

RÉF. 4IF2PY8C

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PEB
318 kWh/m²/an

MAISON

CHARMANTE MAISON 4 CHAMBRES AVEC JARDIN ET ATELIER

LOCALISATION | Rue de Marcinelle 93, 6010 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

174 m²

TERRAIN

229 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1



PRIX DE VENTE FAI

209000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 3 façades avec 4 chambres et jardin, offrant 174 m² habitables (238 m² de superficie totale) sur et avec terrain de 2 ares 29 ca. Située à Rue de Marcinelle 93 à Couillet, cette maison au caractère authentique offre une belle surface habitable répartie sur trois niveaux, dans un quartier bien desservi aux portes de Charleroi. Les travaux de rénovation ont été largement entamés par les propriétaires actuels — le rez-de-chaussée et le premier étage affichent déjà une décoration soignée et moderne, avec de beaux volumes, de hauts plafonds à corniches, des lambris acoustiques bois et une identité intérieure bien marquée. Il ne reste que les finitions à apporter aux niveaux supérieurs pour que le bien révèle tout son potentiel. On entre par un hall soigné qui donne le ton, avec son panneau bois et sa penderie. Le salon de près de 16 m², agrémenté d'une cheminée décorative, s'ouvre par une large arche sur la salle à manger de 13 m², baignée de lumière naturelle. La cuisine de 13,16 m² est déjà équipée et fonctionnelle, avec toilettes séparées et deux petits ateliers accessibles depuis l'arrière — utiles comme buanderie, rangement ou espace de bricolage. Une seconde salle à manger de 15,45 m² prolonge le tout vers le jardin. À l'étage, trois chambres de 13,59, 16,02 et 21,44 m² se répartissent autour d'un hall de nuit, complétées par une vaste salle de bains de près de 14 m². Le deuxième niveau propose une quatrième chambre de 24,60 m² avec un grenier de rangement attenant de 13,91 m². Le sous-sol complète l'ensemble avec une chaufferie au gaz et trois caves. Le quartier est particulièrement bien pourvu : à quelques minutes à pied, on trouve un Aldi, un Bio-Planet, un Delhaize et un Colruyt sur l'avenue de Philippeville, ainsi qu'un Jim's fitness, une boucherie et de nombreux commerces de proximité. Côté enseignement, plusieurs écoles fondamentales communales sont accessibles rapidement — l'école du Centre place Basile Parent, l'école du Fond Jacques et l'enseignement fondamental Les Fougères, toutes situées à Couillet. Les transports en commun desservent bien l'axe Marcinelle-Couillet-Charleroi, et le centre-ville de Charleroi est accessible en quelques minutes en voiture. Une maison de caractère, déjà bien lancée dans sa transformation, qui n'attend plus qu'une vision pour être aboutie. ⚡ PEB : Classe D (318 kWh/m².an) (71 721 kWh/an) (20260701035555 – 60 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à définir. RC : 494 € 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 209.000 € (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 : 216.587 € 📞 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.

174 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

229 m²

PEB

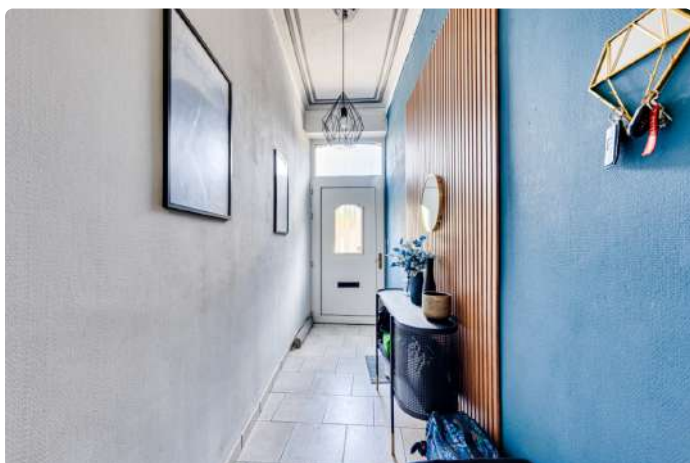
D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

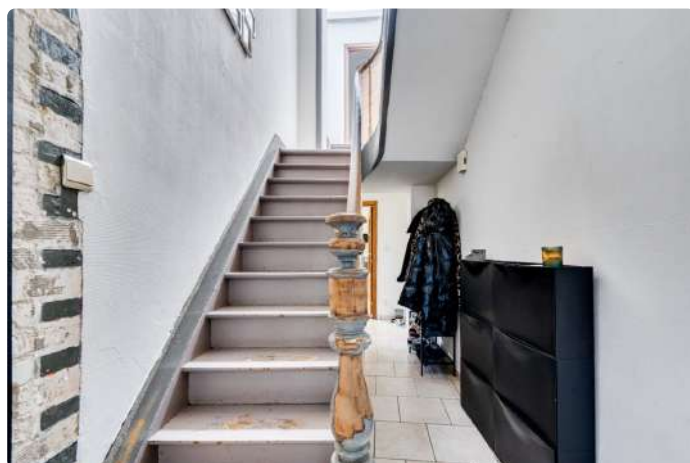
REVENU CADASTRAL

494 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 8



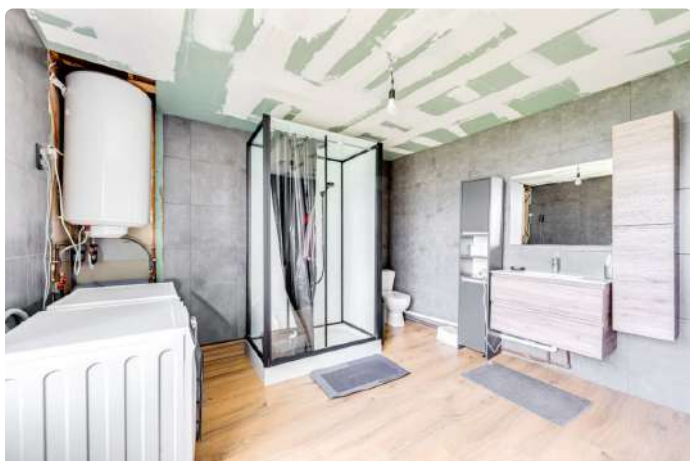
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 8



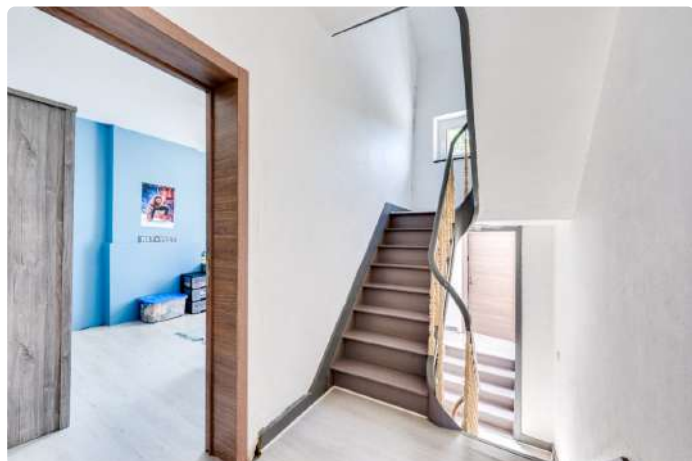
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 8



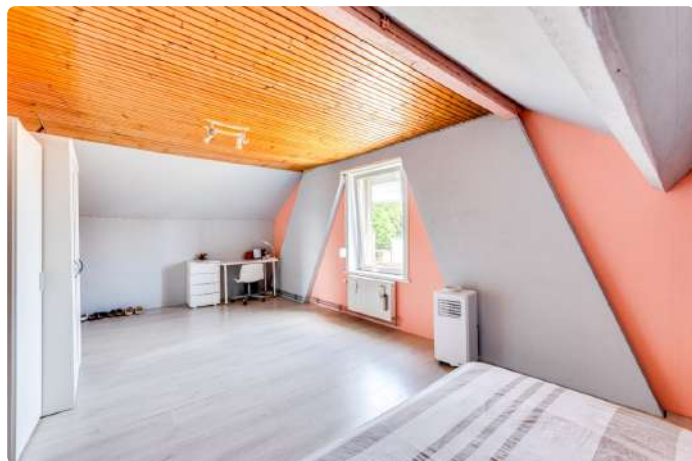
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 8



AMBIANCES & DÉTAILS — 1 / 2



AMBIANCES & DÉTAILS — 2 / 2



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 13

Hall

5 m²

SURFACE **5 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **3.25 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Suspension classique



PIÈCE 02 / 13

Hall

7.31 m²

SURFACE

7.31 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

3.2 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 04 / 13

Salon

15.69 m²

SURFACE 15.69 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 3.2 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Suspension classique



PIÈCE 05 / 13

Salle à manger

13.22 m²

SURFACE	13.22 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	3.2 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension design
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		



PIÈCE 06 / 13

Salle à manger

15.45 m²SURFACE 15.45 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.62 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Suspension classique



PIÈCE 07 / 13

Cuisine

13.16 m²

SURFACE **13.16 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.66 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Suspension classique

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 03 / 13

Hall de nuit

7.33 m²

SURFACE **7.33 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.77 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 08 / 13

Chambre

16 m²

SURFACE **16 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.47 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Appliques murales**



PIÈCE 09 / 13

Chambre

13.59 m²

SURFACE	13.59 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.77 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 10 / 13

Chambre

21.44 m²

SURFACE	21.44 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.75 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 12 / 13

Salle de douche

13.97 m²

SURFACE	13.97 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.3 m
REVÊTEMENT MURAL	Autre
ÉCLAIRAGE	Suspension classique

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 11 / 13

Chambre

24.6 m²

SURFACE **24.6 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **2ème étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.32 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Spots sur rail orientables**



PIÈCE 13 / 13

Grenier

13.91 m²

SURFACE

13.91 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

3.76 m

SOL / REVÊTEMENT

Plancher bois ancien

REVÊTEMENT MURAL

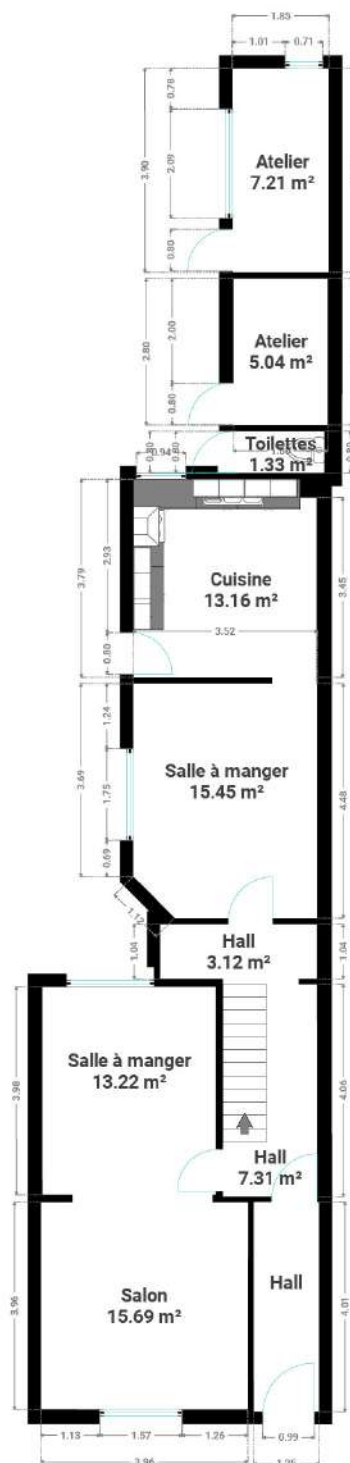
Autre

ÉTAGE

2ème étage

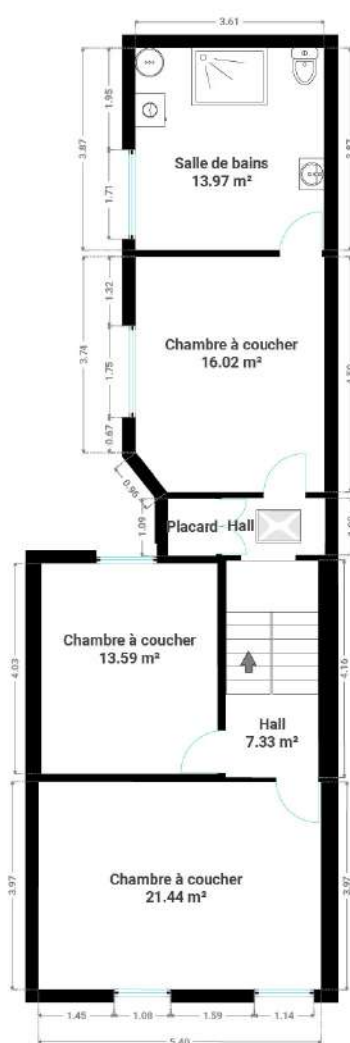
PLAN 1 / 4

1er étage :



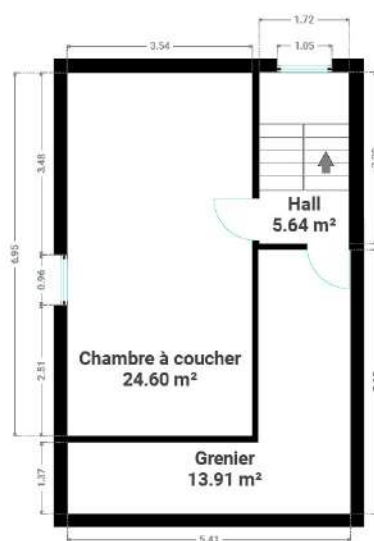
PLAN 2 / 4

1er étage :



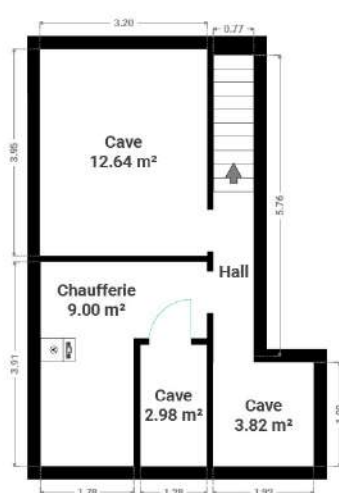
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue de Marcinelle 93, 6010 Charleroi

DISTANCES & COMMODITÉS

Commerces & Alimentation
Bio-Planet Marcinelle **500 m**

Santé (Pharmacies / Médecins)
Sterck / Frédéric **400 m**

Restaurants & Gastronomie
Restaurant CIAO BELLA **500 m**

Banques & Services
Point Nickel - BPOST MARCINELLE CENTRE **1.2 km**

Nature & Loisirs
Parc communal de Couillet **600 m**

Hôpital & Soins
Centre médical Saint-Martin **1.2 km**

Mobilité (Autoroutes)
Police Fédérale de la Route du Hainaut. Poste de circulation de Marcinelle **2.5 km**

Écoles & Crèches
A. Ecoles primaires et maternelles, quartier Centre **600 m**

Gares ferroviaires
Couillet **600 m**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	D
CONSOMMATION TOTALE	71721 kWh/an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Basse T°)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière)
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	318 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260701035555
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

229 m²

SURFACE JARDIN

191 m²

LARGEUR FAÇADE

7.13 m

PROFONDEUR

110 m

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Abri de jardin

Boisé

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52014 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 9 DIV/COUILLET/	SECTION	A	RADICAL	102
EXPOSANT	K	PUISSANCE	3				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

33 - 39

Rue de Marcinelle 93, 6010 Charleroi

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Nord-Est

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Crépi / Enduit
AUTRES FAÇADES	Crépi / Enduit
ÉTAT GÉNÉRAL	État moyen

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Ardoise naturelle
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
CLÔTURE	Haie naturelle

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>