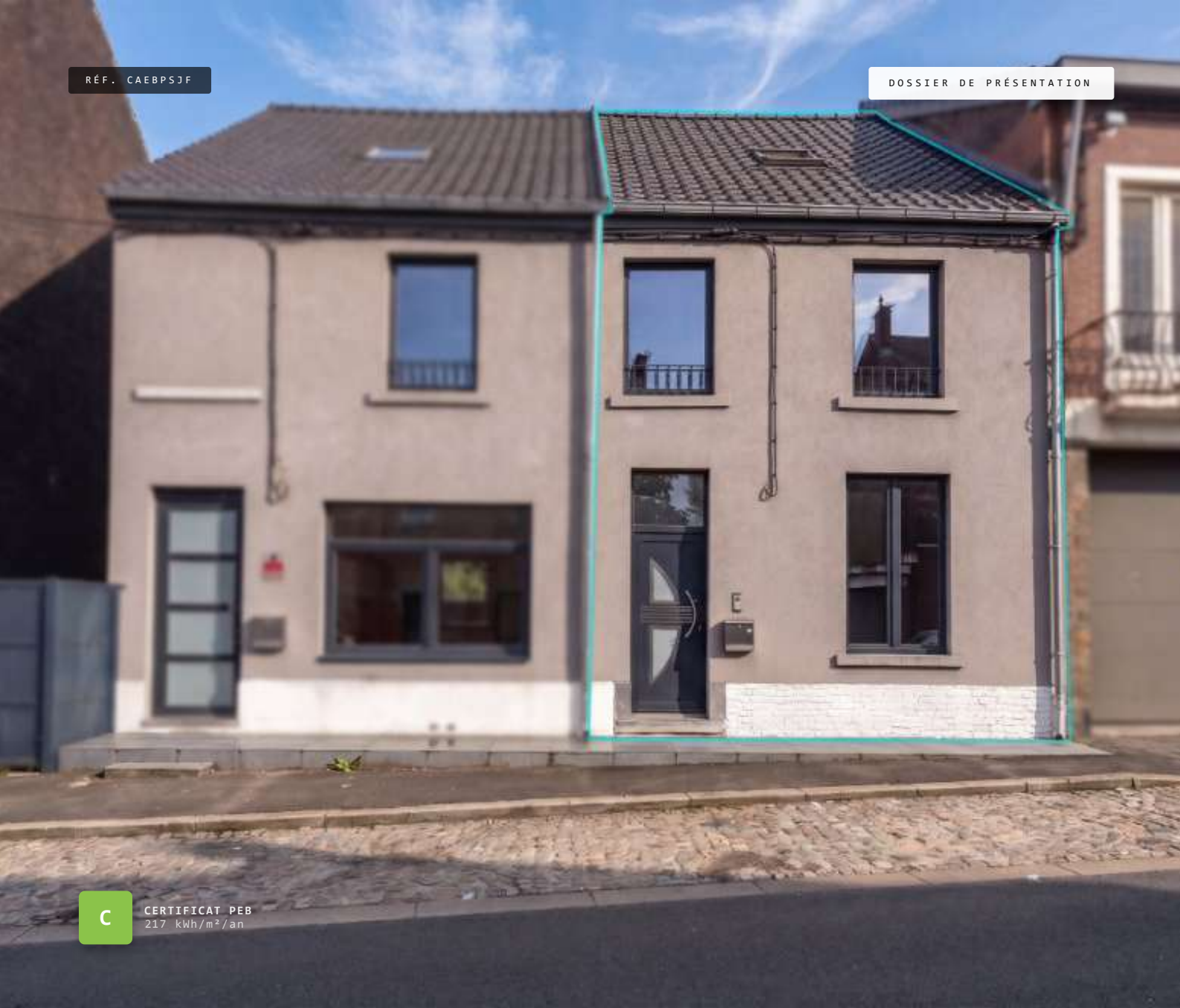


RÉF. CAEBPSJF

DOSSIER DE PRÉSENTATION



C

CERTIFICAT PEB
217 kWh/m²/an

MAISON

MAISON ENTIÈREMENT RÉNOVÉE AVEC 5 CHAMBRES ET TERRASSE

LOCALISATION | Rue Joseph Wauters 197, 6020 Charleroi

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
189 m²

TERRAIN
117.3 m²

CHAMBRES
5

SDB / SDE
2



PRIX DE VENTE FAI

199000 €
LIBRE D'OCCUPATION

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette superbe maison entièrement rénovée en 2022 avec 5 chambres, 2 salles d'eau, terrasse et caves, offrant 189 m² habitables (264m² de superficie totale) sur et avec terrain de 1 are 17 ca. Située à Dampremy, à deux pas du centre de Charleroi et de toutes ses facilités, la rue Joseph Wauters concentre commerces, écoles et transports en commun, avec des accès rapides vers l'E42 et l'E411 pour rejoindre Bruxelles, Namur ou Mons. C'est ici que se trouve cette maison rénovée de caractère, reconnaissable à sa façade enduite gris taupe, ses grandes baies vitrées à menuiseries noires et sa toiture récente en tuiles ardoisées — une belle allure contemporaine qui ne dit pas tout de ce qu'elle cache derrière. Car c'est surtout la distribution intérieure qui surprend : sur quatre niveaux habitables, le bien développe des volumes rares pour le secteur, pensés aussi bien pour une famille nombreuse que pour qui cherche de l'espace sans quitter la ville. Dès l'entrée, le hall de 2,76 m² donne le ton en distribuant naturellement vers le salon de 19,66 m², puis vers la salle à manger de 26,55 m² aux belles proportions, et enfin vers la cuisine équipée de 19,15 m², lumineuse grâce à ses ouvertures sur l'arrière. Ce même niveau abrite une buanderie de 3,21 m², une salle de douche de 3,64 m² — un vrai confort au quotidien — et surtout une terrasse privative de 27,27 m², véritable prolongement extérieur qui fait toute la différence en milieu urbain. À l'étage, un hall central généreux de 14,12 m² distribue trois chambres à coucher de 13,88 m², 12,59 m² et 23,12 m², cette dernière offrant un espace rare pour une chambre parentale, un dressing ou un bureau fermé, accompagnées d'une salle de bains de 5,23 m². Le deuxième étage ajoute encore deux chambres de 20,73 m² et 20,94 m², desservies par un hall de 3,20 m², soit autant de possibilités selon l'évolution des besoins. En sous-sol, deux caves de 21,16 m² et 21,14 m² reliées par un hall de 4,15 m² offrent un espace de stockage et technique considérable. Chauffage central au gaz, double vitrage. Une adresse à part, pour ceux qui veulent de la ville sans en subir les contraintes. ⚡ PEB : Classe C (217 kWh/m².an) (43 591 kWh/an) (20260805026931– 40 kg CO₂/m².an) 🗂 Disponibilité : Libre d'occupation. RC : 523 € 🇧🇪 Prix indicatif frais d'agence non-inclus : 199.000 € (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 : 206.223,70 € 📞 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.

189 m²

CHAMBRES

5

SDB / SDE

2

TERRAIN

117.3 m²

PEB

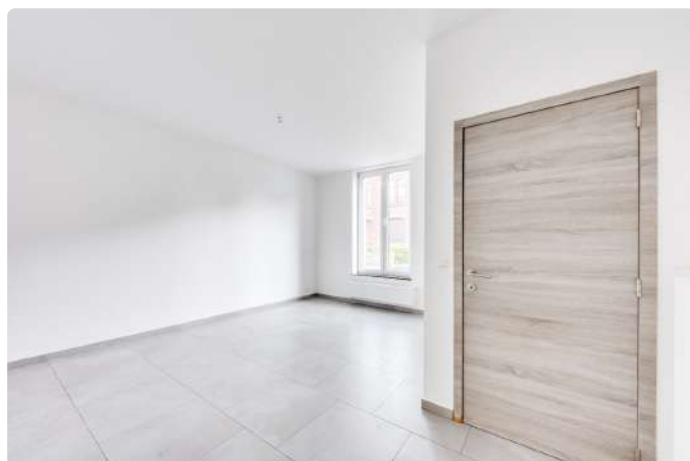
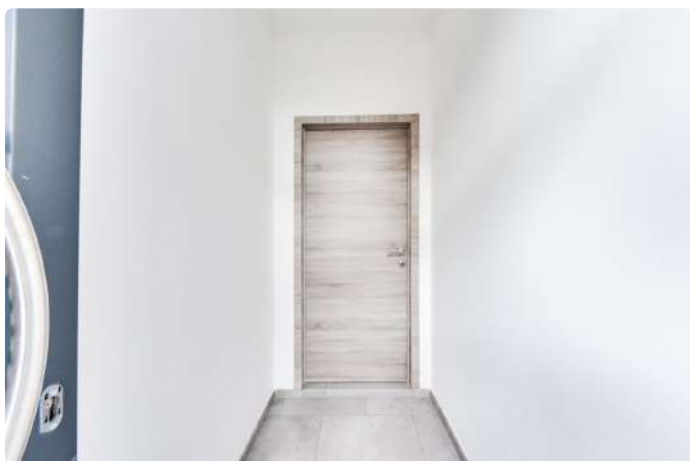
C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

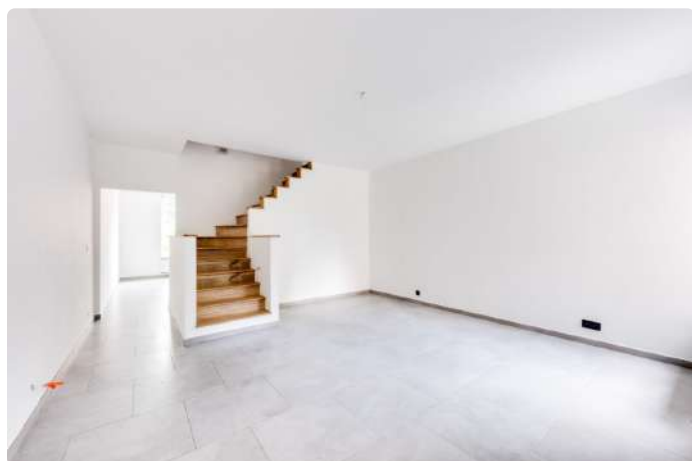
REVENU CADASTRAL

523 €/an

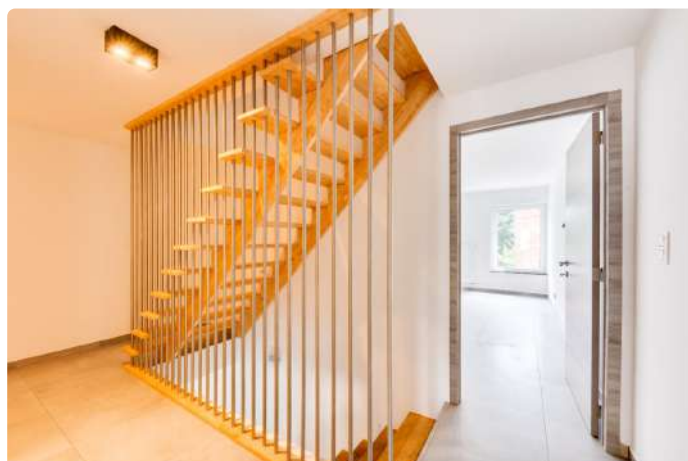
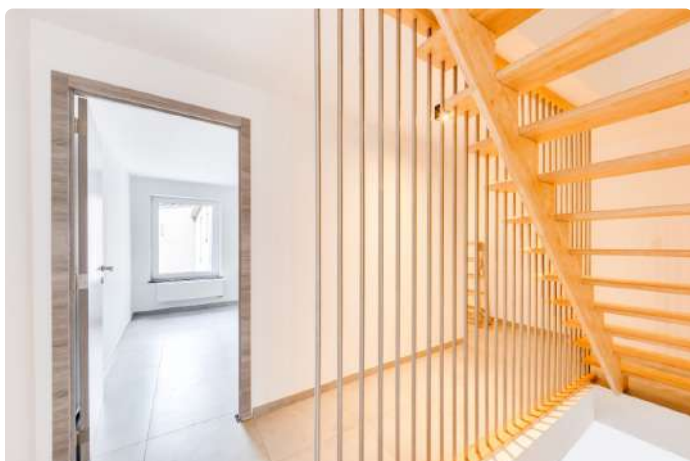
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



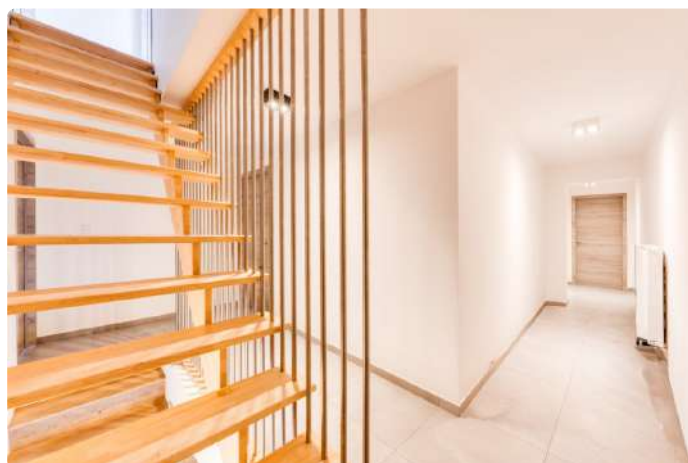
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7



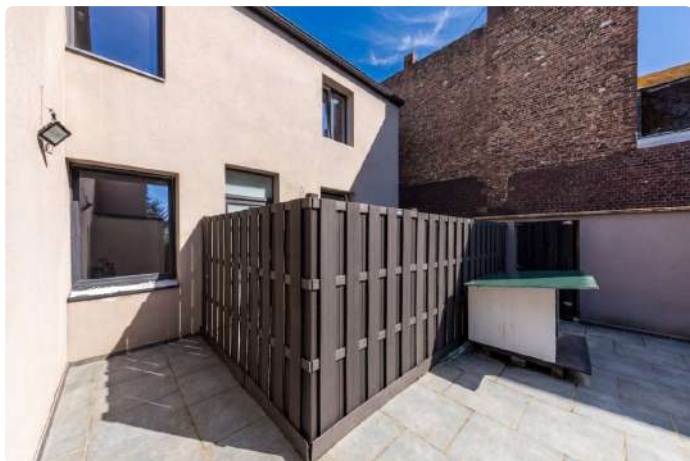
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 10

Salon

19.66 m²

SURFACE	19.66 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.73 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

PIÈCE 02 / 10

Salle à manger

26.55 m²

SURFACE

26.55 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC bicolore — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.68 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED



PIÈCE 03 / 10

Cuisine

19.15 m²

SURFACE	19.15 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
------------------	---------------------

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

ÉTAGE	Rez-de-chaussée
-------	-----------------

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

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

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

PLAN DE TRAVAIL	Stratifié
-----------------	-----------



PIÈCE 04 / 10

Salle de douche

3.64 m²

SURFACE

3.64 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.3 m

REVÊTEMENT MURAL

Carrelage grand format

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 10

Salle de bains

5.23 m²

SURFACE

5.23 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.28 m

REVÊTEMENT MURAL

Carrelage grand format

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 10

Chambre

23.12 m²

SURFACE **23.12 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **PVC bicolore — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.4 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 07 / 10

Chambre

12.59 m²

SURFACE	12.59 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.28 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 08 / 10

Chambre

13.88 m²

SURFACE

13.88 m²

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC bicolore — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 09 / 10

Chambre

20.73 m²

SURFACE **20.73 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

ÉTAGE **2ème étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.91 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 10 / 10

Chambre

21 m²

SURFACE **21 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

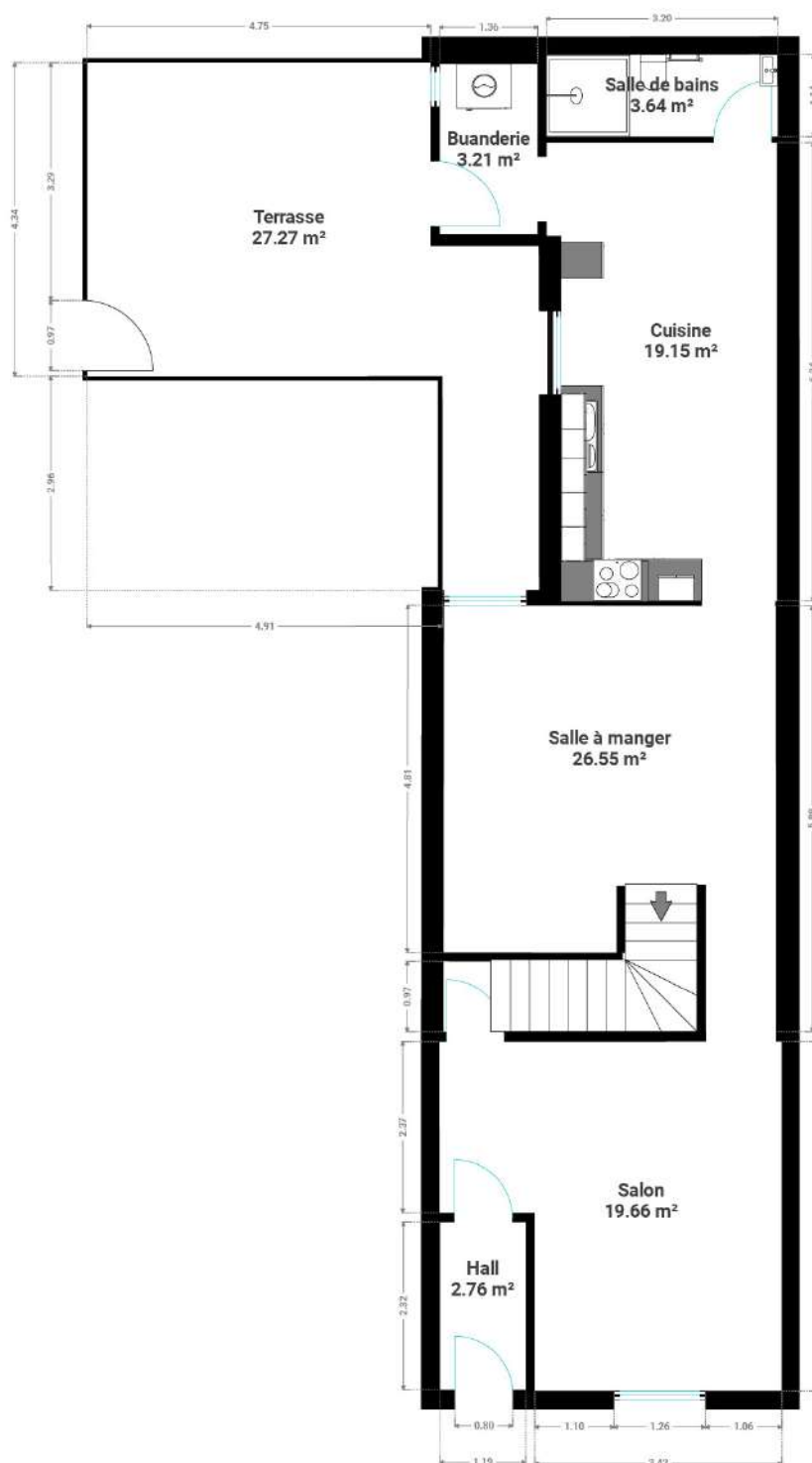
ÉTAGE **2ème étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.91 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

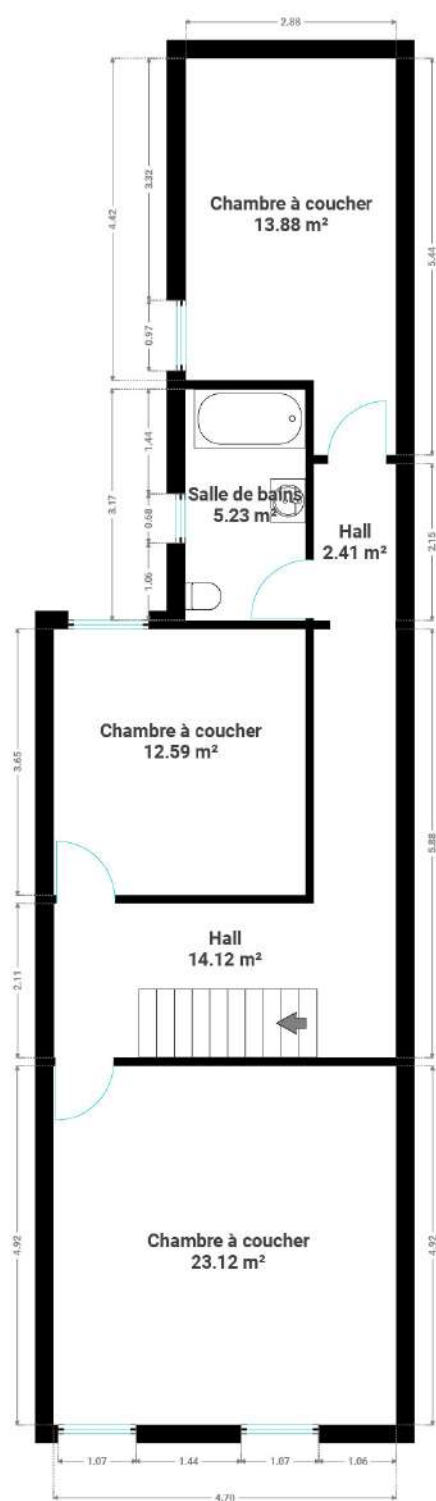
PLAN 1 / 4



Rez-de-chaussée :

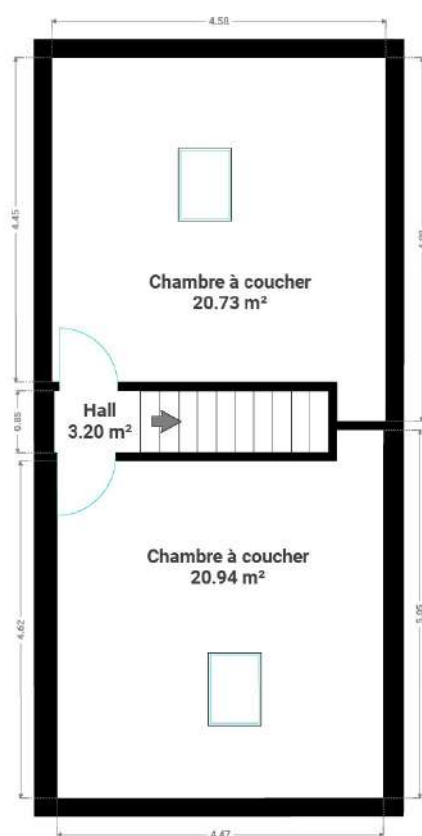
PLAN 2 / 4

1er étage :



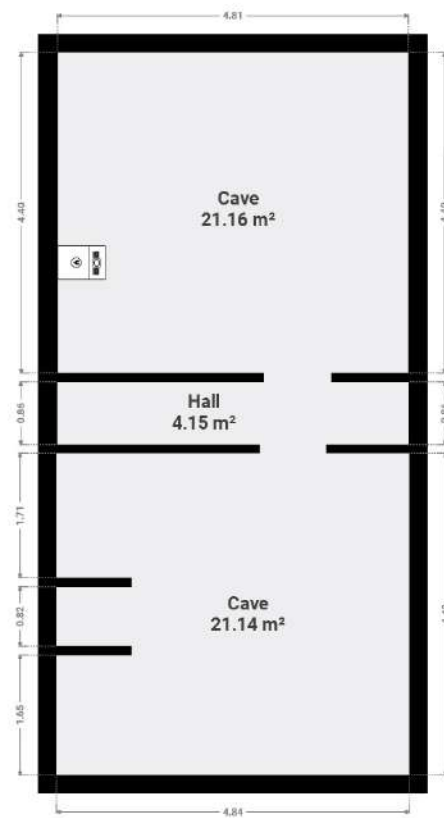
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue Joseph Wauters 197, 6020 Charleroi

DISTANCES & COMMODITÉS

Restaurants & Gastronomie
La Palette des Saveurs **900 m**

Gares ferroviaires
Charleroi-Ouest **1.2 km**

Santé (Pharmacies / Médecins)
Pharmacie Jufarma **0 m**

Écoles & Crèches
École communale du Phénix **200 m**

Banques & Services
Crédit Malin sprl **1.2 km**

Hôpital & Soins
Maison Médicale de Dampremy **100 m**

Commerces & Alimentation
Colruyt Dampremy **700 m**

Mobilité (Autoroutes)
CHARLEROI Viaduc **1.1 km**

Nature & Loisirs
Parc Elio Ivan **300 m**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	C
CONSOMMATION TOTALE	43591 kWh/an
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Bulex Thema Condens)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Bulex Thema Condens
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	217 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20260805026931
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

117.3 m²

SURFACE JARDIN

27.27 m²

ORIENTATION JARDIN

Ouest

LARGEUR FAÇADE

5.5 m

PROFONDEUR

16 m

ZONE INONDABLE

Non

Clôturé

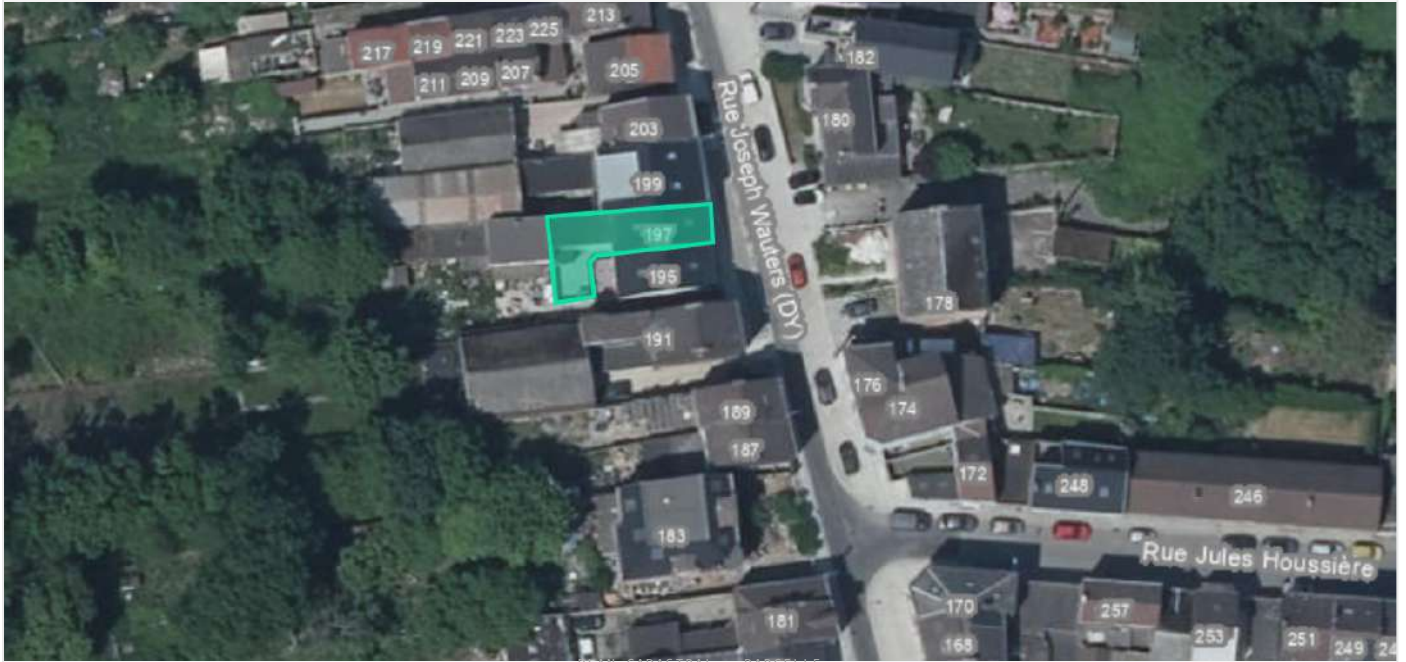
RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52016 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 3 DIV/DAMPREMY/	SECTION	A	RADICAL	170
EXPOSANT	K	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Est

ISOLATION Toiture inclinée : Polyuréthane (PUR/PIR), 8cm Mur de la façade arrière & Mur de l'annexe : Polystyrène expansé (EPS), 12 cm

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	Excellent état

TOITURE

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

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Non isolés
ISOLATION SOL	Non
HUMIDITÉ	Traité

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>