

RÉF. NFLY3LIQ

DOSSIER DE PRÉSENTATION



CERTIFICAT PEB
552 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 2 CHAMBRES AVEC VASTE GRENIER AMÉNAGEABLE

LOCALISATION | Rue Sainte-Barbe 36, 6000 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

157 m²

TERRAIN

145 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

ÉTAT

À rénover partiellement



PRIX DE VENTE FAI

149000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 2 chambres, une cour extérieure et un vaste grenier aménageable, offrant 157 m² habitables (184 m² de superficie totale), sur et avec terrain de 1 are 45 ca. Située Rue Sainte-Barbe 36 à Charleroi, dans le quartier du Faubourg, à proximité du centre-ville, des écoles, du campus UMONS, des commerces, transports en commun et principaux axes routiers. La gare de Charleroi-Central se trouve à environ 2,4 km et le Grand Hôpital de Charleroi – site Notre Dame à seulement 700 m. À rénover partiellement selon vos besoins, ce bien conviendra parfaitement à une famille, un couple ou un premier achat. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Hall d'entrée - Premier salon - Salle à manger - Second salon de 13,60 m², pouvant également convenir comme bureau, salle de jeux ou espace polyvalent - Cuisine équipée avec accès direct vers l'extérieur - W.C. séparé. 1er étage : Hall de nuit - 2 chambres - Salle de douche en cours de finition avec WC suspendu. 2e étage : Vaste grenier aménageable de 43,26 m². Sous-sol : 2 caves. 🌳 Extérieur : Cour extérieure carrelée et clôturée de 53 m² - servitude de passage. 🔧 Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel Chaudière classique Radson ER Electronic Production d'eau chaude sanitaire instantanée au gaz ; Châssis PVC double vitrage dans les pièces habitables & Châssis bois simple vitrage au grenier Raccordée au tout-à-l'égout Contrôle électrique : en cours État général Cette maison nécessite une rénovation partielle : les finitions (peintures, papiers peints, cuisine, sols) demandent une remise au goût du jour, mais la structure et les volumes offrent une base saine pour un projet de rénovation maîtrisé, sans travaux lourds à prévoir. Points d'intérêt à proximité Ce bien profite d'un emplacement stratégique dans le quartier du Faubourg, à deux pas du centre-ville de Charleroi. Plusieurs écoles se trouvent à proximité, ainsi que le campus de l'UMONS Charleroi, un vrai atout pour les familles et étudiants. Le centre commercial Ville 2 est également facilement accessible, tout comme le cœur historique et commerçant de Charleroi. Côté mobilité, le quartier bénéficie d'un excellent réseau de transports en commun (bus TEC et métro léger) permettant de rejoindre rapidement le centre-ville et la gare de Charleroi-Sud. L'accès aux autoroutes est également très rapide, facilitant les déplacements vers Bruxelles, Mons ou Namur. L'aéroport de Charleroi-Brussels South se trouve par ailleurs à une quinzaine de minutes en voiture, un vrai plus pour les voyageurs réguliers. On y trouve enfin de nombreux commerces de proximité : supermarchés (Intermarché, Delhaize, Lidl, Aldi, Carrefour Market), restaurants (Via Roma, Exki, Pizza Hut, Mezzo, L'Oasis) et bars (Café Sainte-Barbe, La Newville, Brasserie du Pays Noir). ⚡ PEB : Classe G (552 kWh/m².an) (83.251 kWh/an) (20260807027274 – 102 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à définir. RC : 694 € 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 149.000 € (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 : 155.655€ 📞 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.

157 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

WC

1

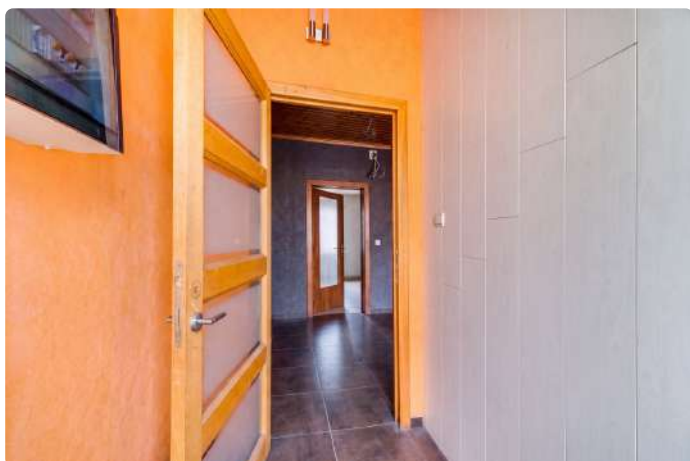
TERRAIN

145 m²

PEB

G

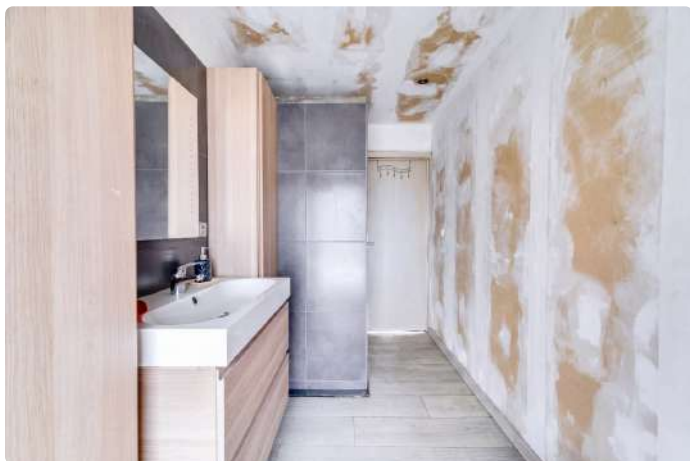
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 5



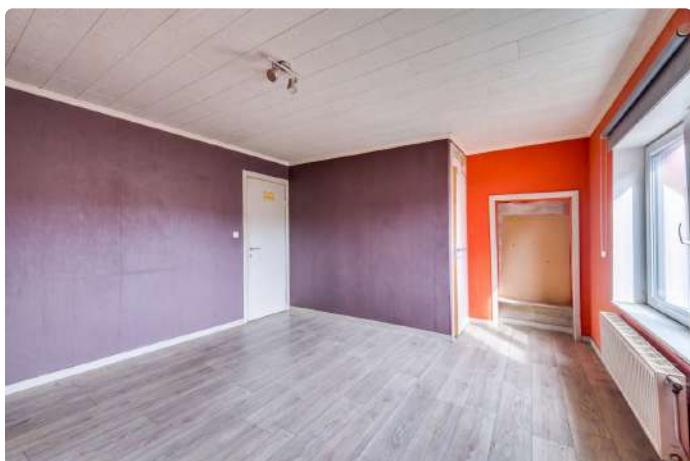
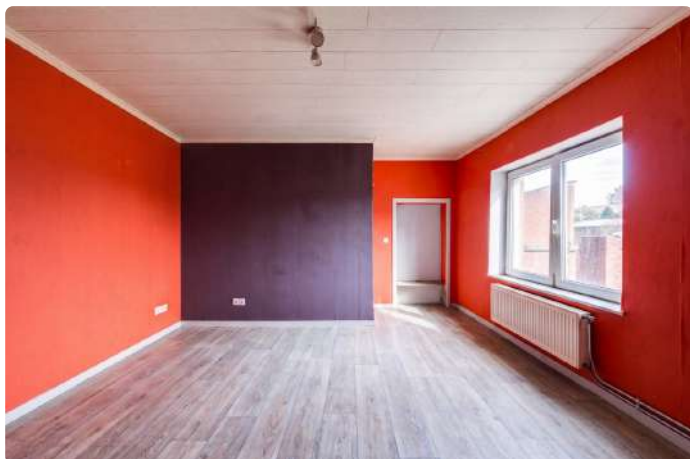
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 5



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 5

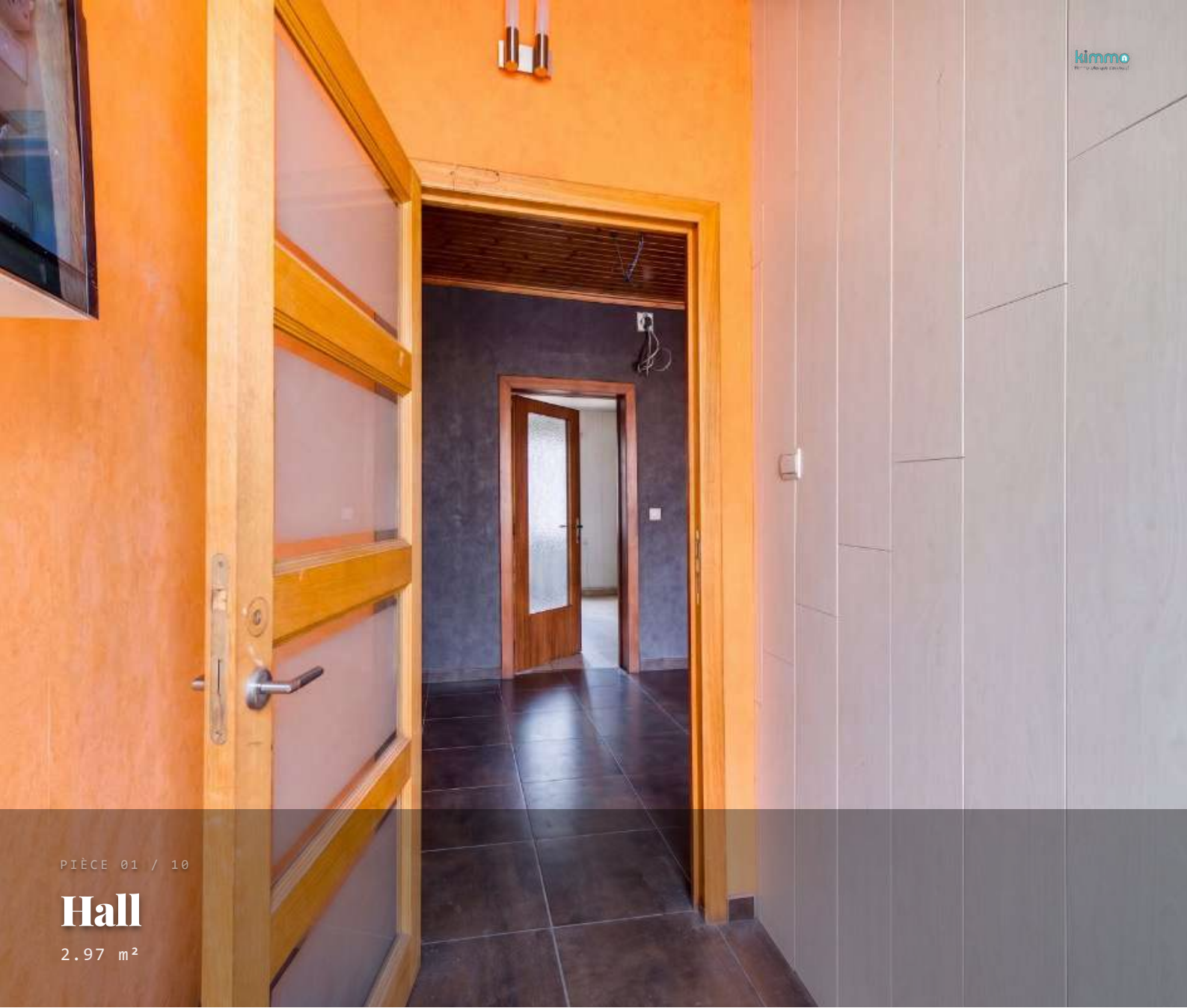


GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 5



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 10

Hall

2.97 m²

SURFACE

2.97 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.74 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Sas d'entrée fonctionnel menant directement vers les pièces de vie.

PIÈCE 02 / 10

Salon

19.69 m²

SURFACE	19.69 m ²
---------	----------------------

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

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

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

HAUT. SOUS PLAFOND	2.72 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
------------------	--------------

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

CHEMINÉE	Aucune
----------	--------

NOTES • DÉTAILS

Espace salon chaleureux doté d'un plafond habillé de bois et d'un grand vitrage.



PIÈCE 03 / 10

Salon

13.6 m²

SURFACE	13.6 m ²
---------	---------------------

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

CHÂSSIS	Autre
---------	-------

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

HAUT. SOUS PLAFOND	2.67 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
------------------	--------------

ÉCLAIRAGE	Spots encastrés halogène
-----------	--------------------------

NOTES • DÉTAILS

Pièce de vie centrale baignée de lumière naturelle grâce à son puits de lumière.



PIÈCE 04 / 10

Cuisine

11.94 m²SURFACE 11.94 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.64 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine équipée spacieuse et lumineuse avec un accès direct vers l'extérieur.



PIÈCE 09 / 10

Terrasse

53 m²

SURFACE	53 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	N/A m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	ÉCLAIRAGE	Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)
ORIENTATION	Nord-Est	ÉTAGE	Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Cour extérieure entièrement carrelée et clôturée, idéale pour les moments de détente.



PIÈCE 10 / 10

Salle à manger

16.42 m²

SURFACE

16.42 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.67 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 10

Salle de douche

6.13 m²SURFACE 6.13 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.39 m

REVÊTEMENT MURAL Plaques de plâtre brutes non rejointoyées (Gyproc/Placo)

ÉCLAIRAGE Spots encastrés halogène

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche moderne en cours de finition avec WC suspendu et meuble vasque.



PIÈCE 06 / 10

Chambre

13.88 m²SURFACE 13.88 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.39 m

REVÊTEMENT MURAL Papier peint

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre confortable et lumineuse avec un revêtement de sol stratifié récent.



PIÈCE 07 / 10

Chambre

17.42 m²

SURFACE	17.42 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.39 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Seconde chambre spacieuse offrant de beaux volumes faciles à aménager.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 08 / 10

Grenier

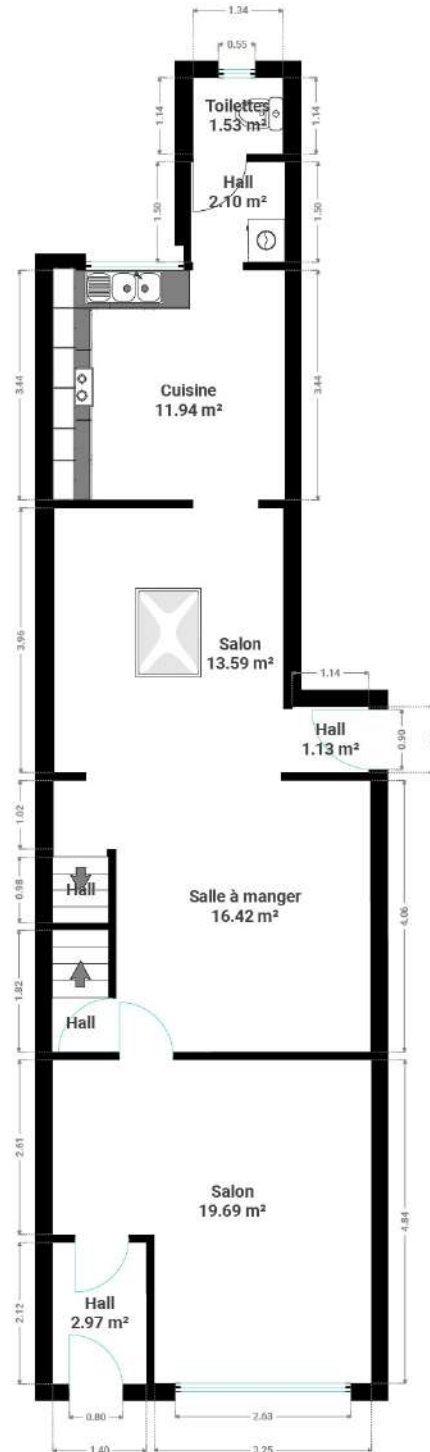
43.26 m²SURFACE **43.26 m²**REVÊTEMENT MURAL **Briques apparentes brutes**ÉCLAIRAGE **Néons / Tubes fluorescents**HAUT. SOUS PLAFOND **2.91 m**CHÂSSIS **Bois — simple vitrage**ÉTAGE **Grenier / Combles**

NOTES • DÉTAILS

Superbe potentiel d'aménagement sous toiture avec charpente d'origine apparente.

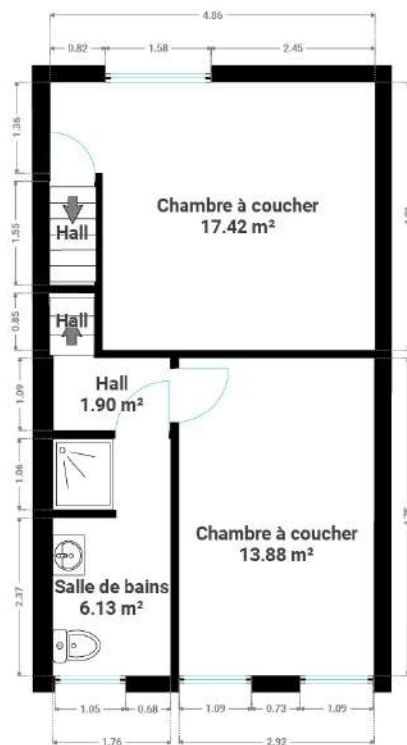
PLAN 1 / 4

Rez-de-chaussée :



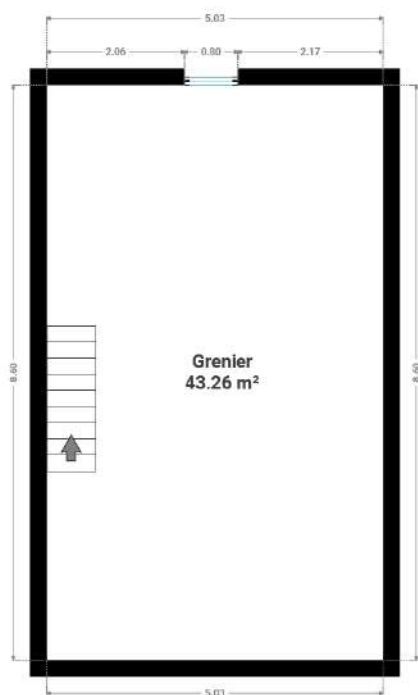
PLAN 2 / 4

1er étage :



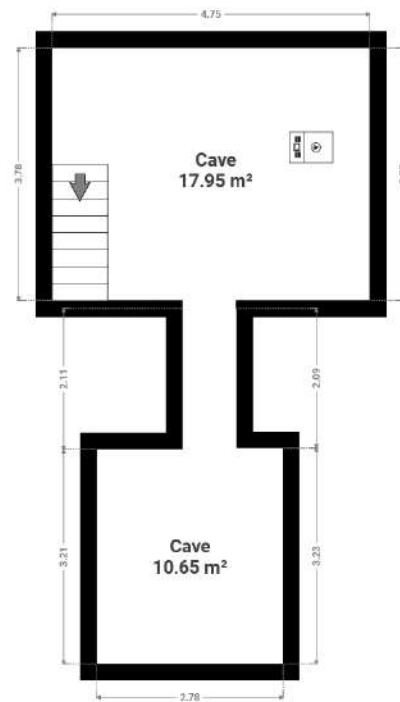
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue Sainte-Barbe 36, 6000 Charleroi



GARE PROCHE

2.4 km

4 min en voiture



AUTOROUTE

3.0 km

5 min en voiture



ÉCOLES

2.0 km

3 min en voiture



COMMERCES

2.8 km

5 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

2.4 km

4 min en voiture

Arrêts de bus

BOUFFIOULX Rue de Sibérie

4.3 km

7 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

GILLY Soleilmont (M)

3.0 km

5 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut catholique Notre-Dame

2.0 km

3 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Colruyt Marcinelle

2.8 km

5 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Jufarma

2.3 km

4 min en voiture

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

700 m

9 min à pied

Banques & Services

BNP Paribas Fortis Charleroi

2.3 km

4 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Terril des Piges

2.0 km

3 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Athena

2.0 km

3 min en voiture



Données géographiques et commodités relevées via géolocalisation haute précision UNFRM Lab.

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	G
CONSOMMATION TOTALE	83251 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Radson Er Electronic)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Gaz) — / /
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	552 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260807027274
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

145 m²

SURFACE JARDIN

53 m²

ORIENTATION JARDIN

Nord-Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

LARGEUR FAÇADE

5.38 m

PROFONDEUR

32 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52302 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 2 DIV	SECTION	A	RADICAL	867
---------	-----------------	----------	--------------------	---------	---	---------	-----

EXPOSANT	P
----------	---

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	Sud-Ouest

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique apparente
AUTRES FAÇADES	Crépi / Enduit, Brique peinte
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Ardoise naturelle, Tuiles terres cuites
ISOLATION	Non
GOUTTIÈRES	Aluminium

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Inconnu

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>