

RÉF. KJDOMGAT

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PEB
269 kWh/m²/an

MAISON

SUPERBE MAISON RÉNOVÉE AVEC 4 CHAMBRES ET TERRASSE

LOCALISATION | Rue Joseph Wauters 195, 6020 Charleroi

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

140 m²

TERRAIN

88 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1



PRIX DE VENTE FAI

195000 €

LIBRE D'OCCUPATION

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette superbe maison 3 façades entièrement rénovée en 2022 avec 4 chambres, terrasse et caves, offrant 140 m² habitables (189 m² de superficie totale) sur et avec un terrain de 88 m². Située à Dampremy, commune bien desservie aux portes de Charleroi, la rue Joseph Wauters offre un accès rapide aux grands axes routiers vers Bruxelles, Namur et Mons, ainsi qu'une proximité immédiate avec les commerces, écoles, transports en commun et toutes les facilités du quotidien. C'est dans ce contexte urbain pratique et vivant que s'inscrit cette maison 3 façades entièrement rénovée, dont la facade enduite gris taupe, les menuiseries bleues et la toiture récente en tuiles ardoisées lui confèrent une allure résolument contemporaine. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un vaste espace de vie de 48,89 m² parfaitement modulable, intégrant salon et salle à manger dans un volume ouvert et lumineux, complété par une cuisine équipée en L ainsi que des toilettes séparées de 1,24 m² et un hall d'entrée. Au premier étage, le hall de 10,07 m² dessert deux chambres à coucher, l'une de 12,76 m² et l'autre particulièrement spacieuse de 21,18 m², ainsi qu'une salle de bains de 6,60 m² dotée d'une baignoire et d'un WC. Le deuxième étage propose deux chambres supplémentaires de respectivement 20,22 m² et 21,03 m², distribuées par un hall de 3,25 m², offrant une capacité d'accueil idéale pour une grande famille ou la création d'espaces dédiés au télétravail. En sous-sol, deux caves de 20,40 m² et 20,43 m², accompagnées d'un espace technique de 2,61 m², garantissent un volume de rangement considérable. Le bien est équipé du chauffage central au gaz et de double vitrage. Une maison rénovée, généreuse en volumes et prête à accueillir, à ne pas manquer. ⚡ PEB : Classe D (269 kWh/m².an) (41 632 kWh/an) (20260805026815 – 50 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : libre à l'acte. RC : 452€. 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 195.000 € (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 : 202.078,5 € 📞 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.

140 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

88 m²

PEB

D

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



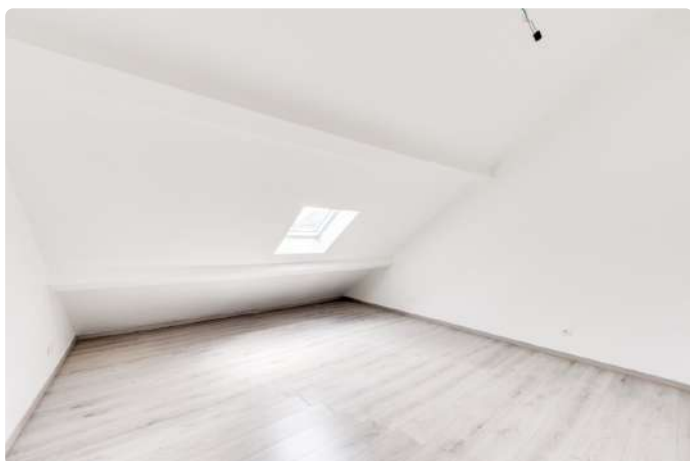
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 07

Séjour

48.89 m²

SURFACE	48.89 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.52 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED



PIÈCE 02 / 07

Cuisine ouverte

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC bicolore — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 03 / 07

Chambre

21.18 m²

SURFACE	21.18 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.36 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 04 / 07

Chambre

12.76 m²

SURFACE	12.76 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.36 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 07

Chambre

20.22 m²

SURFACE	20.22 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	3.4 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet flottant	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	Velux — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	1er étage		



PIÈCE 07 / 07

Salle de bains

6.6 m²

SURFACE

6.6 m²

REVÊTEMENT MURAL

Carrelage grand format

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.36 m

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 05 / 07

Chambre

21.03 m²

SURFACE **21.03 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

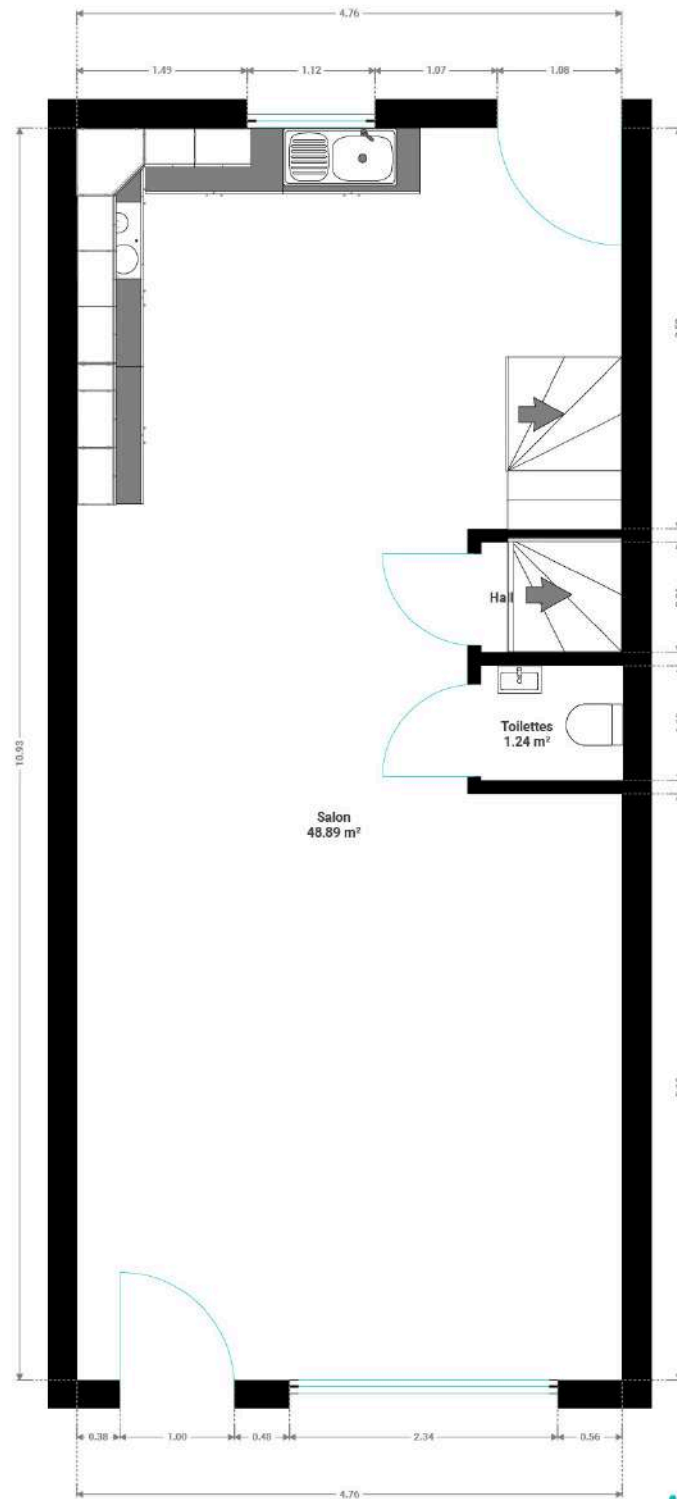
ÉTAGE **2ème étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **3.41 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

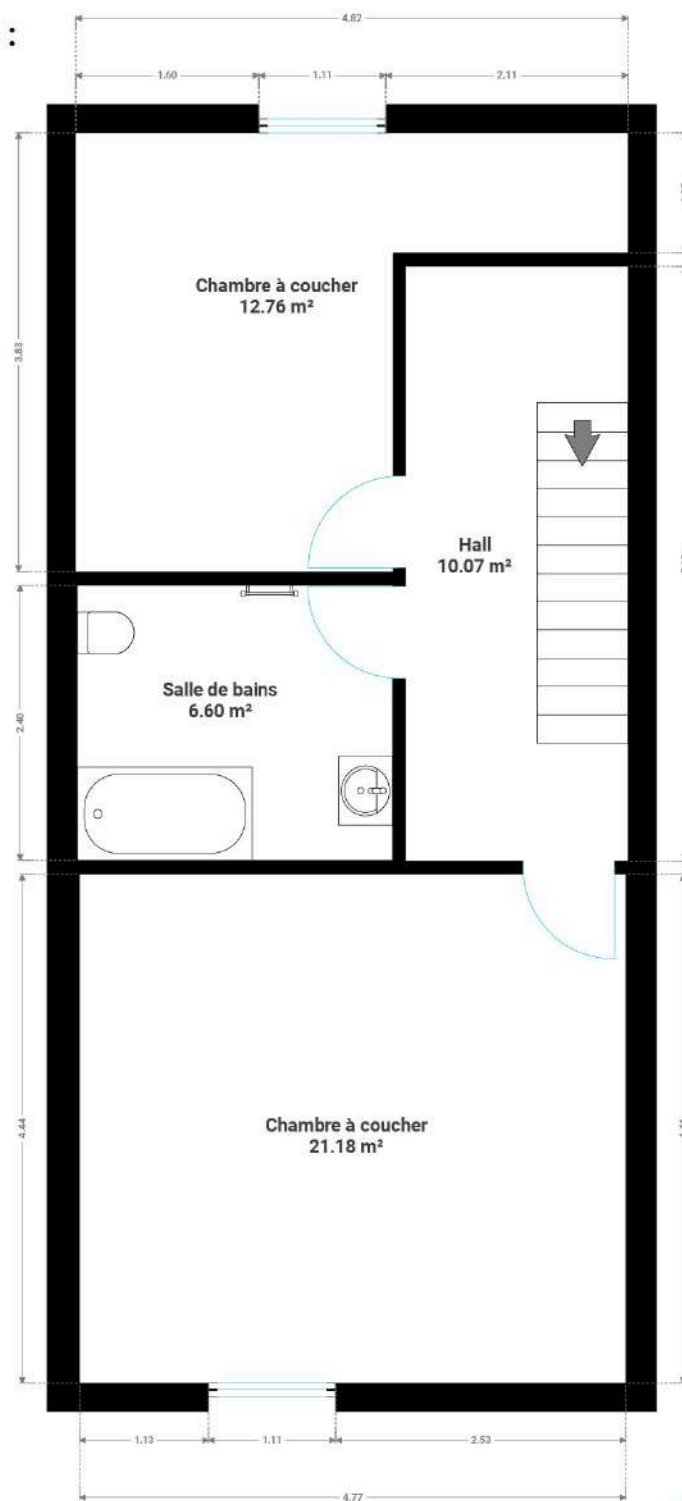
ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

PLAN 1 / 4



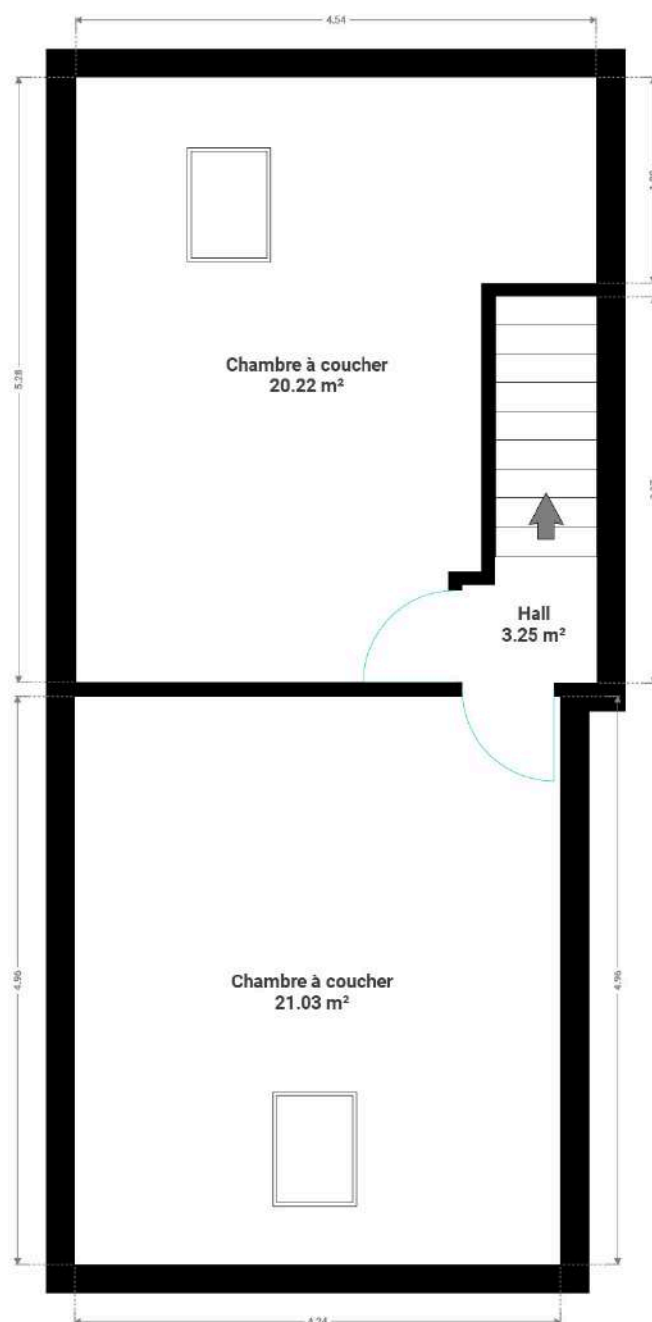
Rez-de-chaussée :

PLAN 2 / 4

1^{er} étage :

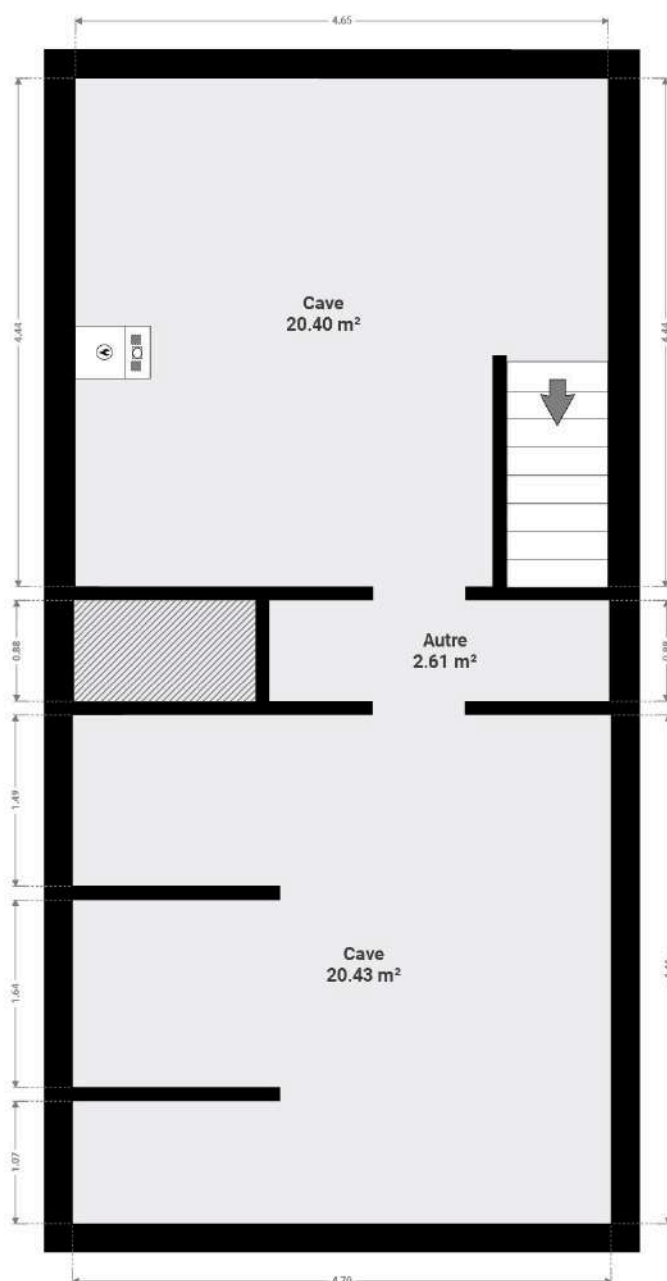
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue Joseph Wauters 195, 6020 Charleroi

DISTANCES & COMMODITÉS

Banques & Services	1.2 km
Bbo	

Commerces & Alimentation	700 m
Colruyt Dampremy	

Nature & Loisirs	300 m
Parc Elio Ivan	

Mobilité (Autoroutes)	1.0 km
Q8 easy	

Écoles & Crèches	200 m
École communale du Phénix	

Santé (Pharmacies / Médecins)	0 m
Pharmacie Jufarma	

Gares ferroviaires	1.2 km
Charleroi-Ouest	

Hôpital & Soins	100 m
Maison Médicale de Dampremy	

Restaurants & Gastronomie	900 m
La Palette des Saveurs	

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	D
CONSOMMATION TOTALE	41632 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	269 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260805026815
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

85 m²

SURFACE JARDIN

17 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

4.7 m

PROFONDEUR

15.6 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Carrelage extérieur

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52011 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 3 DIV/DAMPREMY/	SECTION	A	RADICAL	170
EXPOSANT	R	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	3
ORIENTATION	Est

Isolation Toiture inclinée : Polyuréthane (PUR/PIR), 8cm Mur de la façade arrière : Polystyrène expansé (EPS), 12 cm

FONDATEMENTS & 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

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>