

RÉF. 6N7RBTYF

DOSSIER DE PRÉSENTATION



E

CERTIFICAT PEB
345 kWh/m²/an

MAISON

MAISON EN EXCELLENT ETAT AVEC TERRASSE ET JARDIN

LOCALISATION Rue Emile Vandervelde 47, 5060
Sambreville

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

132 m²

TERRAIN

226 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

ÉTAT

Bon état



PRIX DE VENTE FAI

229000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette superbe maison 2 chambres offrant 132 m² habitables (226m² de superficie totale) sur et avec terrain de 2 ares 26 ca. Idéalement située dans une rue résidentielle de Moignelée, cette maison mitoyenne entièrement rénovée avec goût offre des volumes chaleureux et un style contemporain soigné, alliant matériaux nobles (bois, marbre, noir mat) et confort familial. Le rez-de-chaussée s'organise autour d'une belle cuisine noire équipée, semi-ouverte sur la spacieuse salle à manger de 20 m², dans un esprit contemporain épuré, avec crédence en marbre et finitions haut de gamme. Baignée de lumière, la salle à manger est prolongée par une terrasse couverte de près de 15 m², véritable prolongement extérieur de la vie de tous les jours. Le rez propose également un beau salon cathédrale de 27,23 m² avec cheminée, poutres apparentes et mezzanine ouverte sur l'étage — un espace convivial et lumineux au cachet indéniable. Une chaufferie de 14,61 m², des toilettes séparées et un hall d'entrée complètent ce niveau. Le premier étage dessert deux belles chambres à coucher (18,25 m² et 12,45 m²) ainsi qu'une salle de bains. Un espace annexe attenant à la salle de bains offre une belle flexibilité d'aménagement, idéal en dressing ou en petit bureau. Le grenier de 46,50 m² peut être aménagé, offrant un beau potentiel d'extension pour ceux qui souhaite créer une chambre supplémentaire, une suite parentale ou un espace bureau/loisirs. Un cadre pratique et bien desservi Moignelée, entité de Sambreville, offre un cadre de vie résidentiel à taille humaine tout en restant bien connecté : Intermarché Lambusart et Aldi Sambreville à environ 4-5 minutes en voiture Carrefour Express à Tamines à proximité Commerces, boulangeries et petite restauration à Tamines Accès rapide à l'autoroute E42 (La Louvière–Charleroi–Namur–Liège), à environ 8 minutes Gare SNCB d'Aiseau à moins de 10 minutes en voiture Bus TEC à proximité immédiate (lignes vers Fleurus, Tamines, Gembloux) Charleroi accessible en une quinzaine de minutes, Namur en une vingtaine de minutes Une maison rénovée avec soin, prête à vivre, dans un quartier calme et bien situé entre Sambre et grands axes. ⚡ PEB : Classe E – 345 kWh/m².an. (45 540 kWh/an) (20260806033661– 85 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 466,- € 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 229.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🇧🇪 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 237.313 € 📞 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.

132 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

TERRAIN

226 m²

PEB

E

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



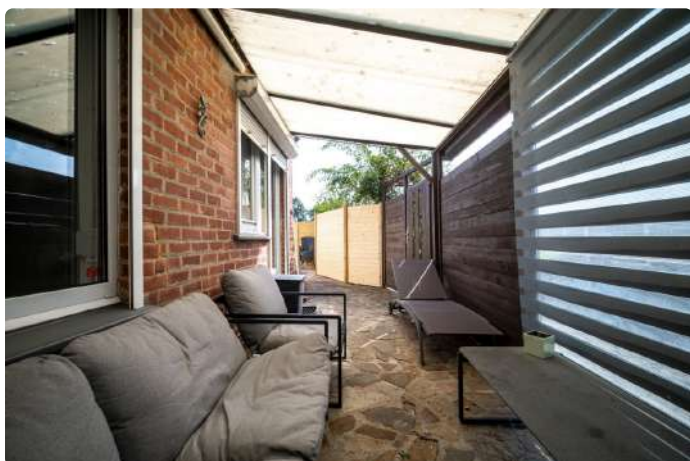
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 4 / 4



ÉTAGE 1 / 2

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 11

Hall d'entrée immeuble

4.46 m²

SURFACE	4.46 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.26 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Entrée accueillante et lumineuse s'ouvrant sur l'extérieur grâce à sa porte vitrée.



PIÈCE 02 / 11

Salle à manger

20 m²SURFACE 20 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.60 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Un espace dîatoire convivial et spacieux sous un plafond boisé chaleureux.



PIÈCE 03 / 11

Salon

27.23 m²

SURFACE

27.23 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

CHEMINÉE

Décorative

HAUT. SOUS PLAFOND

2.94 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Salon chaleureux doté d'une superbe cheminée et de poutres apparentes peintes.



PIÈCE 04 / 11

Cuisine

9.86 m²

SURFACE	9.86 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.50 m
REVÊTEMENT MURAL	Faïence
ÉCLAIRAGE	Suspension classique
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine moderne au design noir mat élégant avec plan de travail effet marbre.



PIÈCE 10 / 11

Terrasse

14 m²

SURFACE

14 m²

SOL / REVÊTEMENT

Pierre naturelle

CHÂSSIS

Aluminium — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.30 m

REVÊTEMENT MURAL

Briques apparentes brutes

ORIENTATION

Sud

NOTES • DÉTAILS

Agréable terrasse couverte de type véranda, idéale pour se détendre en toute saison.



PIÈCE 11 / 11

Jardin

74 m²

SURFACE

74 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

3.00 m

SOL / REVÊTEMENT

Absence de revêtement (Brut de béton)

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ORIENTATION

Est

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Charmant jardin entièrement clôturé avec terrasse en gravier pour les beaux jours.

ÉTAGE 2 / 2

1er étage



PIÈCE 05 / 11

Chambre

12.45 m²

SURFACE	12.45 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.4 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage		

NOTES • DÉTAILS

Chambre d'enfant douce et lumineuse avec un joli mur d'accent lambrissé.



PIÈCE 06 / 11

Palier

12.68 m²

SURFACE

12.68 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.40 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Palier de nuit fonctionnel desservant harmonieusement les pièces de l'étage.



PIÈCE 07 / 11

Chambre

18.25 m²

SURFACE	18.25 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.39 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Vaste chambre parentale offrant un bel espace nuit et un coin bureau intégré.



PIÈCE 08 / 11

Dressing

5.86 m²

SURFACE **5.86 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.34 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Suspension classique**

NOTES • DÉTAILS

Pièce de transition idéale pour un dressing ou un boudoir menant à la salle de bain.



PIÈCE 09 / 11

Salle de bains

3.28 m²

SURFACE

3.28 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.40 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

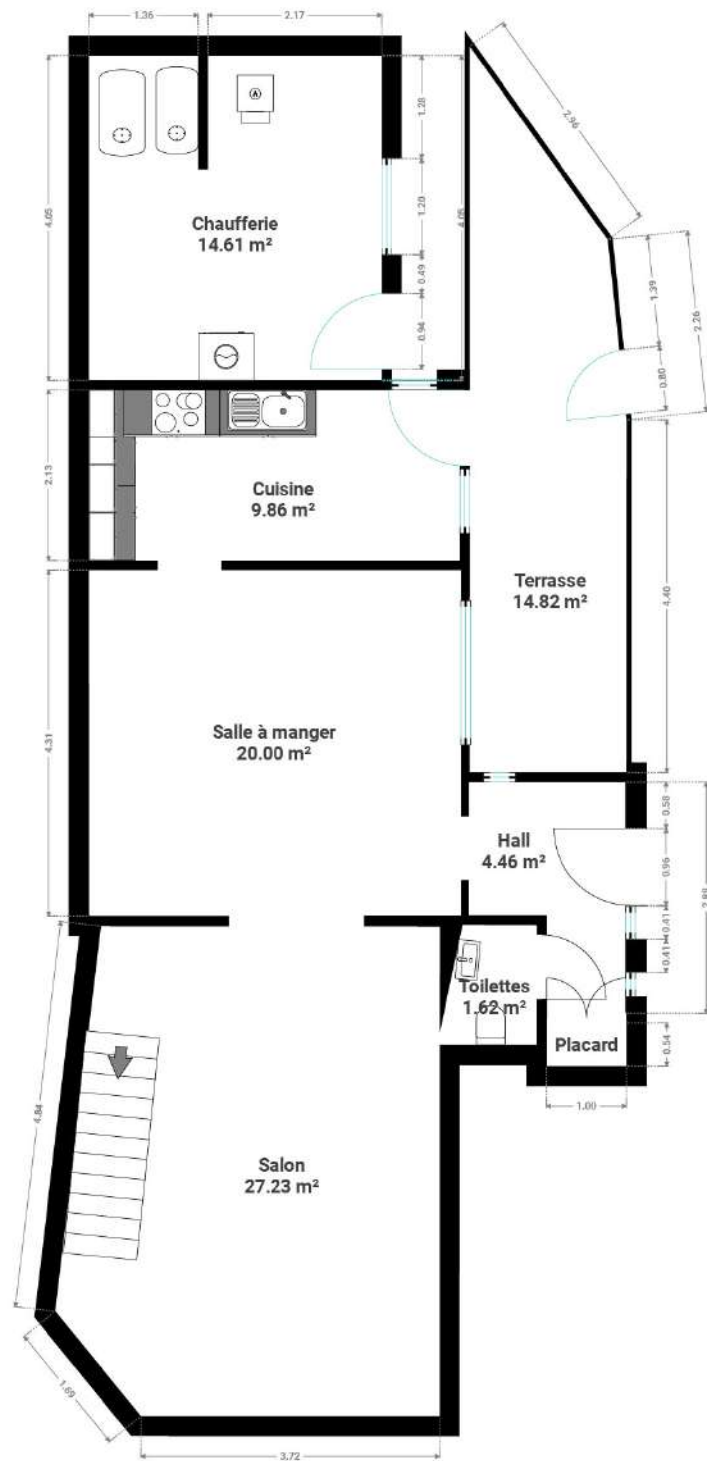
ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Salle de bain fonctionnelle équipée d'une baignoire et d'un WC.

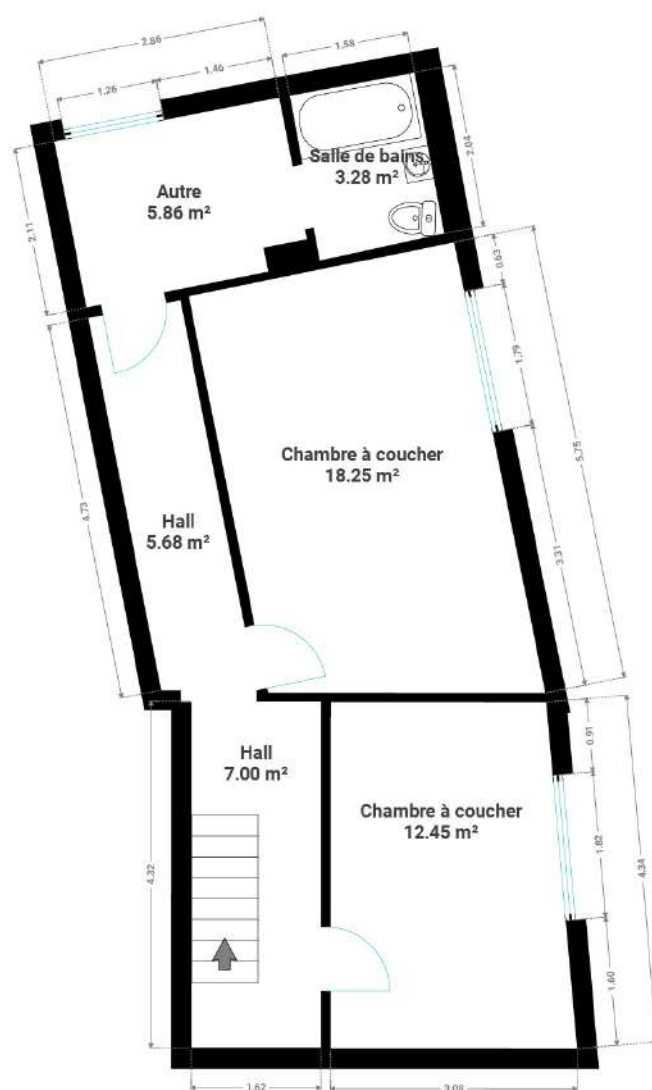
PLAN 1 / 3



Rez-de-chaussée :

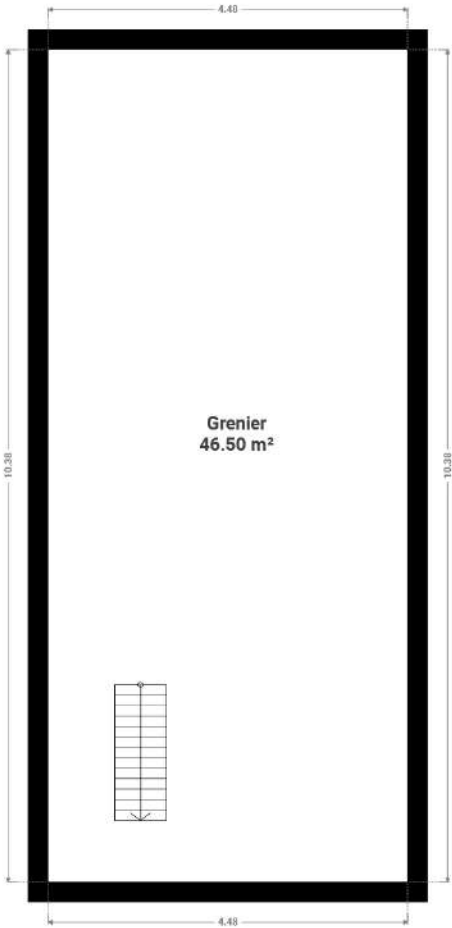
PLAN 2 / 3

1er étage :



PLAN 3 / 3

2e étage :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue Emile Vandervelde 47, 5060 Sambreville

DISTANCES & COMMODITÉS

Arrêts de bus
CHATELET Rue de la Justice **6.0 km**

Commerces & Alimentation
ALDI **2.4 km**

Santé (Pharmacies / Médecins)
Pharmacie Juwé **1.4 km**

Restaurants & Gastronomie
Hotel A Fleur de Couette **3.6 km**

Banques & Services
BNP Paribas Fortis Tamines **2.6 km**

Nature & Loisirs
Trba **1.7 km**

Hôpital & Soins
Wanfercée-Baulet CENTRE NAÏMA - Prises de sang **2.7 km**

Gares ferroviaires
Aiseau **1.6 km**

Écoles & Crèches
Collège Saint-André : Site du Voisin **3.4 km**

Mobilité (Autoroutes)
[P] Parking covoiturage sambreville **4.8 km**

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	E
CONSOMMATION TOTALE	45540 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — RIELLO)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — RIELLO
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique
PANNEAUX SOLAIRES	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	345 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20260806033661
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Mazout
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

226 m²

SURFACE JARDIN

76 m²

ORIENTATION JARDIN

Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Aucun

LARGEUR FAÇADE

9.25 m

PROFONDEUR

37 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	92089 Sambreville	DIVISION	SAMBREVILLE 5 DIV/MOIGNELEE/	SECTION	A	RADICAL	541
EXPOSANT	F	PUISSANCE	4	PARTICULE	00		

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

27 - 33

Rue Emile Vandervelde 47, 5060 Sambreville

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

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

ISOLATION Plafond & Toiture plate : Laine minérale (MW), épaisseur inconnue

FONDATEMENTS & 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	Ardoise fibrociment, Ardoise naturelle
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	PVC
ÉQUIPEMENTS	Cheminée

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
CLÔTURE	Grillage

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non
PHOTOVOLTAÏQUE	? kWc

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Oui
AMIANTE	Non contrôlé
POLLUTION DU SOL	Non réalisée
CUVE MAZOUT	Oui — active



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

KIMMO

071 77 28 38 info@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>