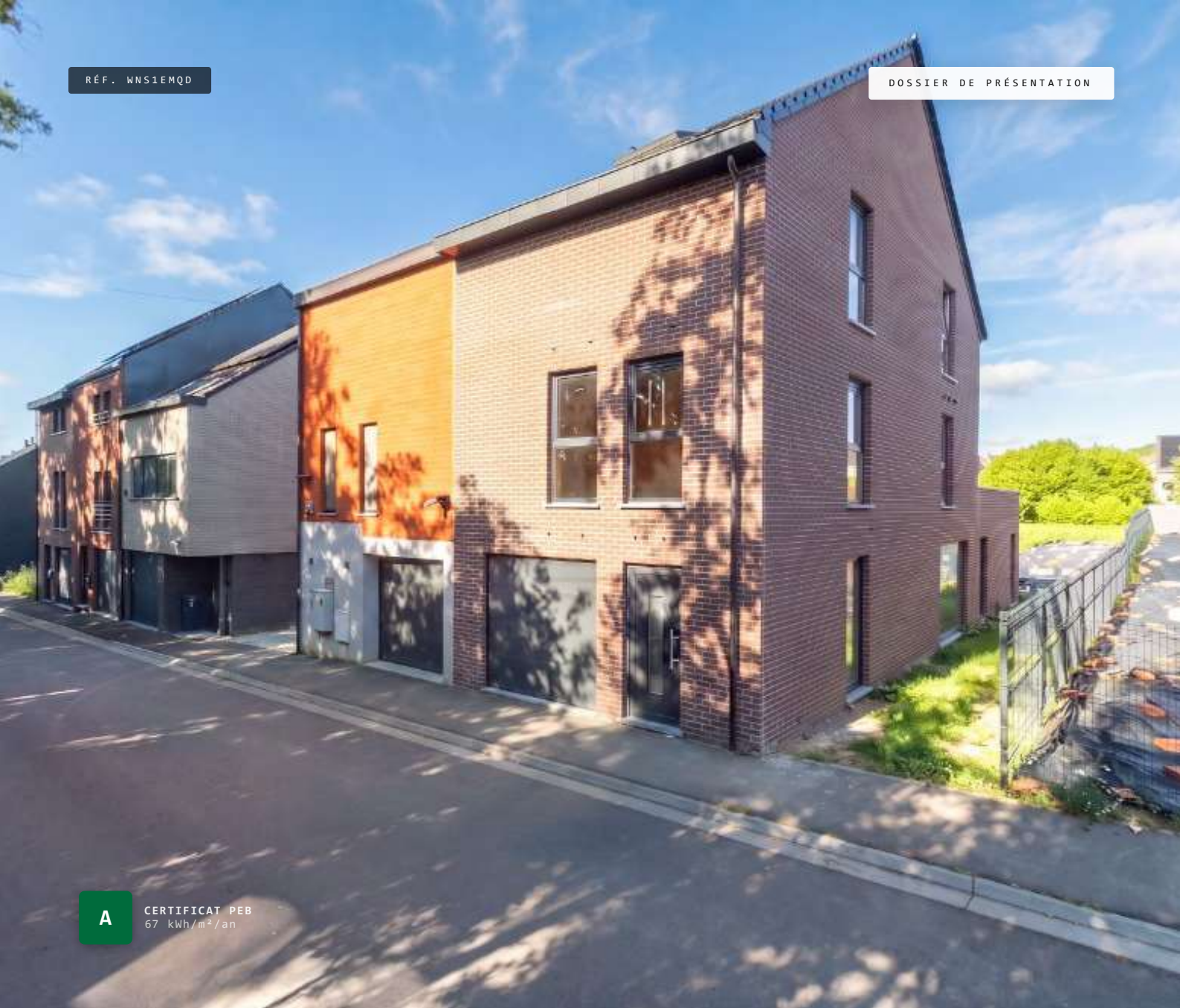


RÉF. WNS1EMQD

DOSSIER DE PRÉSENTATION



A

CERTIFICAT PEB
67 kWh/m²/an

MAISON

MAISON GROS ŒUVRE FERMÉ 4 CHAMBRES AVEC GARAGE

LOCALISATION | Rue Noel Sart Culpart 195, 6060 Gilly,

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

188 m²

TERRAIN

403 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

GARAGE

1 pl.

CONSTRUIT

2025

ÉTAT

Gros œuvre fermé



PRIX DE VENTE FAI

189000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏡 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 3 façades en gros œuvre fermé avec 4 chambres et garage, offrant 188 m² habitables sur et avec terrain de 4 ares 03 ca. Située dans une rue calme et résidentielle de Gilly, cette maison neuve en gros œuvre fermé, prête à être aménagée selon vos envies, offre de très beaux volumes sur trois niveaux, avec possibilité de personnaliser entièrement les finitions, l'agencement intérieur et les équipements. Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un séjour traversant particulièrement lumineux et généreux (48,40 m²), profitant d'une double orientation grâce à ses baies vitrées côté jardin. Il est complété par des toilettes séparées (4,15 m²), un hall d'entrée (7,18 m²) et un local annexe (1,89 m²). Un garage de 14,59 m² complète ce niveau, avec accès direct à l'intérieur. Le premier étage propose déjà deux belles chambres à coucher (21,91 m² et 19,01 m²) ainsi qu'un bel espace prévu pour la salle de bains (4,98 m²). Le deuxième étage offre deux chambres supplémentaires généreuses (21,61 m² et 24,74 m²), idéales pour une famille ou pour aménager un espace bureau/loisirs. L'ensemble est livré prêt à recevoir chapes, cloisons intérieures, revêtements, sanitaires et cuisine, laissant au futur propriétaire toute latitude pour concevoir un intérieur sur-mesure, du sol au plafond. Un quartier familial et bien desservi Le bien se situe dans un quartier résidentiel de Gilly, à proximité immédiate de commerces de proximité, écoles et transports en commun : École communale du Sart-Culpart et École libre Notre-Dame de Lourdes, à moins de 400 m Pharmacies (Claes, Tergolina) et cabinet médical à proximité immédiate Boulangerie, commerces de proximité et petite restauration dans un rayon de quelques centaines de mètres Plusieurs arrêts de bus TEC accessibles à moins de 400 m à pied Intermarché, Colruyt et Lidl à environ 3-4 minutes en voiture Accès rapide vers le centre de Charleroi et les grands axes routiers (E42, ring de Charleroi) Un projet idéal pour qui souhaite construire une maison à son image dans un quartier vivant et bien équipé, à deux pas de Charleroi. ⚡ PEB : Classe A (67 kWh/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 4 € 📄 Prix indicatif, hors frais d'agence : 189.000 € (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 : 195.860,7 € 📞 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.

188 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

403 m²

GARAGE / EEMPL.

1 pl.

PEB

A

DONNÉES ADMINISTRATIVES

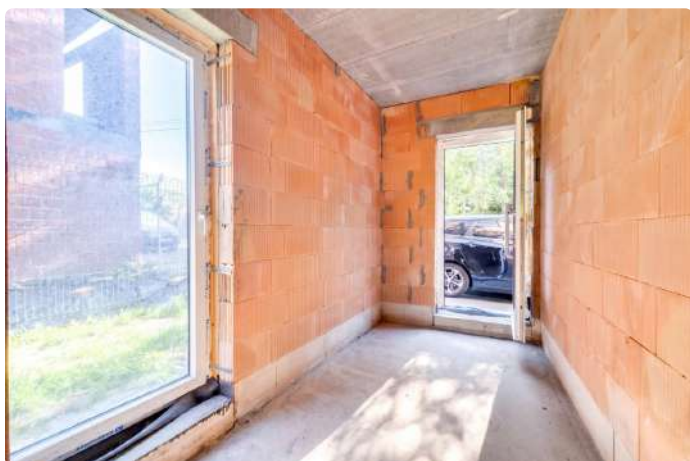
ANNÉE DE CONSTRUCTION

2025

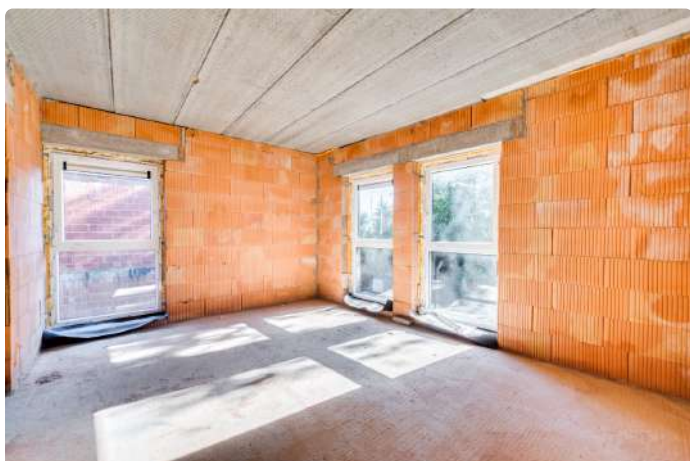
REVENU CADASTRAL

4 €/an

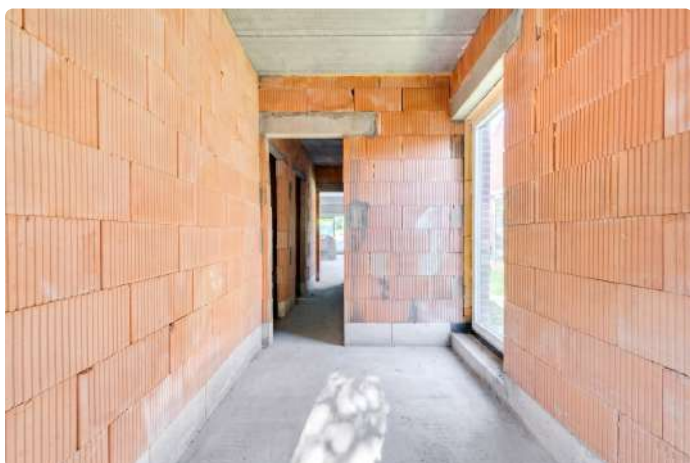
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 5



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 08

Hall

7.18 m²

SURFACE **7.18 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Chape ciment brute (Casco)**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.89 m**

REVÊTEMENT MURAL **Blocs de terre cuite / Porotherm bruts (Casco)**

ÉCLAIRAGE **Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)**



PIÈCE 03 / 08

Séjour

48.4 m²

SURFACE **48.4 m²**

SOL / REVÊTEMENT Chape ciment brute (Casco)

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.89 m**

REVÊTEMENT MURAL Blocs de terre cuite / Porotherm bruts (Casco)

ÉCLAIRAGE Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 02 / 08

Hall de nuit

3.74 m²

SURFACE

3.74 m²

SOL / REVÊTEMENT

Chape ciment brute (Casco)

ÉCLAIRAGE

Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)

HAUT. SOUS PLAFOND

2.44 m

REVÊTEMENT MURAL

Blocs de terre cuite / Porotherm bruts (Casco)

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 04 / 08

Chambre

9 m²

SURFACE	9 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Chape ciment brute (Casco)
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.44 m
REVÊTEMENT MURAL	Blocs de béton bruts (Casco)
ÉCLAIRAGE	Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)



PIÈCE 05 / 08

Chambre

22 m²

SURFACE **22 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Chape ciment brute (Casco)**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.44 m**

REVÊTEMENT MURAL **Blocs de terre cuite / Porotherm bruts (Casco)**

ÉCLAIRAGE **Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)**



PIÈCE 08 / 08

Salle de bains

5 m²

SURFACE

5 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.44 m

SOL / REVÊTEMENT

Chape ciment brute (Casco)

REVÊTEMENT MURAL

Blocs de terre cuite / Porotherm bruts (Casco)

ÉCLAIRAGE

Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)

ÉTAGE

1er étage

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 06 / 08

Chambre

21.62 m²

SURFACE **21.62 m²**

SOL / REVÊTEMENT Chape ciment brute (Casco)

CHÂSSIS Velux — double vitrage

ÉTAGE 2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND **5.41 m**

REVÊTEMENT MURAL Blocs de béton bruts (Casco)

ÉCLAIRAGE Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)



PIÈCE 07 / 08

Chambre

24.74 m²

SURFACE

24.74 m²

SOL / REVÊTEMENT

Chape ciment brute (Casco)

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

5.41 m

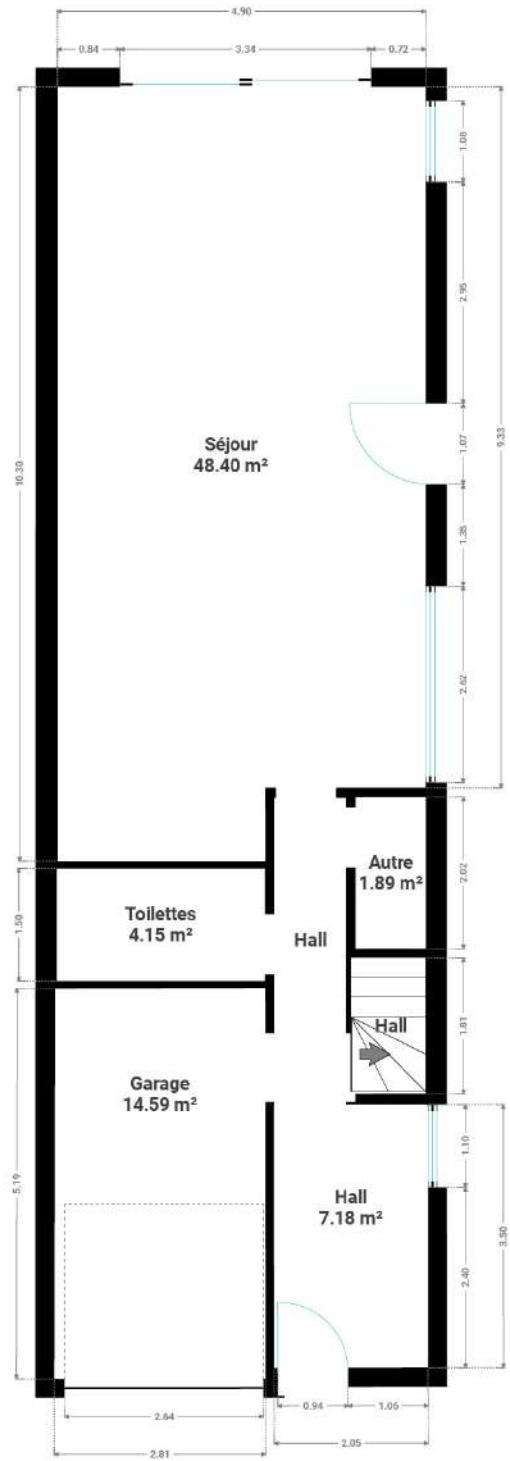
REVÊTEMENT MURAL

Blocs de béton bruts (Casco)

ÉCLAIRAGE

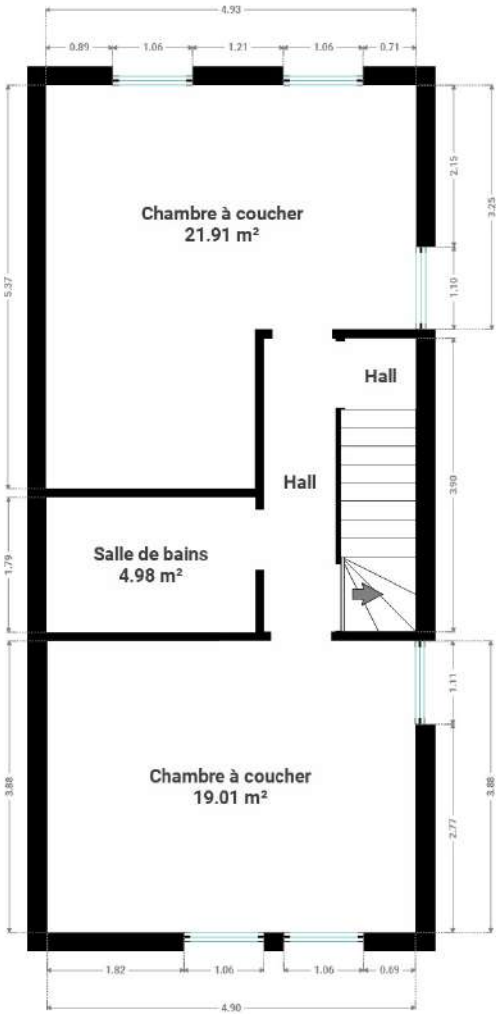
Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)

PLAN 1 / 3



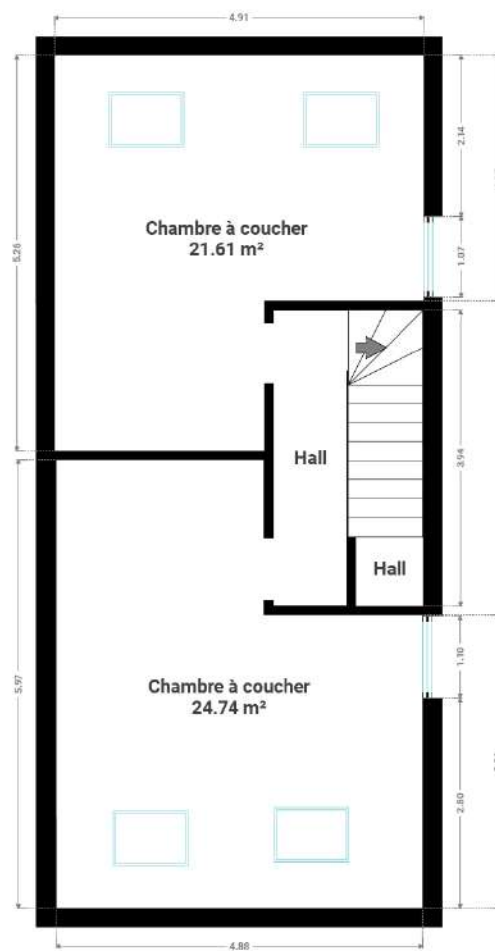
PLAN 2 / 3

1er étage :



PLAN 3 / 3

2e étage :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue noel sart culpart 195, 6060 Gilly,

DISTANCES & COMMODITÉS

Banques & Services	1.8 km
Banque CPH	

Nature & Loisirs	1.5 km
Roussel / Stéphane	

Écoles & Crèches	4.6 km
Institut catholique Notre-Dame	

Mobilité (Autoroutes)	4.2 km
[P] Aire des Amoudries	

Santé (Pharmacies / Médecins)	1.9 km
Pharmacie Pharma OZ (Pharm-OZ SA)	

Gares ferroviaires	1.8 km
Lodelinsart	

Commerces & Alimentation	4.4 km
Colruyt	

Hôpital & Soins	3.2 km
Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame	

Restaurants & Gastronomie	3.3 km
Guesthouse Les Tilleuls	

Arrêts de bus	5.0 km
Charleroi-Central	

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

A

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

67 kWh/m²/an

COMBUSTIBLE

Gaz naturel

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

403 m²

SURFACE JARDIN

263 m²

ORIENTATION JARDIN

Ouest

TYPE DE TERRAIN

Plat

LARGEUR FAÇADE

7.5 m

PROFONDEUR

51 m

ZONE INONDABLE

Non

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52342 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 5 DIV/GILLY 2 DIV/	SECTION	A	RADICAL	124
---------	------------------------	----------	---	---------	----------	---------	------------

EXPOSANT	Z	PUISSANCE	90
----------	----------	-----------	-----------

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	2025
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Est

FONDACTIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Classiques (semelles)
SOUS-SOL / CAVES	Non

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique apparente
AUTRES FAÇADES	Brique apparente
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état

TOITURE

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

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Non isolés
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Sectionnelle
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>