 Prix indicatif frais d'agence inclus : 237.313 € 📞 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.

114 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

TERRAIN

176 m²

PEB

D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

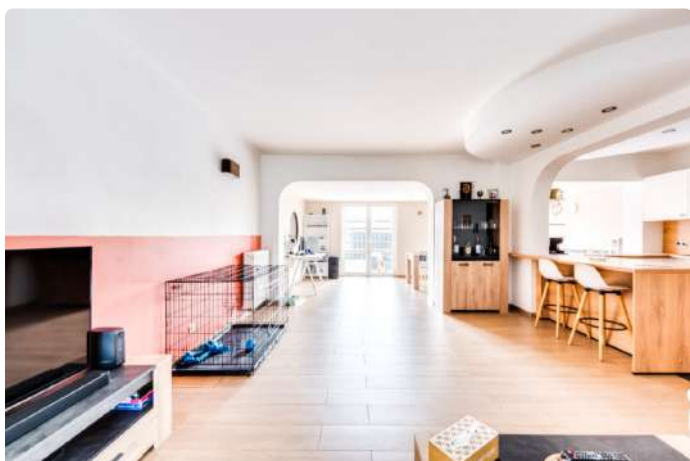
ANNÉE DE CONSTRUCTION

1969

REVENU CADASTRAL

594 €/an

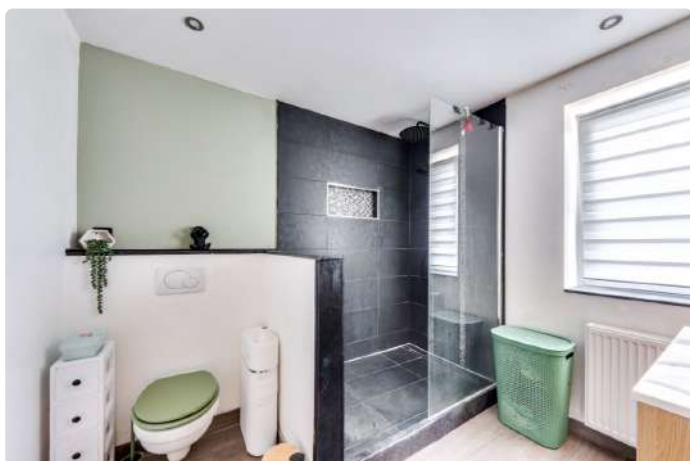
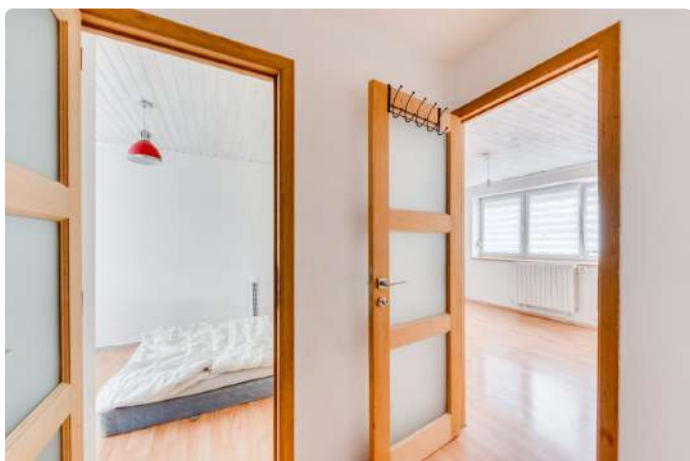
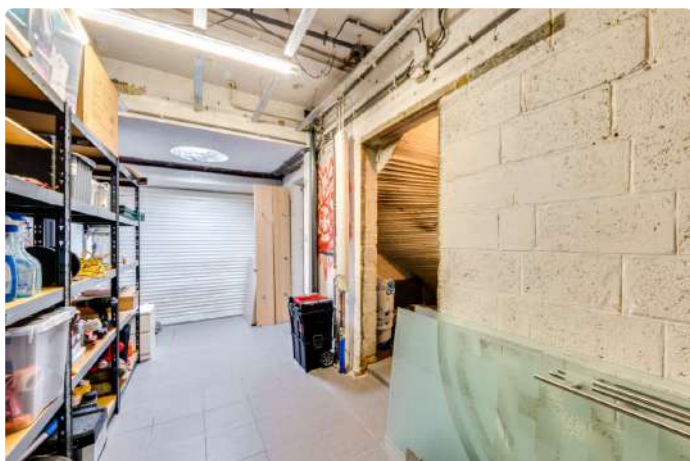
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



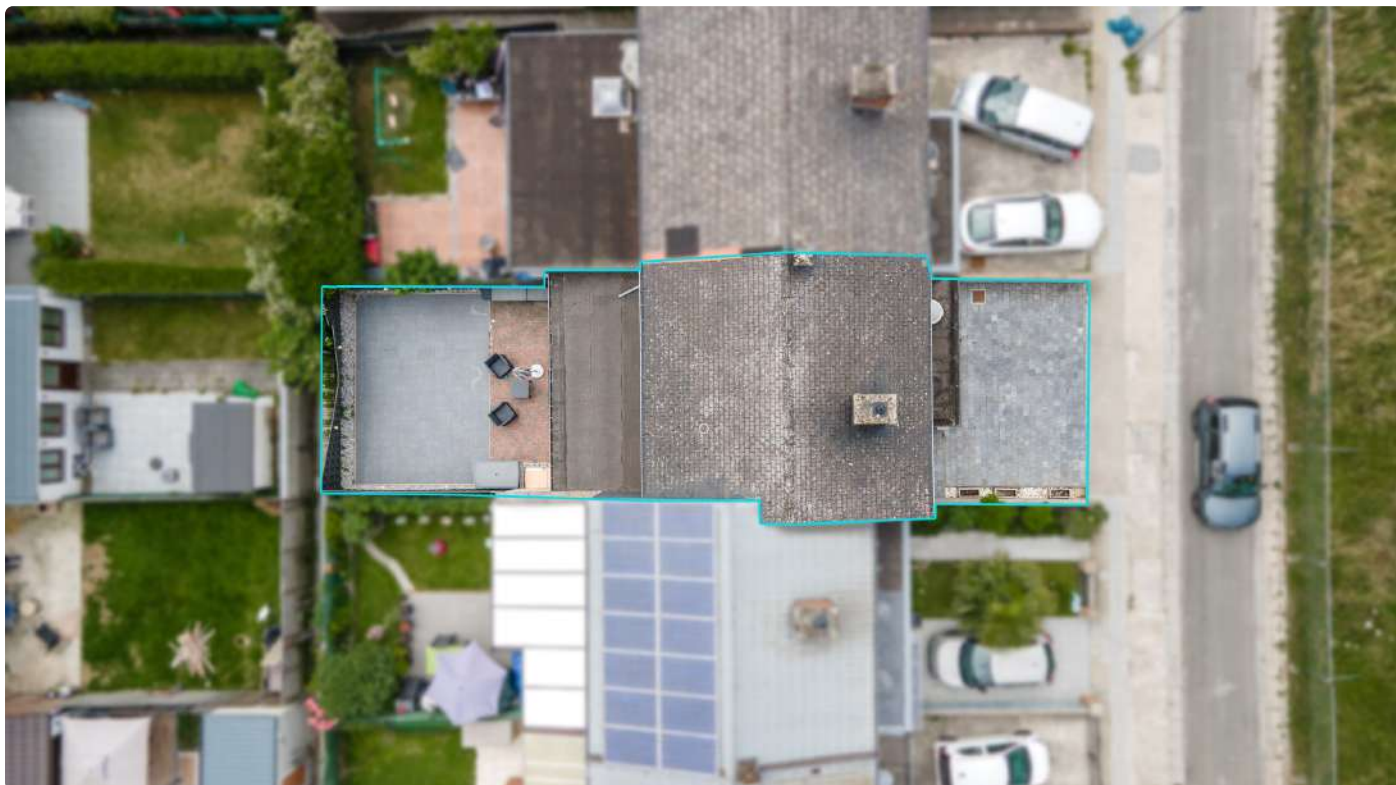
VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 2

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 11

Hall

6.04 m²

SURFACE

6.04 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage imitation bois

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.55 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 02 / 11

Salon / Séjour

22.16 m²

SURFACE	22.16 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage imitation bois
ÉCLAIRAGE	Appliques murales

HAUT. SOUS PLAFOND	2.55 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉTAGE	Rez-de-chaussée



PIÈCE 03 / 11

Salle à manger

17.95 m²

SURFACE **17.95 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage imitation bois

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.17 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED



PIÈCE 04 / 11

Cuisine ouverte

7.73 m²

SURFACE **7.73 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage imitation bois

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.56 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

PLAN DE TRAVAIL Stratifié



PIÈCE 09 / 11

Terrasse

50 m²

SURFACE

50 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ORIENTATION

Est

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 11 / 11

Garage

13.04 m²

SURFACE **13.04 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE Néons / Tubes fluorescents

HAUT. SOUS PLAFOND **2.71 m**

REVÊTEMENT MURAL Autre

ÉTAGE Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 2

1er étage



PIÈCE 05 / 11

Chambre

12.65 m²

SURFACE	12.65 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.35 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 11

Chambre

11.88 m²

SURFACE	11.88 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.36 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 07 / 11

Chambre

9.63 m²

SURFACE	9.63 m ²
---------	---------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
------------------	------------------

CHÂSSIS	PVC — double vitrage
---------	----------------------

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.35 m
--------------------	--------

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

ÉCLAIRAGE	Suspension classique
-----------	----------------------



PIÈCE 08 / 11

Salle de douche

6.34 m²SURFACE 6.34 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage imitation bois

CHÂSSIS PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.35 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED



PIÈCE 10 / 11

Hall de nuit

4.15 m²

SURFACE

4.15 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet flottant

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.35 m

REVÊTEMENT MURAL

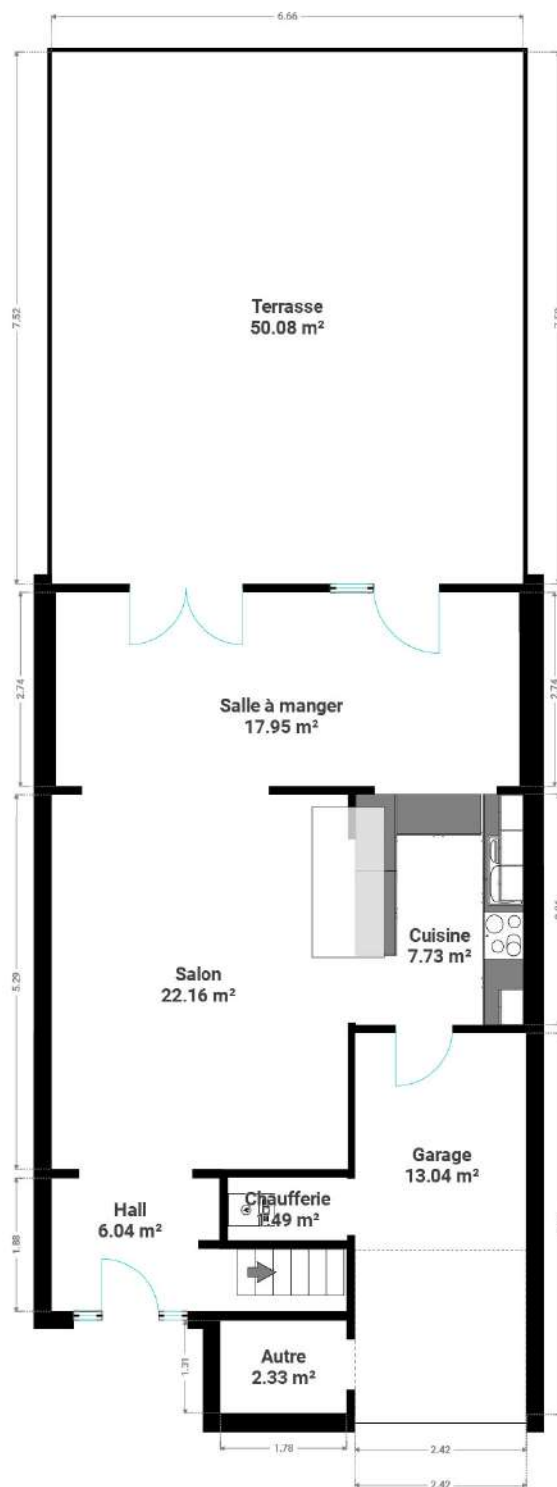
Peinture

ÉTAGE

1er étage

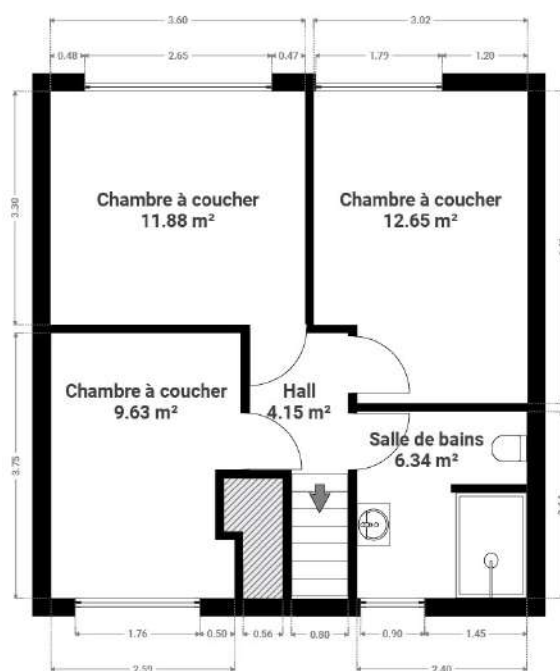
PLAN 1 / 3

Rez :



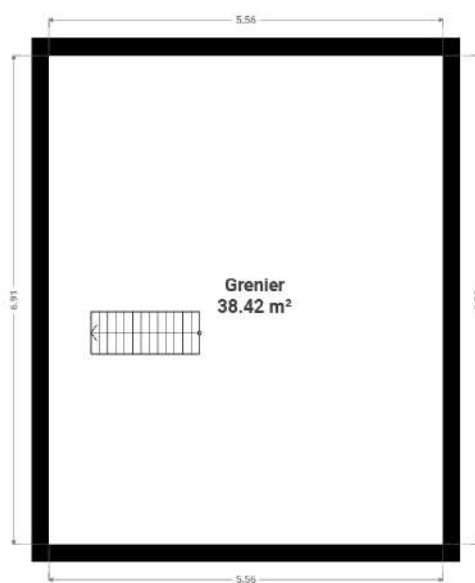
PLAN 2 / 3

1er étage :



PLAN 3 / 3

2e étage :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Avenue de la Cité Parc 32, 6001 Charleroi

DISTANCES & COMMODITÉS

Restaurants & Gastronomie

Emoción Le Bois du Cazier

900 m

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

2.1 km

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Familia - Marcinelle XII

200 m

Banques & Services

Beobank

400 m

Écoles & Crèches

Ecole Libre du XII - Institut Saint-Joseph

200 m

Commerces & Alimentation

Spar marcinelle

300 m

Nature & Loisirs

Parc Ligny

1.3 km

Mobilité (Autoroutes)

Police Fédérale de la Route du Hainaut. Poste de circulation de Marcinelle

700 m

Hôpital & Soins

Centre médical Saint-Martin

2.0 km

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

D

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

279 kWh/m²/an

CONSOMMATION TOTALE

40609 kWh/an

N° CERTIFICAT PEB

20180508000722

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Chaudière (Condensation —
Vaillant ecoTEC pro)

COMBUSTIBLE

Gaz naturel

EAU CHAUDE SANITAIRE

Instantané (Couplé chaudière)
— Vaillant ecoTEC pro

VENTILATION / VMC

Aucune

CLIMATISATION

Non

THERMOSTAT

Classique

COMPTEUR COMMUNICANT

Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

176 m²

SURFACE JARDIN

50 m²

ORIENTATION JARDIN

Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

7 m

PROFONDEUR

25.4 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Clôturé

Terrasse

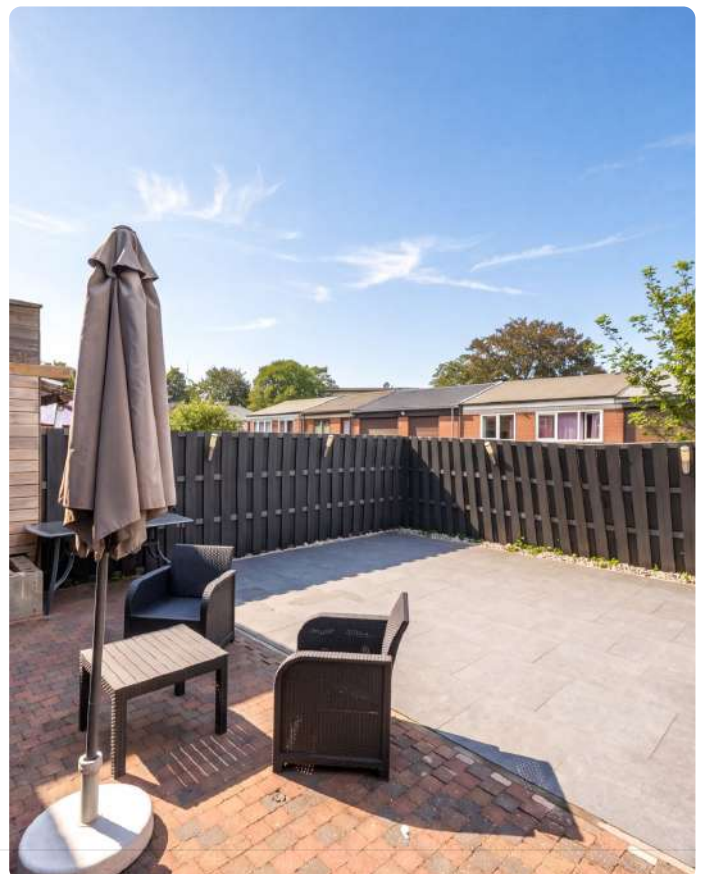
RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52392 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 11 DIV/MARCINELLE 2/	SECTION	C	RADICAL	132
EXPOSANT	G	PUISSANCE	3				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1969
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Ouest

Isolation : EANC : Laine minérale (MW), 6cm Mur annexe : Béton cellulaire

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Classiques (semelles)
SOUS-SOL / CAVES	Non

ENVELOPPE & FAÇADES

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

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtère)
MATÉRIAUX	Tuiles béton
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	PVC
ÉQUIPEMENTS	Cheminée

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Levant
CLÔTURE	PVC

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
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>