

RÉF. D9FZIZNZ

DOSSIER DE PRÉSENTATION



MAISON

MAISON RÉNOVÉE 3 CHAMBRES AVEC TERRASSE & JARDIN

LOCALISATION | Rue de la Limite 13, 6042 LODELINSART

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

150 m²

TERRAIN

244 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

ÉTAT

Excellent état / Impeccable



PRIX DE VENTE FAI

259000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 3 façades avec 3 chambres, terrasse et jardin, offrant 150 m² habitables (218 m² de superficie totale) sur et avec terrain de 2 ares 44 ca. Située dans le quartier résidentiel de La Limite à Lodelinsart, cette maison mitoyenne au ravalement de façade contemporain (briques grises, châssis alu noirs) séduit par sa rénovation complète et son intérieur au goût du jour, prêt à emménager. Le quartier bénéficie d'une excellente accessibilité et d'un bon niveau de commodités. Rez-de-chaussée L'entrée dessert un vaste séjour ouvert, composé d'un salon cosy avec mur en pierres décoratif (17,25 m²) et d'une salle à manger lumineuse de 20,46 m², idéale pour recevoir. La cuisine équipée de 28,52 m², moderne et généreuse (îlot, hotte design, grand frigo américain), ouvre directement sur la terrasse extérieure de 42,69 m² — un espace extérieur exceptionnel pour ce type de bien, parfait pour les repas en plein air et les enfants. Une salle de bains complète de 8,32 m² se trouve également à ce niveau. 1er étage Deux belles chambres à coucher, l'une de 10,59 m² (actuellement chambre d'enfant) et l'autre de 22,06 m², spacieuse chambre parentale. 2e étage Une troisième chambre sous combles de 28,59 m², avec une zone de rangement intégrée sous pente — un bel espace de nuit supplémentaire ou une suite parentale indépendante. Sous-sol Une cave de rangement de 21,27 m², accessible via un hall de 6,73 m² — un beau volume de stockage complémentaire. Extérieur Le point fort de cette maison : un jardin en longueur, clôturé et arboré, offrant un cadre verdoyant et calme à l'arrière de la propriété. On y trouve un espace de jeux pour enfants (balançoire), un coin potager et la possibilité d'installer une piscine hors-sol, comme en témoignent les aménagements actuels. Une belle rareté pour une maison de ville aussi centrale. Équipements & finitions Rénovation intérieure complète et soignée (sols, peintures, sanitaires) Chambres lumineuses avec dressings intégrés Terrasse et jardin clôturés, orientation dégagée Habitat prêt à vivre, sans travaux à prévoir Points d'intérêt à proximité Le quartier bénéficie d'un niveau d'accessibilité élevé, avec plusieurs supermarchés à proximité (Colruyt, Carrefour Market, Aldi, Match, Carrefour Express) ainsi que de nombreux restaurants (Quick, McDonald's, Burger King, EXKi, Sel & Poivre, Carolo Wok) et bars (Nirvana, Harpers, The Irish Times Pub). La rue est proche du centre de Lodelinsart et des grands axes vers Charleroi. ⚡ PEB : Classe C — 223 kWh/m².an. (46 763 kWh/an) (20260807025184 — 42 kg CO₂/m².an) 🏠 Disponibilité : à définir. RC : 565€ 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 259.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🇧🇪 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 268.401,7 € 📞 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.

150 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

TERRAIN

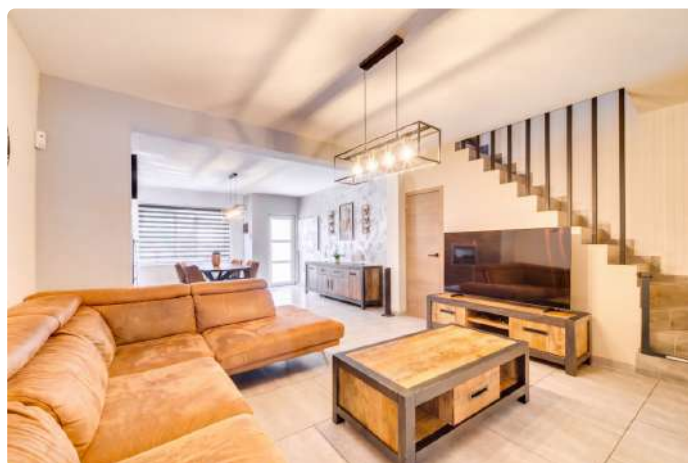
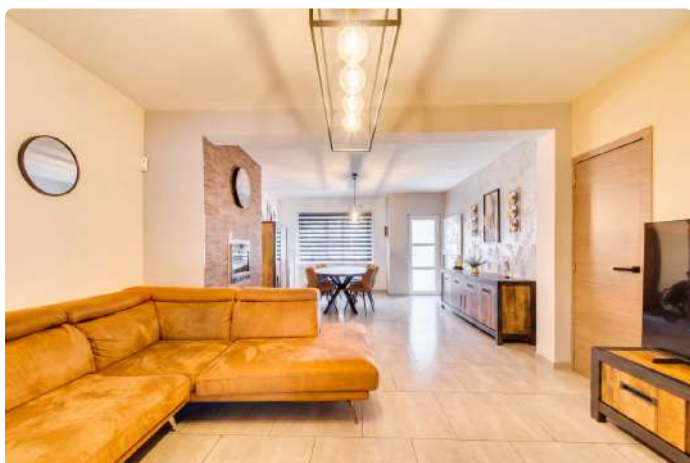
244 m²

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

565 €/an

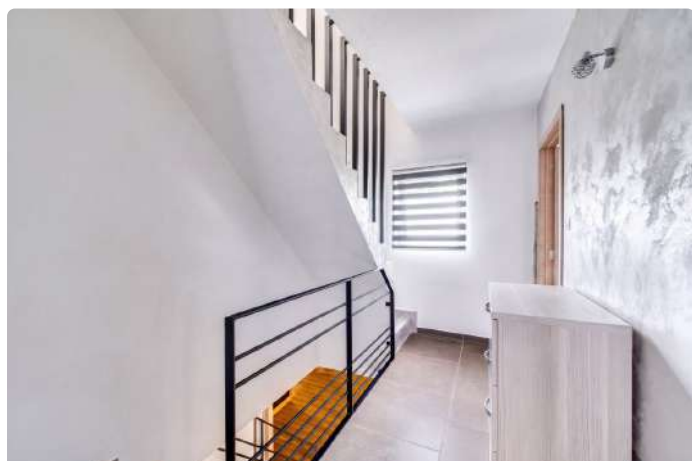
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



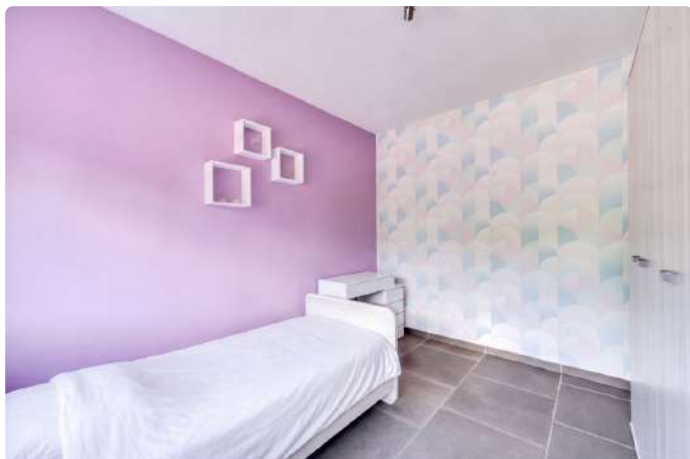
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



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 / 08

Séjour

38 m²

SURFACE

38 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.64 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

CHEMINÉE

Insert bois

NOTES • DÉTAILS

Chaleureux salon ouvert et lumineux, idéal pour les moments de détente en famille.



PIÈCE 02 / 08

Cuisine

28.53 m²SURFACE 28.53 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.38 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Grande cuisine moderne super-équipée avec un grand îlot/table de repas et accès direct à la terrasse.



PIÈCE 03 / 08

Salle de douche

8.32 m²

SURFACE

8.32 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.6 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche contemporaine avec douche à l'italienne et WC suspendu.



PIÈCE 08 / 08

Terrasse

43 m²

SURFACE	43 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	N/A m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ORIENTATION	Nord-Ouest

NOTES • DÉTAILS

Grande terrasse carrelée idéale pour les barbecues et la détente en extérieur.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage

PIÈCE 04 / 08

Palier

7.67 m²

SURFACE

7.67 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.50 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Palier de nuit lumineux desservant harmonieusement les chambres du premier étage.



PIÈCE 05 / 08

Chambre

10.59 m²

SURFACE	10.59 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.50 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre d'enfant spacieuse et colorée bénéficiant d'une belle luminosité naturelle.



PIÈCE 06 / 08

Chambre

22 m²

SURFACE

22 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.50 m

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Vaste chambre parentale au design moderne.

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 07 / 08

Chambre

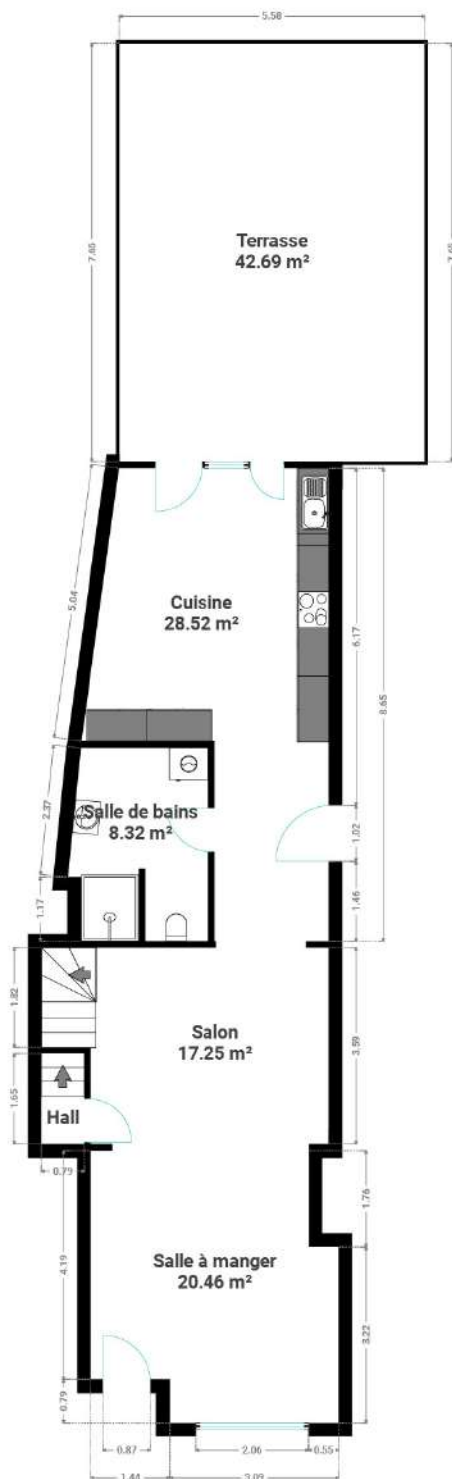
28.59 m²SURFACE **28.59 m²**SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**CHÂSSIS **Velux — double vitrage**ÉTAGE **2ème étage**HAUT. SOUS PLAFOND **3.1 m**REVÊTEMENT MURAL **Peinture**ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

NOTES • DÉTAILS

Superbe chambre mansardée sous combles, chaleureuse et parfaitement optimisée.

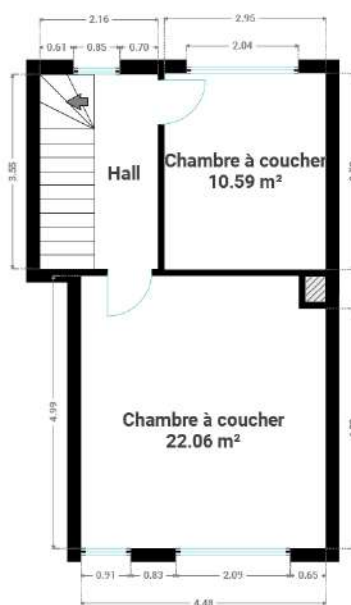
PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



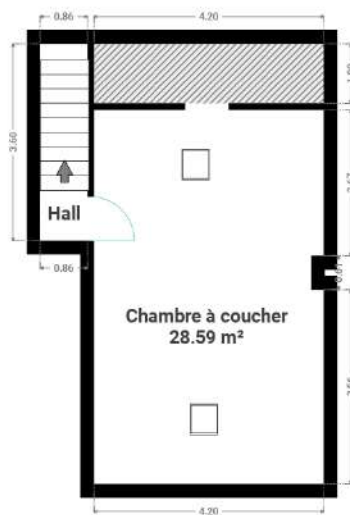
PLAN 2 / 4

1er étage :



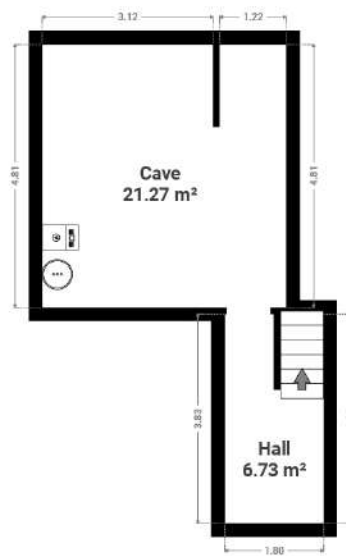
PLAN 3 / 4

2e étage



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue de la Limite 13, 6042 LODELINSART

DISTANCES & COMMODITÉS

Commerces & Alimentation
Colruyt Marcinelle **3.3 km**

Arrêts de bus
MARCHIENNE-AU-PONT Route de Mons **2.8 km**

Banques & Services
BNP Paribas Fortis Charleroi **2.0 km**

Mobilité (Autoroutes)
Fast Park **7.1 km**

Gares ferroviaires
Charleroi-Central **2.4 km**

Écoles & Crèches
Institut catholique Notre-Dame **2.4 km**

Restaurants & Gastronomie
Van der Valk Hotel Charleroi Airport **4.5 km**

Nature & Loisirs
Terril des Piges **1.1 km**

Hôpital & Soins
Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame **2.1 km**

Santé (Pharmacies / Médecins)
Pharmacie Jufarma **500 m**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

C

ALÉA D'INONDATION

Non inondable

COMBUSTIBLE

Gaz naturel, Bûches

DIFFUSEURS / ÉMETTEURS

Radiateurs fonte/acier

CLIMATISATION

Non

COMPTEUR COMMUNICANT

Oui

AFFECTATION URBANISTIQUE

Habitation

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Chaudière (Condensation —
Bulex Thema Condens), Poêle /
Insert (Bûches / Bois)

EAU CHAUDE SANITAIRE

Ballon (Accumulation)
(Électricité) — Van Marcke

VENTILATION / VMC

Aucune

THERMOSTAT

Classique

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

244 m²

SURFACE JARDIN

78 m²

ORIENTATION JARDIN

Nord-Ouest

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

5.7 m

PROFONDEUR

43 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Pierre bleue

Terrasse

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

SECTION

C

ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE

Non

ZONE PRAS/CWATUPE

Résidentiel

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Sud-Est

FONDATIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

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

TOITURE

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

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
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>