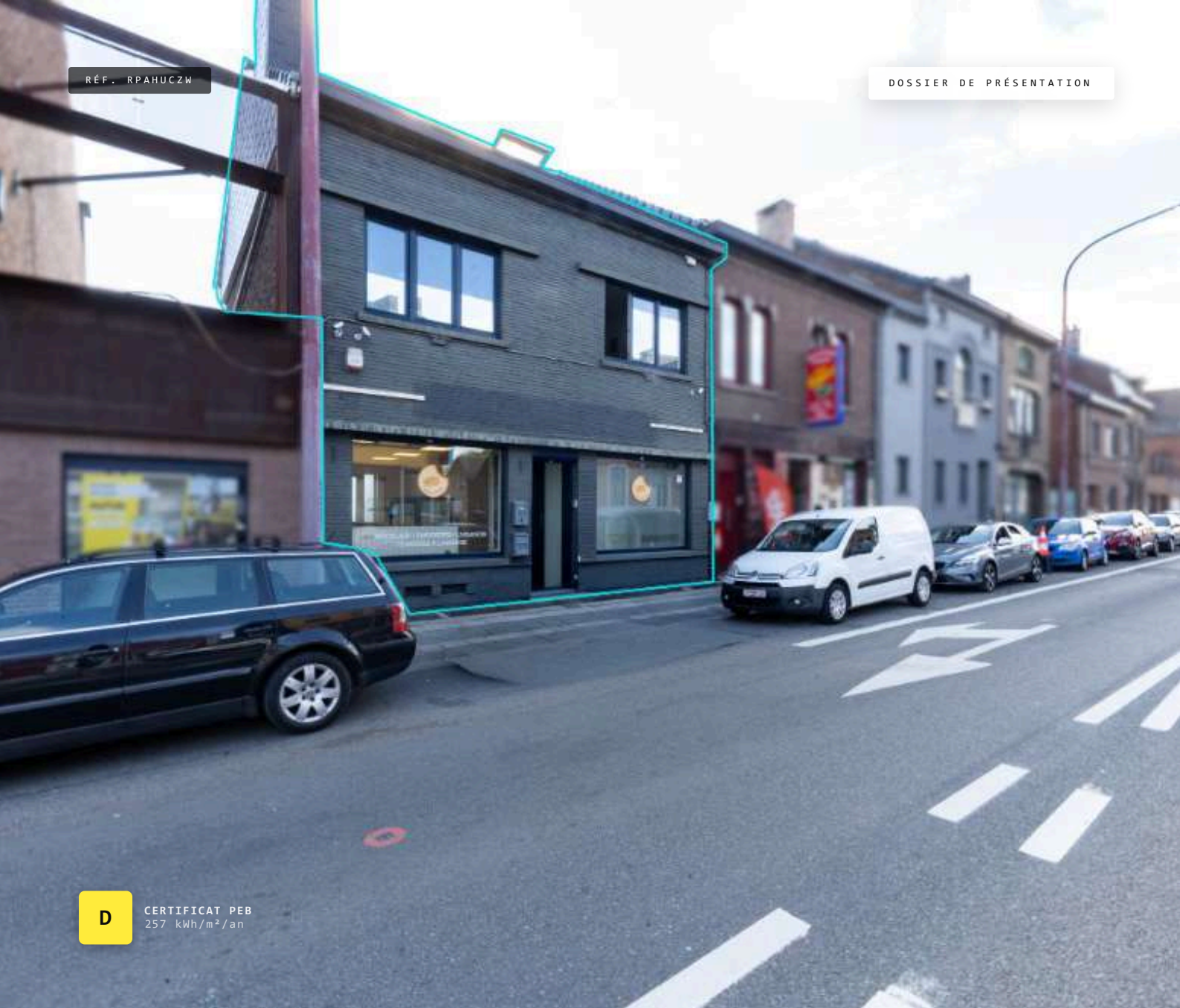


RÉF. RPAHUCZW

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PEB
257 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

IMMEUBLE DE RAPPORT AVEC COMMERCE & DUPLEX 3 CHAMBRES

LOCALISATION | Chaussée de Châtelet 272, 6060 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

200 m²

TERRAIN

140 m²

SDB / SDE

1

CONSTRUIT

1938



PRIX DE VENTE FAI

229000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cet immeuble de rapport comprenant une surface commerciale et un duplex 3 chambres, offrant une superficie habitable de 200 m² sur et avec terrain de 1 are 40 ca. Implanté chaussée de Châtelet 272 à Gilly, cet immeuble de rapport combine un rez commercial et un duplex à l'étage, sur un axe passant et bien desservi du centre de Charleroi. Le rez se présente comme une ancienne sandwicherie équipée, avec sa cuisine en place et un système de climatisation installé — un atout pour reprendre rapidement une activité horeca ou réorienter le local vers un autre usage commercial, au choix du repreneur. L'espace principal de 42 m² offre une belle vitrine sur rue, complété par un hall d'accueil, des toilettes et un accès direct vers les étages. Le duplex occupe les 1er et 2e niveaux. Le premier étage déploie un beau séjour traversant avec salon de 14 m² et salle à manger de 17 m², une cuisine équipée de 14 m², ainsi qu'une salle de bains avec baignoire. Le second étage propose trois chambres, dont une grande pièce de 34,74 m² offrant une belle flexibilité d'aménagement, complétées par deux chambres de 14,73 et 12,81 m². Le sous-sol, accessible par deux trémies, comprend deux caves (16,41 et 18,92 m²) et deux chaufferies distinctes (8,73 et 5,66 m²) — un point intéressant si une scission des compteurs entre le commerce et le logement est envisagée. Le bien dispose des châssis PVC double vitrage et du chauffage central au gaz. Un investissement mixte commerce/logement avec un fort potentiel locatif, idéalement situé. ⚡ PEB : Classe E (257 kWh/m².an) (32 668kWh/an) (20230613020180 – 47 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à définir. 🏠 RC : 1.011 € 📄 Prix indicatif, hors frais d'agence : 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.

200 m²

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

140 m²

PEB

D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1938

REVENU CADASTRAL

1011 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



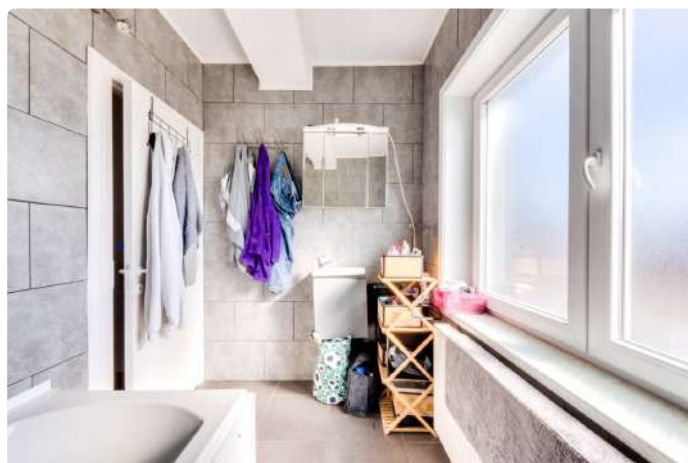
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



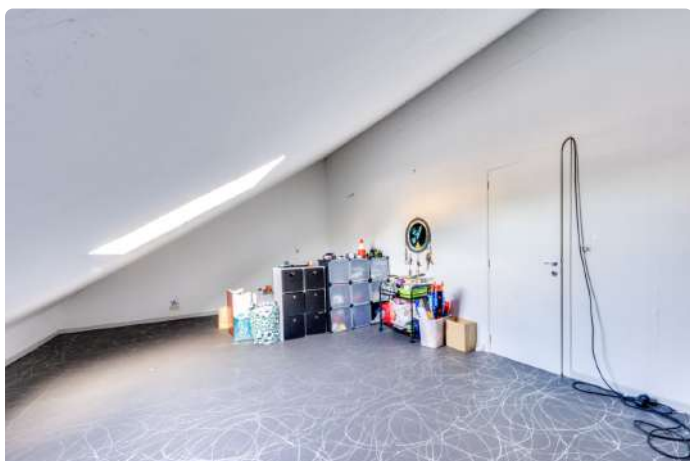
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



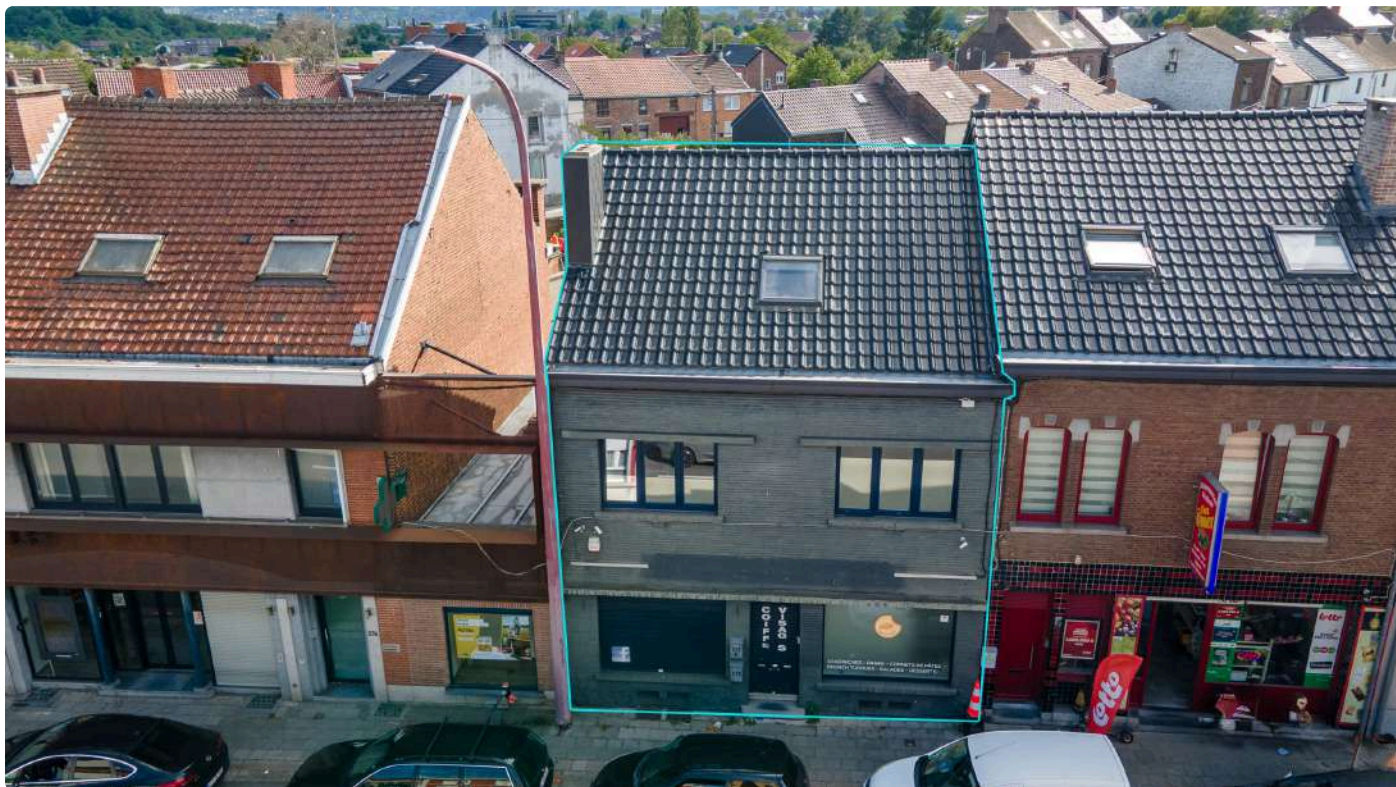
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 4 / 4



ÉTAGE 1 / 4

Rez-de-chaussée



PIÈCE 04 / 09

Cuisine

9.83 m²

SURFACE **9.83 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.6 m**

REVÊTEMENT MURAL Autre

ÉCLAIRAGE Néons / Tubes fluorescents

PLAN DE TRAVAIL Stratifié



PIÈCE 09 / 09

Surface commerciale

42.4 m²

SURFACE	42.4 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.91 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE 2 / 4

1er étage



PIÈCE 01 / 09

Salon

14.28 m²

SURFACE 14.28 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC bicolore — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.68 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique



PIÈCE 02 / 09

Salle à manger

17.04 m²

SURFACE	17.04 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

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



PIÈCE 03 / 09

Cuisine

14.25 m²

SURFACE **14.25 m²**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

PLAN DE TRAVAIL **Stratifié**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.68 m**

CHÂSSIS **PVC bicolore — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

ÉTAGE 3 / 4

2ème étage



PIÈCE 05 / 09

Chambre

14.73 m²

SURFACE

14.73 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.67 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 09

Chambre

34.74 m²

SURFACE	34.74 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉTAGE	2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND	3.27 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 07 / 09

Chambre

12.81 m²

SURFACE

12.81 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

3.3 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE 4 / 4

Divers

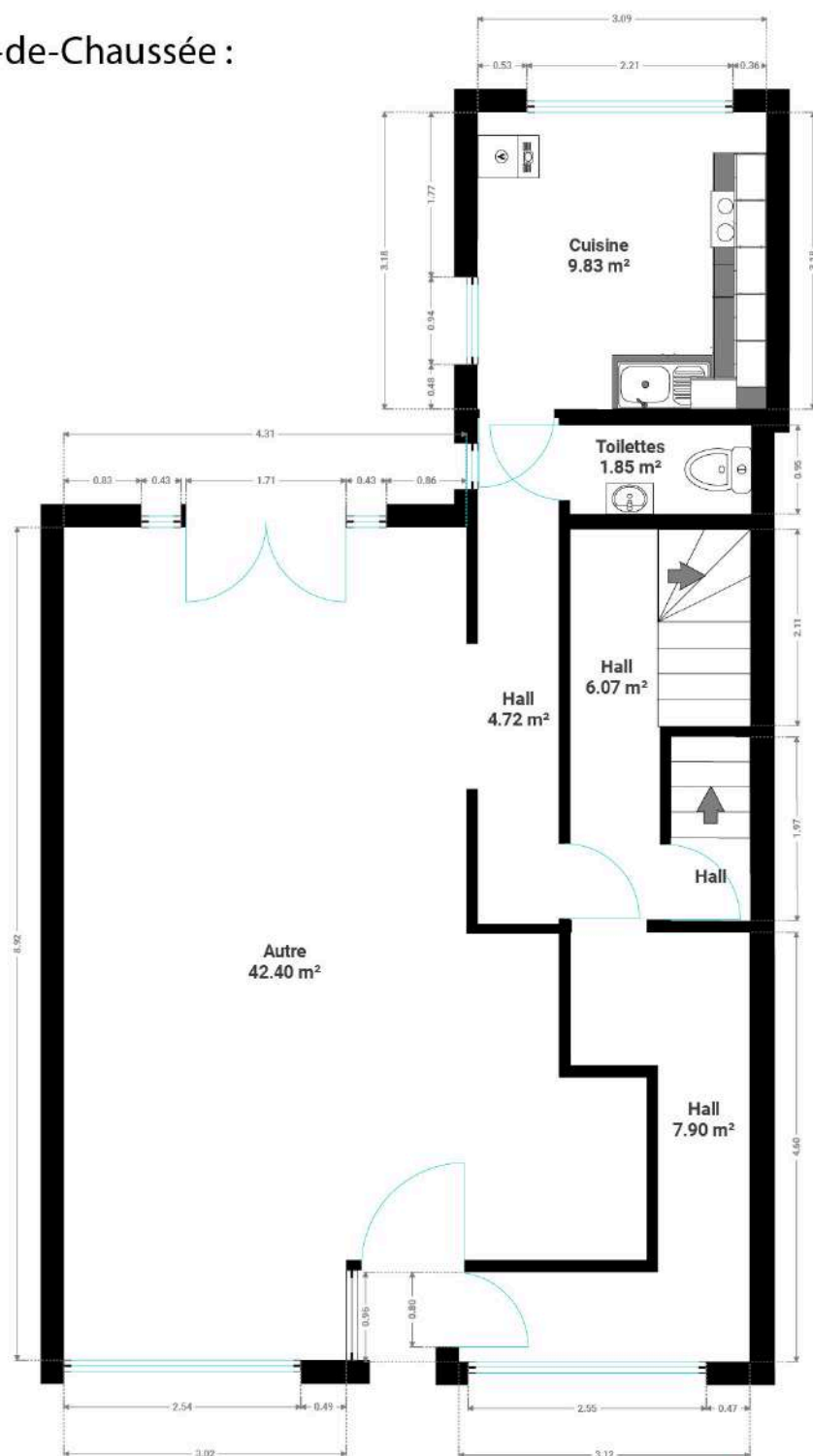


PIÈCE 08 / 09

Salle de bains

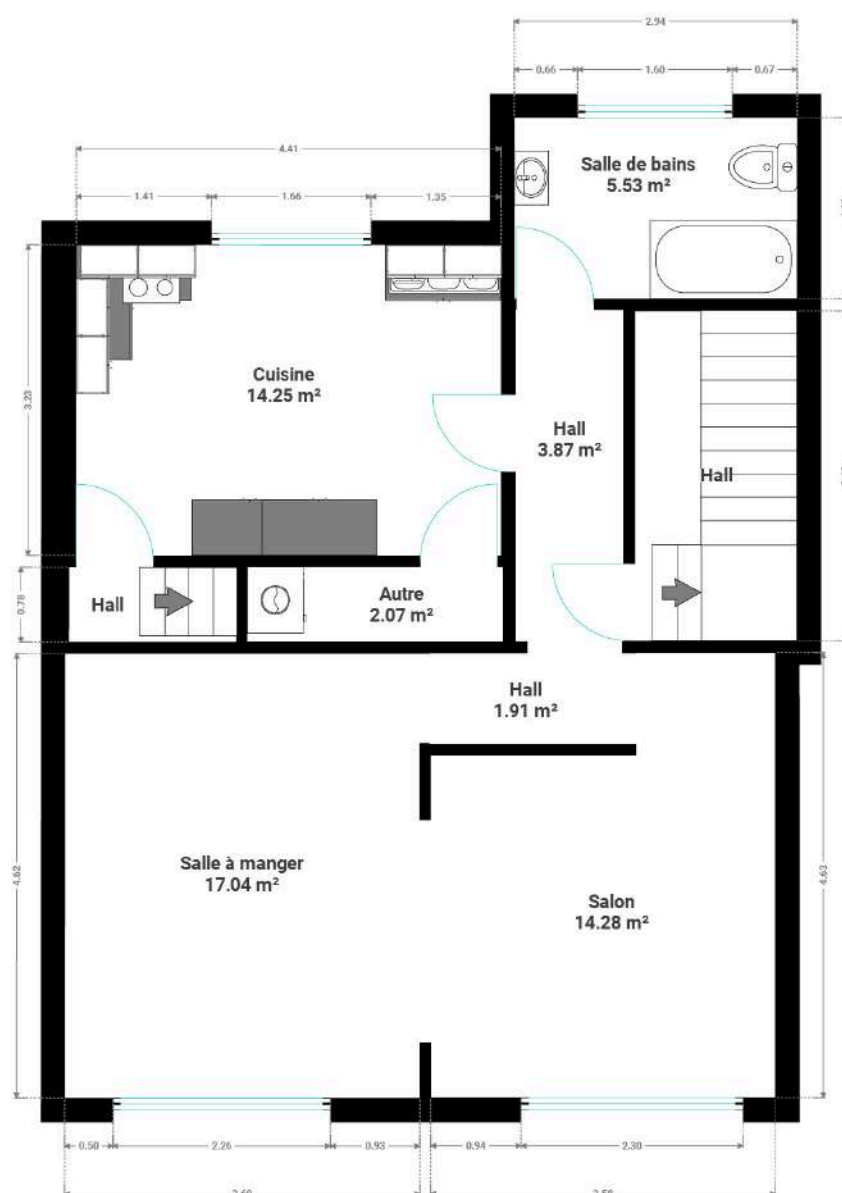
PLAN 1 / 4

Rez-de-Chaussée :



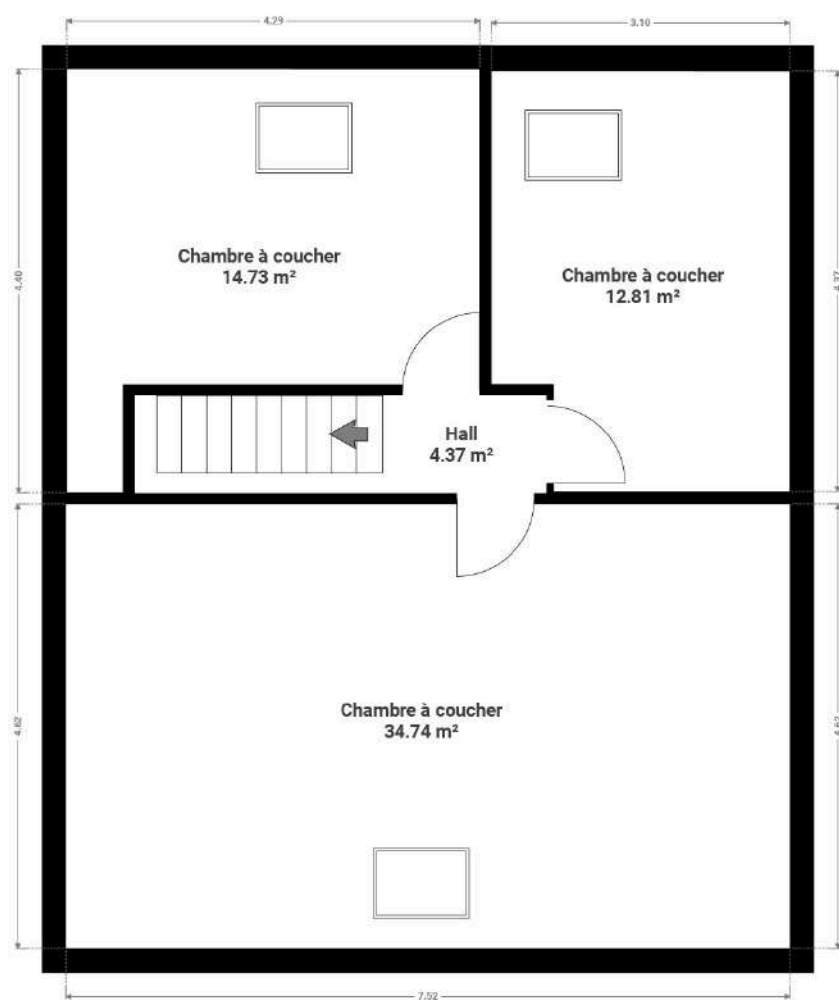
PLAN 2 / 4

1er étage :



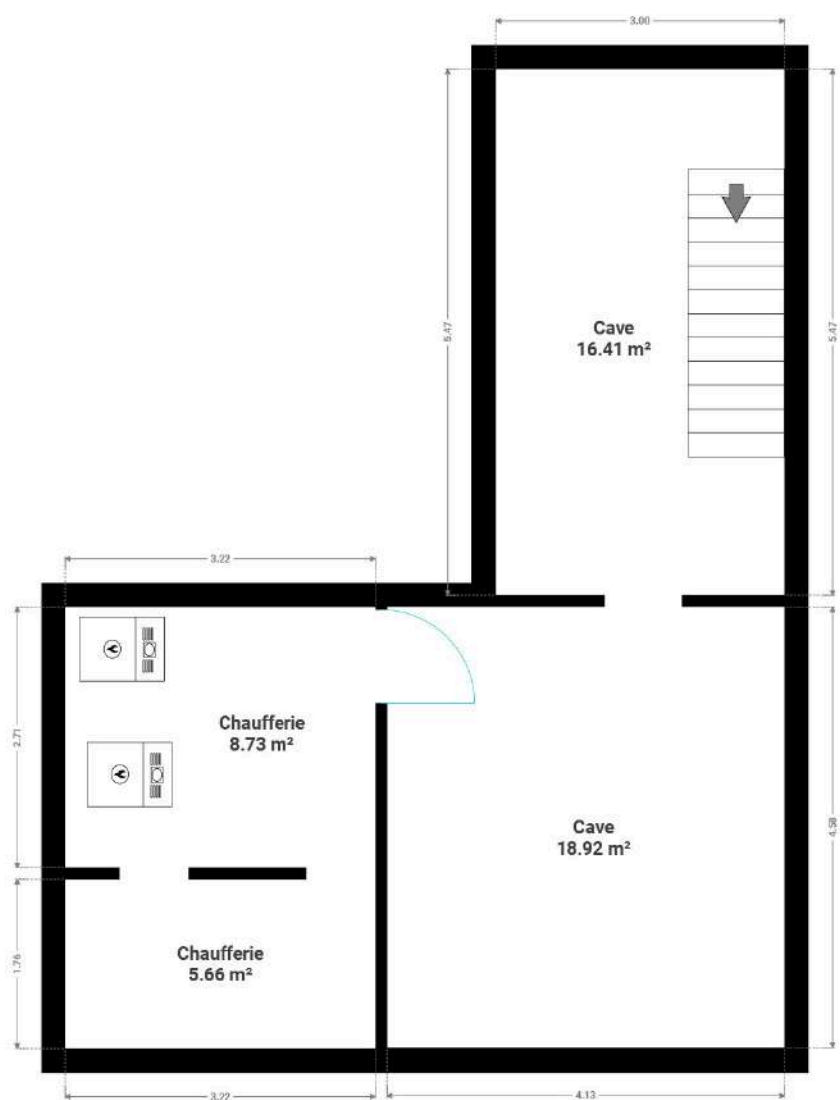
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Chaussée de Châtelet 272, 6060 Charleroi

DISTANCES & COMMODITÉS

Nature & Loisirs	500 m
Parc	

Commerces & Alimentation	400 m
Carrefour express Grand Hopital de Charleroi	

Restaurants & Gastronomie	900 m
Restaurant Le Knossos	

Gares ferroviaires	2.4 km
Châtelet	

Écoles & Crèches	400 m
A. Ecoles primaires et maternelles, Corvées	

Mobilité (Autoroutes)	1.9 km
GILLY Soleilmont (M)	

Banques & Services	800 m
Point Nickel - ROYAL EXPRESS GILLY	

Hôpital & Soins	500 m
Grand Hôpital de Charleroi - site Les Viviers	

Santé (Pharmacies / Médecins)	0 m
Pharmagilly	

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	D
CONSOMMATION TOTALE	32668 kWh/an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — BIASI & SAINT ROCH COUVIN COMPACTGAS 90)
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Split (1 unité)
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	257 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20230613020180
COMBUSTIBLE	Gaz naturel, Réseau direct
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

140 m²

SURFACE JARDIN

49 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

7.9 m

PROFONDEUR

18.5 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Carrelage extérieur

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52026 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 6 DIV/GILLY 1 DIV/	SECTION	D	RADICAL	883
---------	------------------------	----------	---	---------	----------	---------	------------

EXPOSANT	K	PUISSANCE	2
----------	----------	-----------	----------

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

27

34

Chaussée de Châtelet 272, 6060 Charleroi

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1938
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Nord-Est

Isolation : Toiture inclinée & plate : Laine minérale (MW), 8cm

FONDACTIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Cave intégrale
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Sèche

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique peinte
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	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>