

RÉF. WGHT0P9Z

DOSSIER DE PRÉSENTATION



CERTIFICAT PEB
476 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 3 CHAMBRES AVEC JARDIN ET GRENIER AMÉNAGEABLE

LOCALISATION | Rue de Genève 4, 6030 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
92 m²

TERRAIN
160 m²

CHAMBRES
2

SDB / SDE
1

CONSTRUIT
1933



PRIX DE VENTE FAI

119000 €

LIBRE D'OCCUPATION

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 2 chambres (poss. d'en faire 3) avec terrasse, jardin et grenier aménageable, offrant 92 m² habitables (149m² de superficie totale) sur et avec terrain de 1 are 60 ca. Située rue de Genève à Marchienne-au-Pont (Charleroi), cette maison mitoyenne en briques rouges s'inscrit dans le tissu urbain typique du quartier, avec ses châssis en aluminium double vitrage garantissant une bonne isolation thermique. Le rez-de-chaussée s'organise en enfilade selon la configuration classique des maisons carolorégiennes. On y trouve un salon de 10.17 m² à l'avant, suivi de deux espaces salle à manger de 15.78 m² et 17.43 m², offrant une belle surface de vie traversante. La cuisine de 7.72 m², complétée de toilettes séparées de 2.85 m², dessert l'arrière de la maison qui donne accès au jardin. Le premier étage abrite les chambres avec une pièce de 11.75 m² à l'avant et une seconde de 9.56 m² à l'arrière, séparées par une salle de bains complète de 3.58 m² et desservies par un hall avec espace placard. Le deuxième étage est entièrement occupé par un grenier aménageable de 34.35 m², offrant un beau potentiel d'extension pour créer une chambre supplémentaire, un bureau ou un espace de rangement. En sous-sol, deux caves totalisant plus de 16 m² (11.08 m² et 5.10 m²) complètent les espaces de rangement de la maison. À l'extérieur, le terrain de 160 m² bénéficie d'une exposition Nord-Est et accueille un abri de jardin de 7.84 m², idéal pour le stockage d'outils ou de mobilier extérieur. La maison profite d'un emplacement pratique à Marchienne-au-Pont, à proximité des commerces de quartier, écoles et services de première nécessité. Elle bénéficie également d'une bonne accessibilité routière grâce aux axes reliant Marchienne-au-Pont au centre de Charleroi et à l'E420, facilitant les déplacements quotidiens. Les transports en commun (bus TEC) restent également accessibles pour les déplacements sans voiture. Côté équipements, la maison est chauffée par convecteurs. Une maison fonctionnelle et bien agencée, à Marchienne-au-Pont, avec un potentiel d'aménagement intéressant sous les combles. ⚡ PEB : Classe F (476 kWh/m².an) (53 428 kWh/an) (20260706011649 – 86 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : Libre à l'acte. RC : 386 € 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 119.000 € (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 : 125.655 € 📞 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.

92 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

160 m²

PEB

F

DONNÉES ADMINISTRATIVES

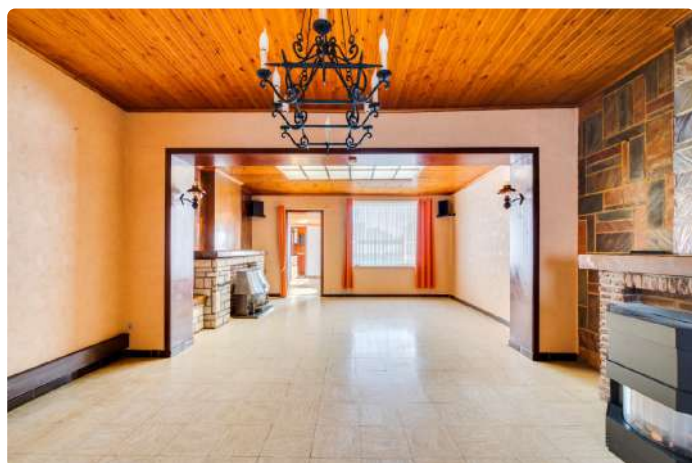
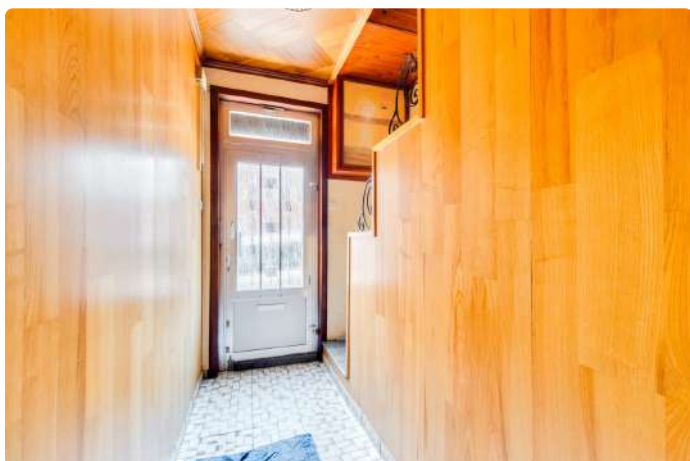
ANNÉE DE CONSTRUCTION

1933

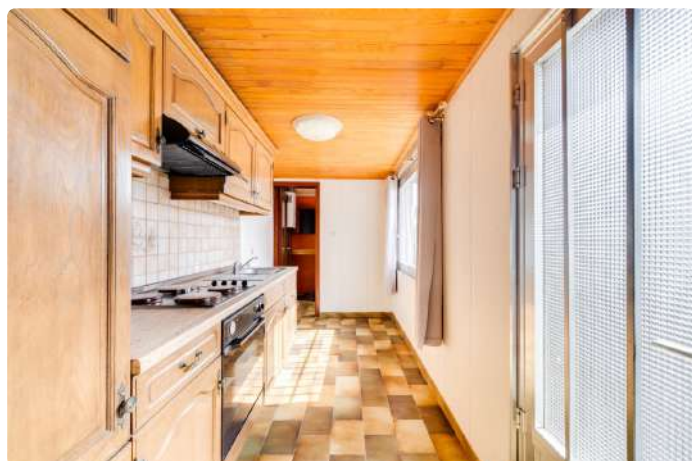
REVENU CADASTRAL

386 €/an

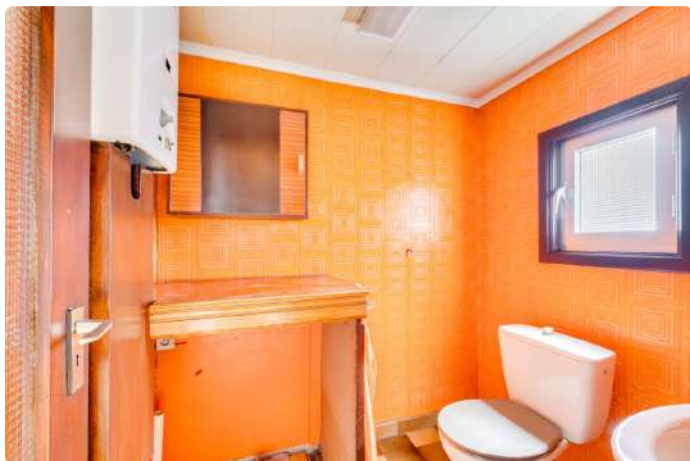
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



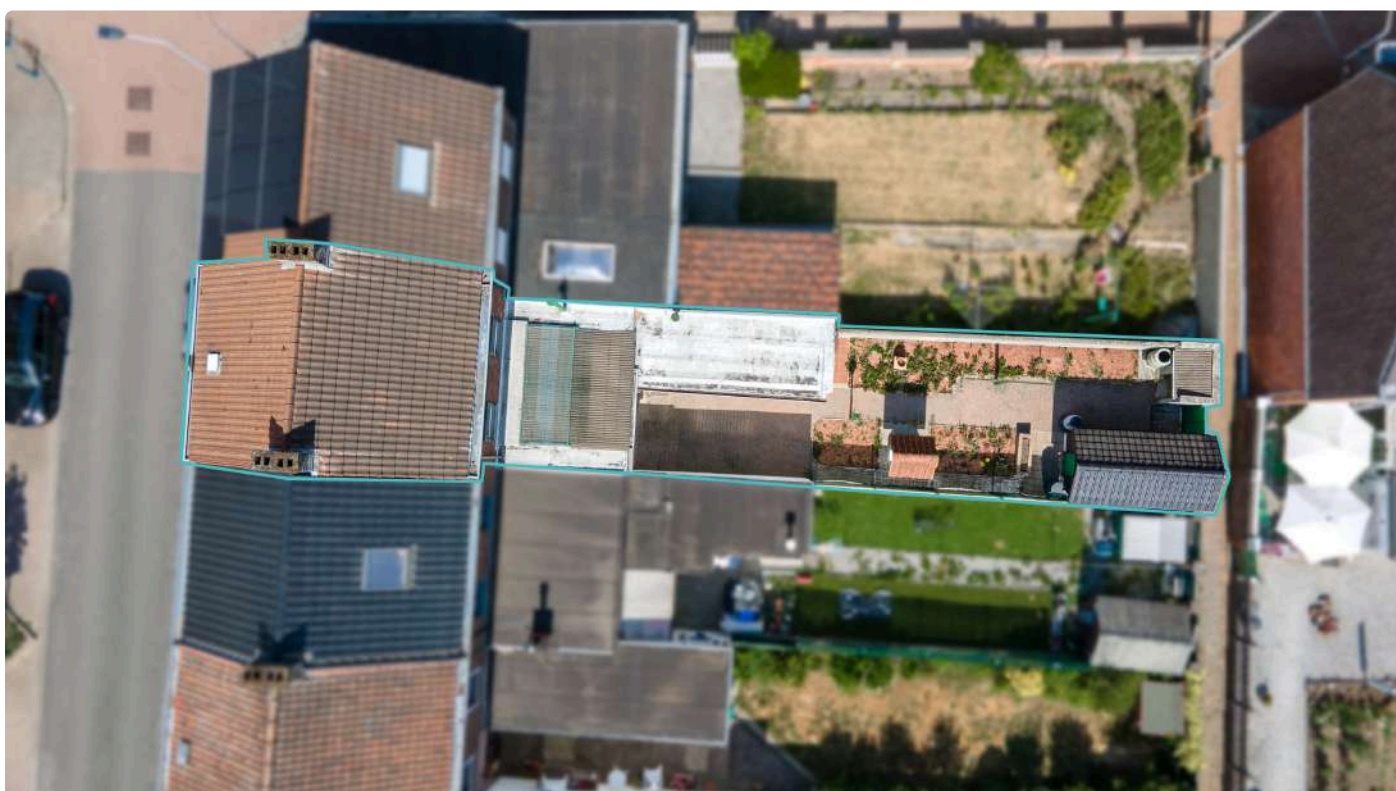
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 5

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 11

Salon

10.17 m²

SURFACE

10.17 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

Aluminium — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.76 m

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

ÉCLAIRAGE

Suspension classique



PIÈCE 02 / 11

Salle à manger

15.78 m²

SURFACE	15.78 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.76 m
REVÊTEMENT MURAL	Autre
ÉCLAIRAGE	Suspension classique



PIÈCE 03 / 11

Salon / Séjour

17.43 m²

SURFACE	17.43 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.55 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
ÉCLAIRAGE	Appliques murales
CHEMINÉE	Insert gaz



PIÈCE 04 / 11

Cuisine

7.72 m²

SURFACE

7.72 m²

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié

HAUT. SOUS PLAFOND

2.17 m

CHÂSSIS

Aluminium — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 5

1er étage



PIÈCE 05 / 11

Chambre

11.75 m²

SURFACE	11.75 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.59 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 11

Chambre

9.56 m²

SURFACE	9.56 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.6 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 07 / 11

Salle de bains

3.59 m²

SURFACE

3.59 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Appliques murales

HAUT. SOUS PLAFOND

2.22 m

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉTAGE

1er étage

ÉTAGE 3 / 5

2ème étage



PIÈCE 08 / 11

Grenier

34.35 m²

SURFACE	34.35 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Simple vitrage (ancien)
ÉTAGE	2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND	3.2 m
REVÊTEMENT MURAL	Autre
ÉCLAIRAGE	Appliques murales

ÉTAGE 4 / 5

Divers

PIÈCE 11 / 11

Hall

ÉTAGE 5 / 5

Sous-sol (-1)



PIÈCE 09 / 11

Cave

11.28 m²

SURFACE	11.28 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Autre
ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents

HAUT. SOUS PLAFOND	1.95 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉTAGE	Sous-sol (-1)



PIÈCE 10 / 11

Cave

5.1 m²

SURFACE

5.1 m²

SOL / REVÊTEMENT

Autre

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

1.92 m

REVÊTEMENT MURAL

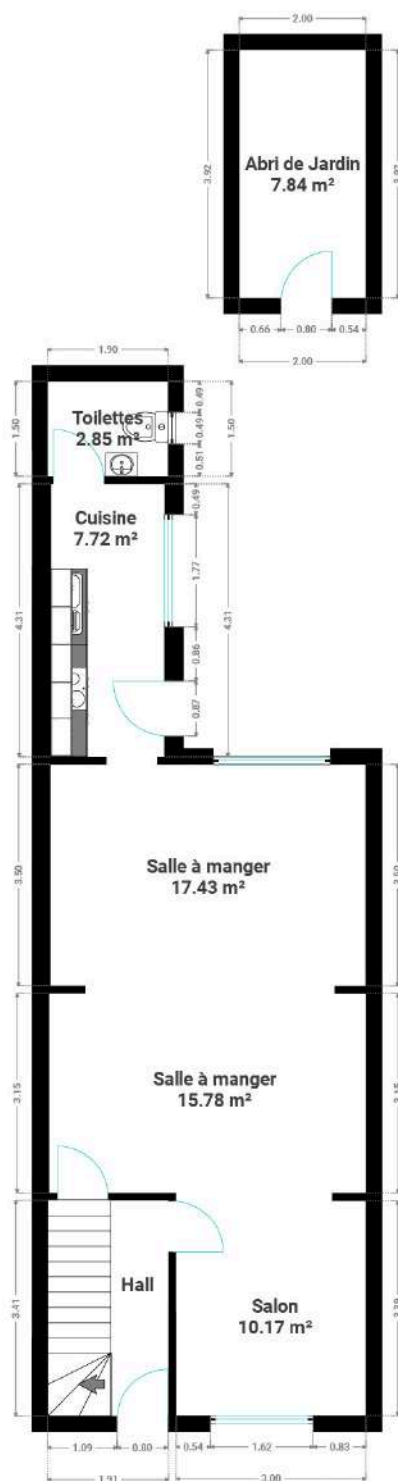
Peinture

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

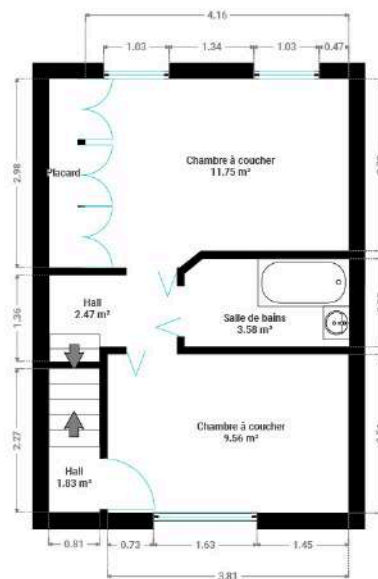
PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



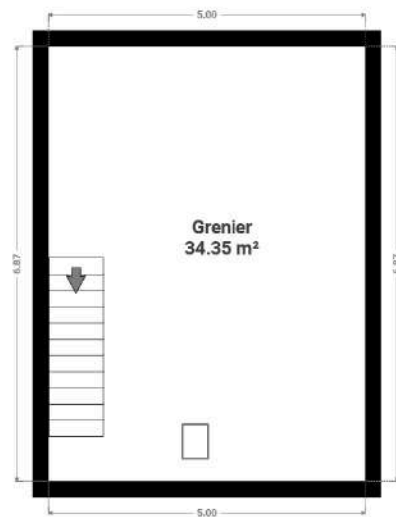
PLAN 2 / 4

1er étage :



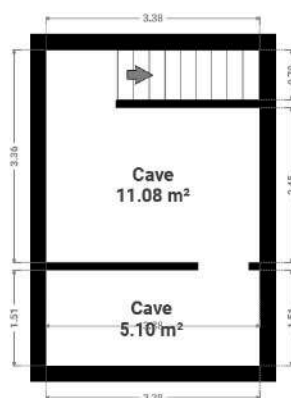
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue de Genève 4, 6030 Charleroi

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	F
N° CERTIFICAT PEB	20260706011649
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Ventilo-convecteurs
CLIMATISATION	Non

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	476 kWh/m²/an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Poêle / Insert (Gaz)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Gaz)
VENTILATION / VMC	Aucune

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

160 m²

SURFACE JARDIN

91 m²

ORIENTATION JARDIN

Nord-Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

5.4 m

PROFONDEUR

29 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Terrasse

Abri de jardin

RÉFÉRENCES CADASTRALES

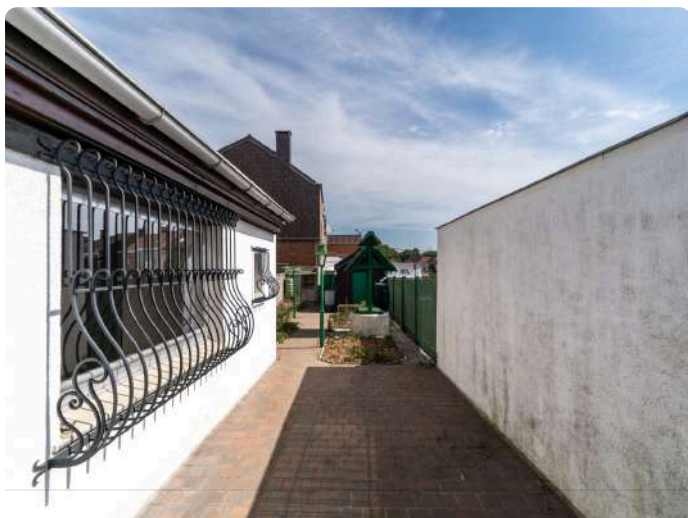
COMMUNE	52044 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 15 DIV/MARCHIENNE- AU-PONT	SECTION	B	RADICAL	551
EXPOSANT	X	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

30 - 36

Rue de Genève 4, 6030 Charleroi

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1933
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Sud-Est

Isolation Plafond des chambres isolé : Laine minérale (MW), 5cm

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique rouge
AUTRES FAÇADES	Mixte (brique + enduit)
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	Inconnu
ISOLATION SOL	Inconnu

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	Aluminium
CLÔTURE	Grillage

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>