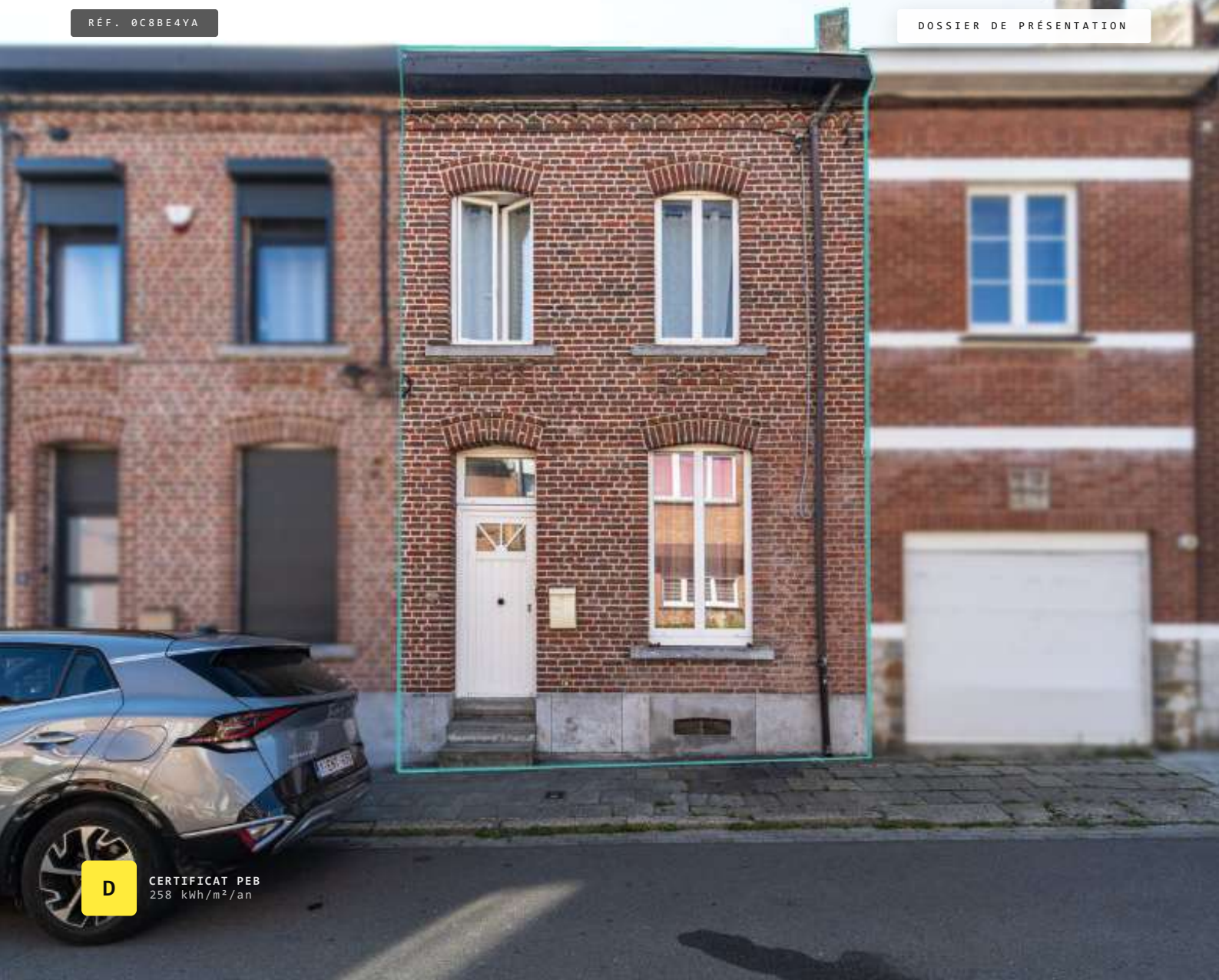


RÉF. 0C8BE4YA

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PEB
258 kWh/m²/an

MAISON

MAISON FAMILIALE 4 CHAMBRES AVEC JARDIN À COUILLET

LOCALISATION | Rue de Nalannes 11, 6010 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

128 m²

TERRAIN

466 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

2



PRIX DE VENTE FAI

219000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison avec 4 chambres, terrasse et jardin, offrant 128 m² habitables (167 m² de superficie totale) sur et avec terrain de 4 ares 66 ca. Situé au cœur de Marcinelle, rue de Nalinnes 11, cet immeuble polyvalent offre une occasion unique d'investissement avec de multiples possibilités d'aménagement et un potentiel de rendement attractif. Idéal pour une collocation, une famille nombreuse ou un investisseur averti, ce bien se distingue par sa configuration flexible et ses nombreux atouts. COMPOSITION DU BIEN : Rez-de-chaussée : Hall d'entrée – Salon (pouvant également servir de chambre) - Séjour lumineux avec cuisine équipée ouverte - Chaufferie/Buanderie - Salle de douche - W.C séparé. 1er étage : 2 chambres - Salle de douche 2ième étage : 2 chambres Sous-sol : Caves ASPECTS TECHNIQUES : Le bien bénéficie d'un chauffage central au gaz. Les châssis double vitrage garantissent une bonne isolation thermique et acoustique. POINTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ : Commodités : Commerces de proximité, supermarchés, boulangeries, boucheries, pharmacies, tout est accessible à pied pour faciliter le quotidien. Éducation : Écoles maternelles, primaires et secondaires de renom se trouvent à quelques minutes, idéal pour les familles avec enfants. Transports : Arrêts de bus à proximité, gare de Charleroi-Central facilement accessible, facilitant les déplacements en ville et vers les autres régions. Loisirs : Parcs et espaces verts pour se détendre, centres sportifs pour s'exercer, cinémas et théâtres pour se divertir, tout est à portée de main. Culture : Musées, galeries d'art, monuments historiques, Marcinelle offre une richesse culturelle à découvrir. Santé : Hôpitaux et cliniques à proximité pour un accès rapide aux soins de santé. Cet immeuble mixte à COUILLET représente une opportunité rare sur le marché immobilier. Sa configuration flexible, son vaste terrain exposé sud-est, son confort et son potentiel de revenus élevé en font un investissement sûr et prometteur. Que vous soyez à la recherche d'un logement familial spacieux, d'un projet de collocation ou d'un investissement locatif rentable, ce bien saura répondre à vos attentes. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien exceptionnel. ⚡ PEB : Classe D (258 kWh/m².an) (34 065 kWh/an) (20260717027212 – 47 kgCO₂/m².an) 📄 Disponibilité : Libre à l'acte. RC : 439 € 📄 Prix indicatif, hors frais d'agence : 219.000 € (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 : 226.949,7 € 📞 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.

128 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

2

WC

1

TERRAIN

466 m²

PEB

D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

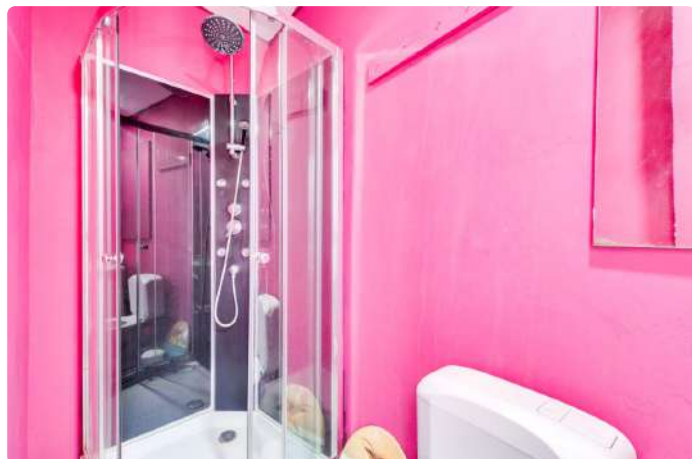
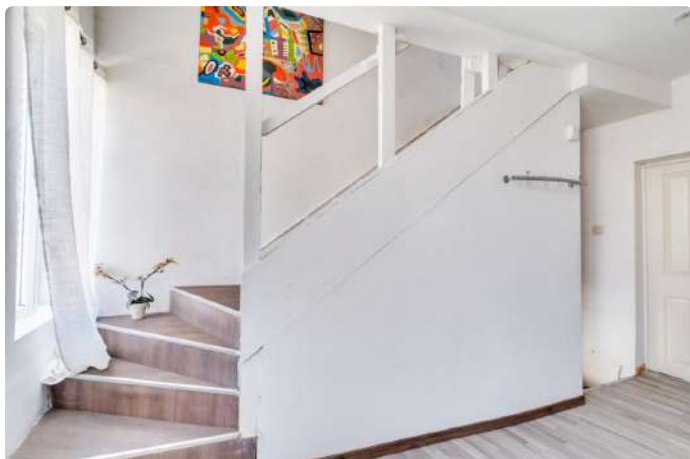
REVENU CADASTRAL

439 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



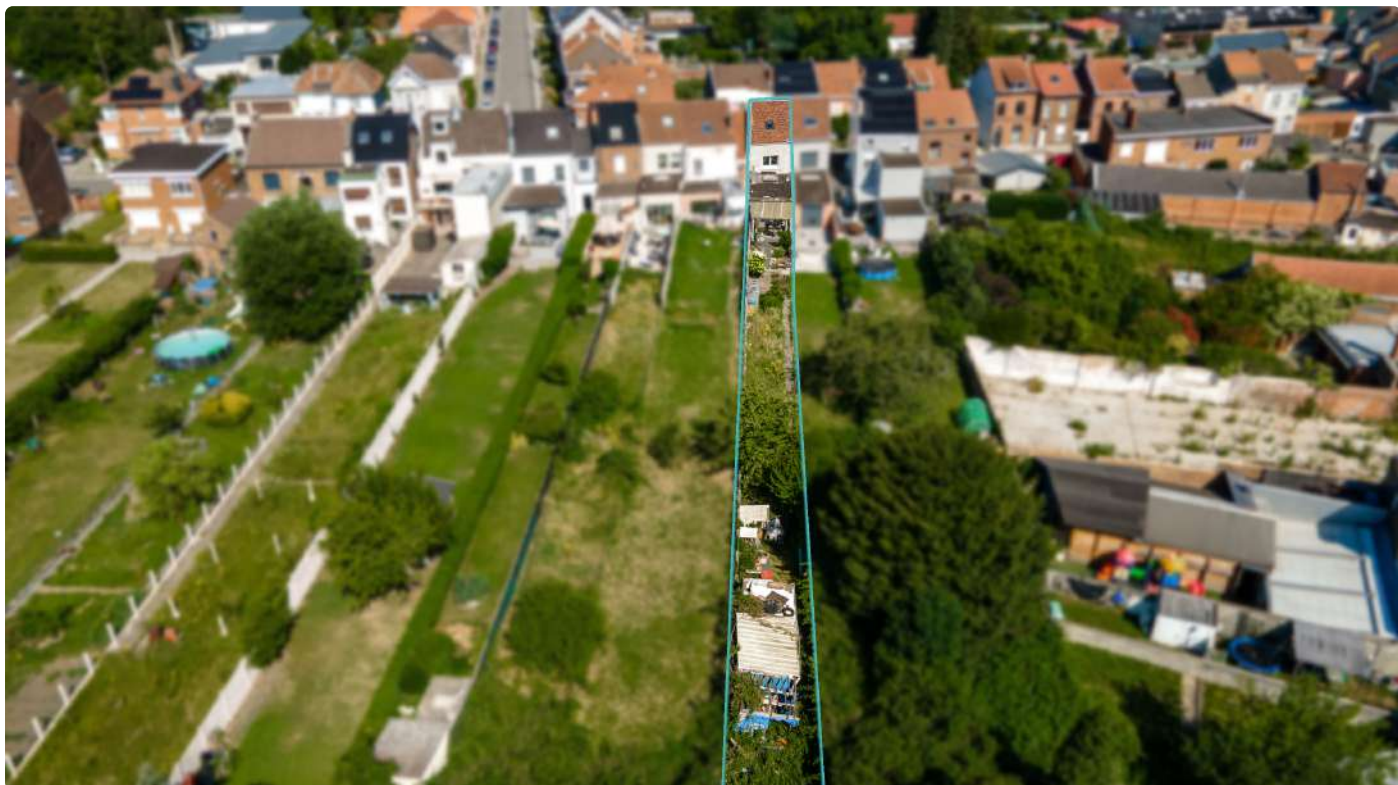
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



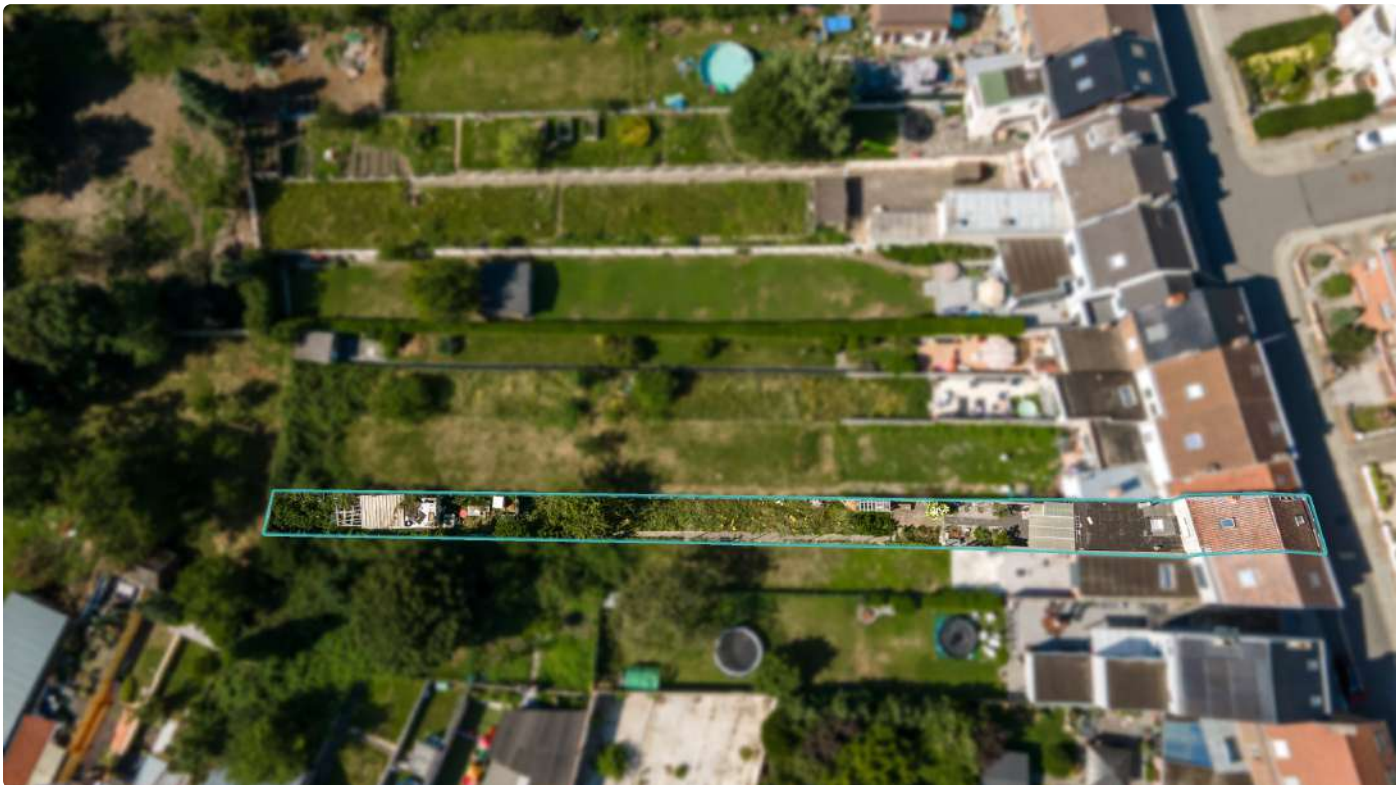
VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 10

Hall

6.72 m²

SURFACE **6.72 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.8 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 02 / 10

Séjour

23.76 m²

SURFACE

23.76 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage imitation bois

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.56 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 03 / 10

Chambre

9.67 m²

SURFACE

9.67 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage imitation bois

CHÂSSIS

Bois — simple vitrage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.37 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 07 / 10

Chaufferie

7.76 m²

SURFACE

7.76 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage imitation bois

CHÂSSIS

Autre

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.8 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 09 / 10

Salle de douche

2.16 m²SURFACE 2.16 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND 2.39 m

REVÊTEMENT MURAL Carrelage grand format

ÉTAGE Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 04 / 10

Chambre

15.23 m²

SURFACE	15.23 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
------------------	-------------------

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

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.25 m
--------------------	--------

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

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

PIÈCE 08 / 10

Salle de douche

2.6 m²

SURFACE

2.6 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.47 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 10 / 10

Hall de nuit

14.19 m²

SURFACE **14.19 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Linoleum**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.53 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 05 / 10

Chambre

10.6 m²

SURFACE	10.6 m ²
---------	---------------------

SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
------------------	----------

CHÂSSIS	Velux — double vitrage
---------	------------------------

ÉTAGE	2ème étage
-------	------------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.52 m
--------------------	--------

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

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



PIÈCE 06 / 10

Chambre

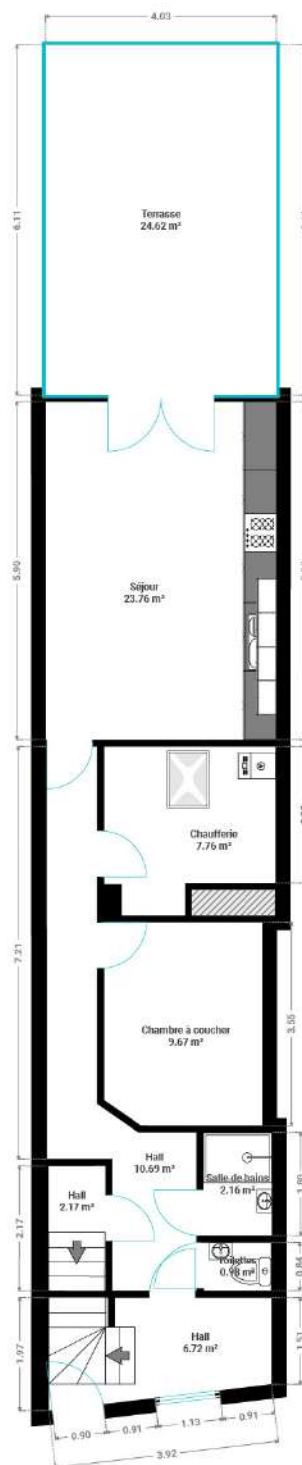
16.72 m²

SURFACE	16.72 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Velux — double vitrage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.52 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉTAGE	2ème étage

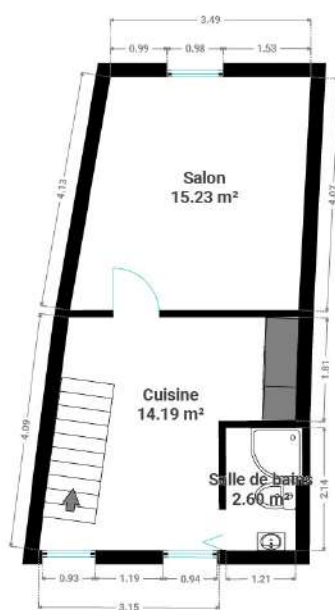
PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



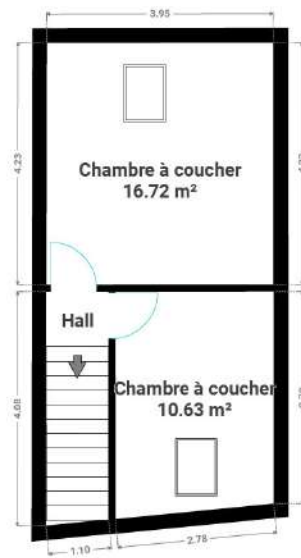
PLAN 2 / 4

1er étage :



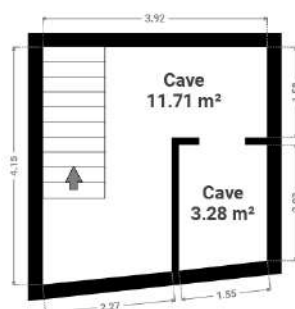
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue de Nalennes 11, 6010 Charleroi

DISTANCES & COMMODITÉS

Commerces & Alimentation
Intermarché Couillet **300 m**

Banques & Services
ING Couillet **500 m**

Hôpital & Soins
Maison médicale Les Genêts **1.1 km**

Santé (Pharmacies / Médecins)
Pharmacie by Medi-Market Group Couillet **100 m**

Écoles & Crèches
École CECS - Couillet-Marcinelle **300 m**

Nature & Loisirs
Piétonnier de l'Hublinbu **400 m**

Gares ferroviaires
Couillet **900 m**

Restaurants & Gastronomie
Do Eat **100 m**

Mobilité (Autoroutes)
Allego **300 m**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	D
CONSOMMATION TOTALE	34065 kWh/an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Vaillant ecoTEC pro)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Vaillant ecoTEc pro
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	258 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260717027212
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

466 m²

SURFACE JARDIN

287 m²

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

5 m

PROFONDEUR

94 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Abri de jardin

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52011 Couillet	DIVISION	CHARLEROI 9 DIV/COUILLET/	SECTION	B	RADICAL	66
EXPOSANT	T	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



071 77 28 38 • info@kimmo.immo

27 - 33

Rue de Nalennes 11, 6010 Charleroi

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Nord-Ouest

Isolation Mur de la façade arrière : polystyrène expansé (EPS), 10cm
Mur de l'annexe : polystyrène expansé (EPS), 4cm

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

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

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Tuiles terres cuites
ISOLATION	Inconnu
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Non isolés
ISOLATION SOL	Inconnu

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	Bois
CLÔTURE	Grillage

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Inconnu
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>