

RÉF. L6PGLZT2

DOSSIER DE PRÉSENTATION

B

CERTIFICAT PEB
153 kWh/m²/an

MAISON

SPACIEUSE MAISON 5 CHAMBRES AVEC TERRASSE ET GRAND JARDIN

LOCALISATION | Rue de la Chapelle 3, 6224 Fleurus

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

254 m²

TERRAIN

994 m²

CHAMBRES

5

SDB / SDE

2

ÉTAT

Bon état



PRIX DE VENTE FAI

299000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette spacieuse maison 5 chambres, 2 salles de douche, terrasse et jardin, offrant 254 m² habitables (284m² de superficie totale), sur et avec terrain de 9 ares 94 ca, dont environ 775 m² de jardin. Idéalement située à Wanfercée-Baulet, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et principaux axes routiers. Les commerces se trouvent à environ 700 m, l'accès autoroutier à 1,6 km et la gare de Fleurus à environ 3,4 km. En excellent état général, Ce bien conviendra parfaitement à une famille nombreuse à la recherche de beaux volumes. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ★ Composition : Hall d'entrée - Spacieux salon - Vaste salle à manger avec cuisine ouverte équipée avec îlot central et accès direct vers la terrasse - Buanderie / local technique - Salle de douche avec douche à l'italienne - W.C. séparé. 1er étage : Hall de nuit - 3 chambres dont une avec dressing - Salle de douche avec double vasque, grande douche à l'italienne et W.C. suspendu. 2e étage : 2 grandes chambres mansardées – W.C. séparé. Sous-sol : 3 caves. 🌿 Extérieur : Jardin clôturé d'environ 775 m² orienté sud - Terrasse de 31,85 m². 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel Chaudière à condensation Vaillant ecoTEC pro Production d'eau chaude sanitaire instantanée et couplée à la chaudière Châssis principalement en PVC double vitrage ; aluminium double vitrage au niveau de la cuisine et bois double vitrage dans les combles Raccordement tout-à-l'égout Compteur intelligent Contrôle électrique : en cours Points d'intérêt à proximité : Fleurus bénéficie d'un cadre convivial avec commerces de proximité, écoles et transports en commun facilement accessibles. Le centre-ville, ainsi que les axes routiers vers Charleroi, Gembloux et Namur, permettent une bonne mobilité. La gare de Fleurus assure une liaison ferroviaire, et l'aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud se trouve à une vingtaine de minutes. ⚡ PEB : Classe B (153 kWh/m².an) (38.669 kWh/an) (20260816009906 – 28 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 342 € 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 299.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🏠 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 309.853,70 € 📞 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.

254 m²

CHAMBRES

5

SDB / SDE

2

WC

2

TERRAIN

994 m²

PEB

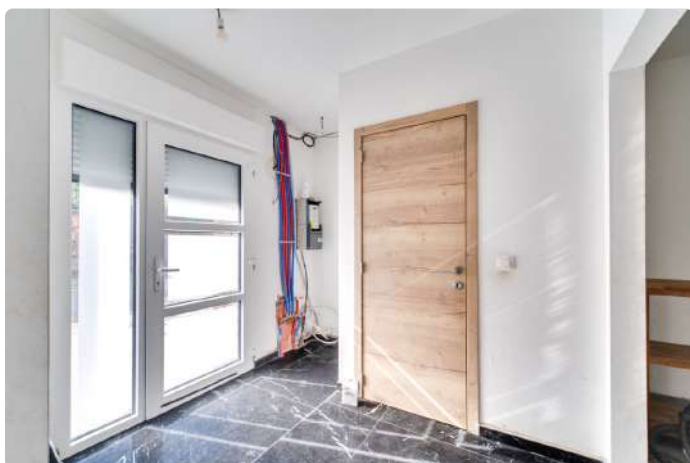
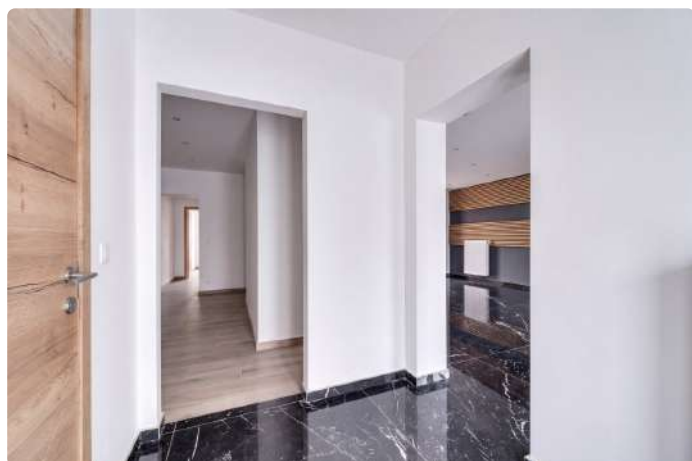
B

DONNÉES ADMINISTRATIVES

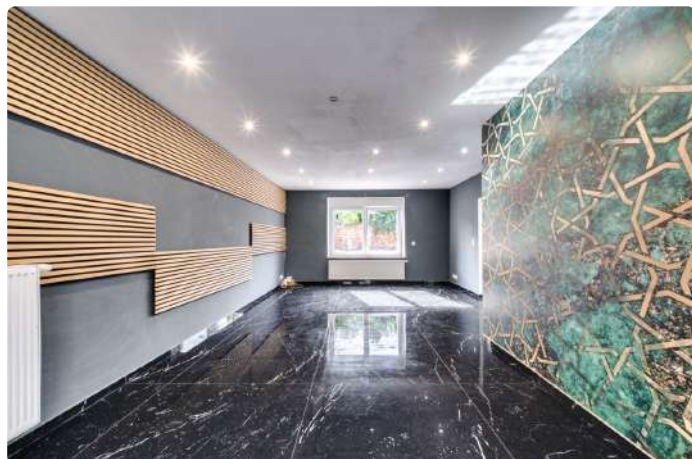
REVENU CADASTRAL

342 €/an

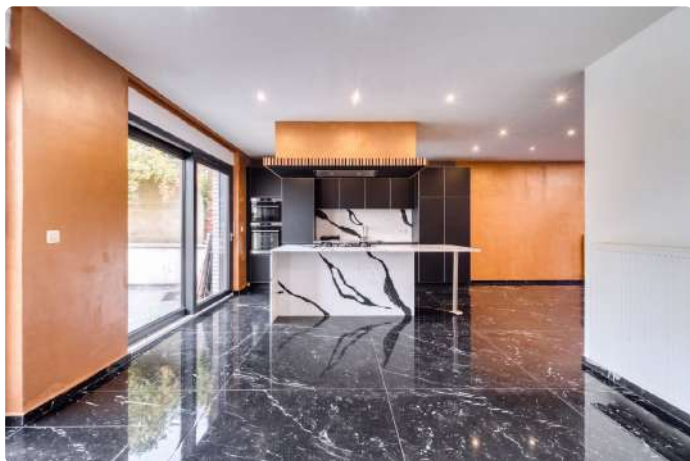
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



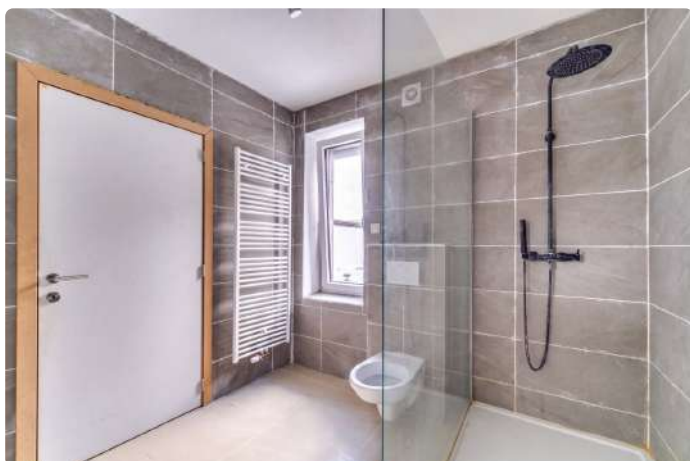
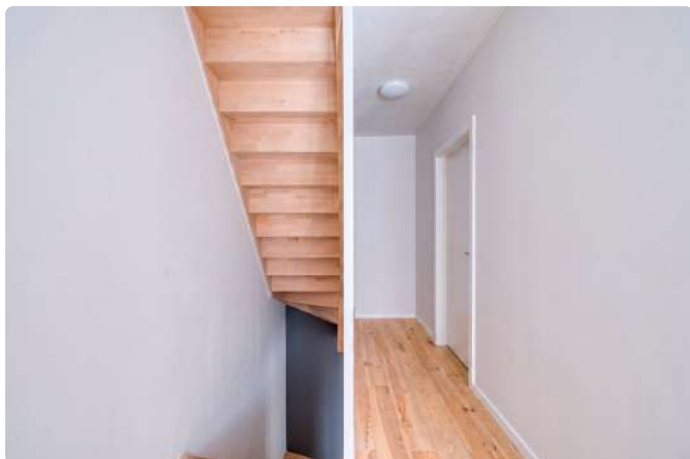
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



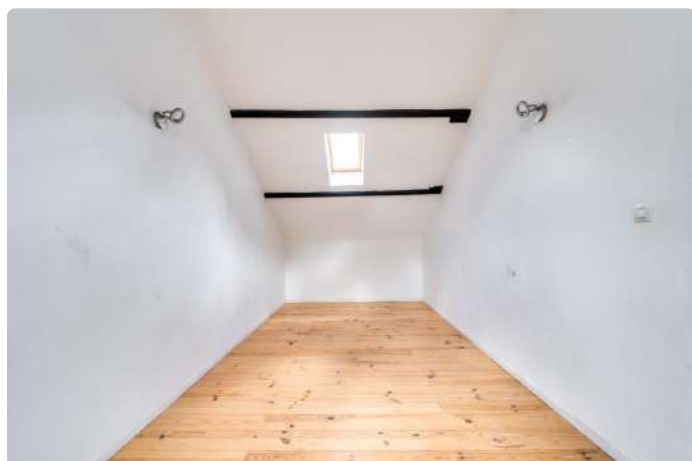
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée

PIÈCE 01 / 15

Hall d'entrée immeuble

5.86 m²

SURFACE

5.86 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grand format

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Hall d'accueil soigné arborant un élégant carrelage effet marbre noir.



PIÈCE 02 / 15

Salon

30.52 m²SURFACE 30.52 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage grand format

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.53 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

CHEMINÉE Aucune

NOTES • DÉTAILS

Superbe espace salon moderne avec claustras bois décoratifs et sol marbré haute brillance.



PIÈCE 03 / 15

Salle à manger

49.27 m²

SURFACE	49.27 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grand format
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.56 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Vaste salle à manger ouverte et lumineuse équipée d'un puits de lumière zénithal.



PIÈCE 04 / 15

Cuisine ouverte

49.27 m²

SURFACE	49.27 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grand format
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.56 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine contemporaine ultra-équipée avec îlot central en marbre et accès direct à la terrasse.



PIÈCE 05 / 15

Buanderie

9.18 m²

SURFACE **9.18 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage grand format**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.60 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

NOTES • DÉTAILS

Spacieux local technique et buanderie abritant chaudière et adoucisseur d'eau.



PIÈCE 06 / 15

Salle de douche

5.3 m²

SURFACE

5.3 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.58 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche au rez-de-chaussée entièrement faïencée avec douche à l'italienne et meuble vasque suspendu.



PIÈCE 07 / 15

Hall

10.37 m²

SURFACE **10.37 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.52 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

NOTES • DÉTAILS

Dégagement clair et épuré desservant les espaces de nuit du premier étage.



PIÈCE 15 / 15

Terrasse

31.85 m²

SURFACE	31.85 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage effet pierre bleue
ORIENTATION	Nord-Ouest

HAUT. SOUS PLAFOND	3.00 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Agréable terrasse dallée privative, idéale pour les repas en plein air.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage

PIÈCE 08 / 15

Escalier

7.74 m²

SURFACE

7.74 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet chêne massif

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.58 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Escalier contemporain en bois clair permettant l'accès aux étages supérieurs.



PIÈCE 09 / 15

Salle de bains

6.92 m²

SURFACE

6.92 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

52.5 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Plafonnier LED

NOTES • DÉTAILS

Grande salle d'eau familiale avec double vasque, vaste douche à l'italienne et WC suspendu.



PIÈCE 10 / 15

Chambre

12.91 m²

SURFACE	12.91 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

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

NOTES • DÉTAILS

Chambre lumineuse avec plancher en bois naturel et vue sur l'extérieur.



PIÈCE 11 / 15

Chambre

9.31 m²

SURFACE	9.31 m ²
---------	---------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif
------------------	----------------------

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

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.50 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
------------------	----------------------------

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

NOTES • DÉTAILS

Agréable chambre au premier étage dotée d'un beau plancher d'origine rénové.



PIÈCE 12 / 15

Chambre

10.44 m²

SURFACE

10.44 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.50 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet chêne massif

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Chambre paisible bénéficiant d'une belle clarté naturelle et d'un sol en bois.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 13 / 15

Chambre

20.93 m²

SURFACE	20.93 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif
------------------	----------------------

CHÂSSIS	Bois — double vitrage
---------	-----------------------

ÉTAGE	Grenier / Combles
-------	-------------------

HAUT. SOUS PLAFOND	3.51 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
------------------	----------------------------

ÉCLAIRAGE	Appliques murales
-----------	-------------------

NOTES • DÉTAILS

Chambre mansardée pleine de charme sous les combles avec poutres apparentes et fenêtre de toit.



PIÈCE 14 / 15

Chambre

24.4 m²

SURFACE	24.4 m ²
---------	---------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif
------------------	----------------------

CHÂSSIS	Bois — double vitrage
---------	-----------------------

ÉTAGE	Grenier / Combles
-------	-------------------

HAUT. SOUS PLAFOND	3.51 m
--------------------	--------

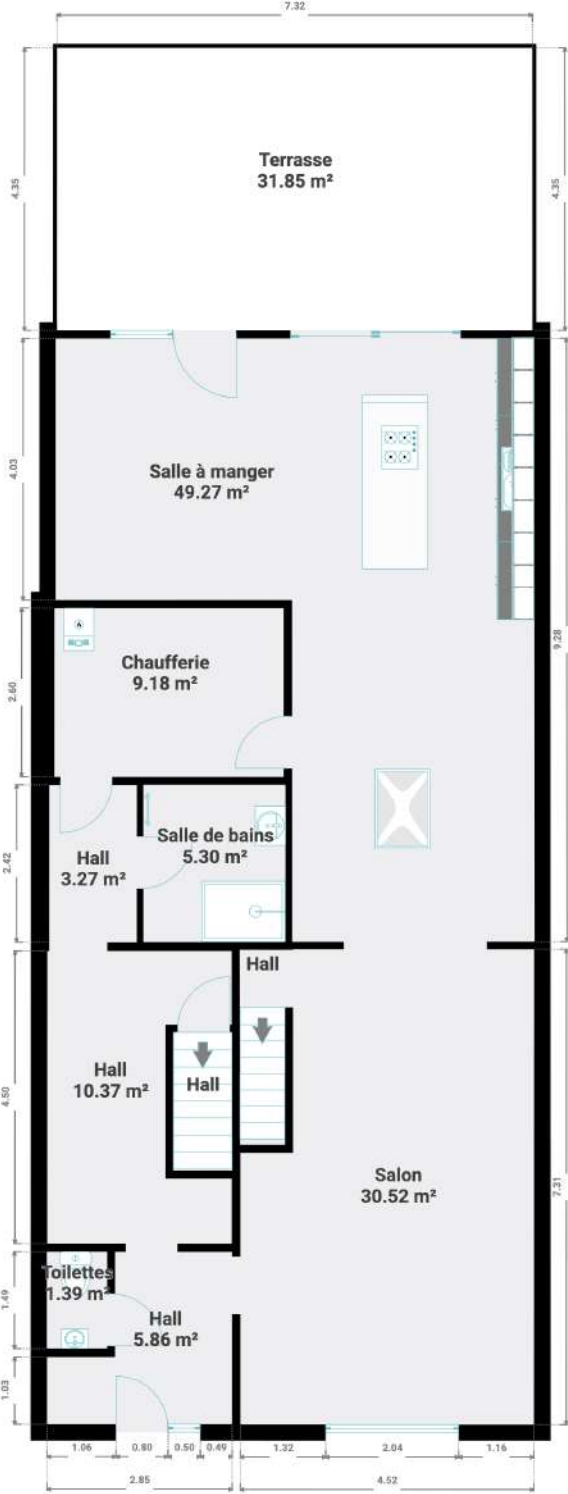
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
------------------	----------------------------

ÉCLAIRAGE	Suspension classique
-----------	----------------------

NOTES • DÉTAILS

Vaste chambre mansardée sous toit avec vélux, charpente apparente et rangements intégrés.

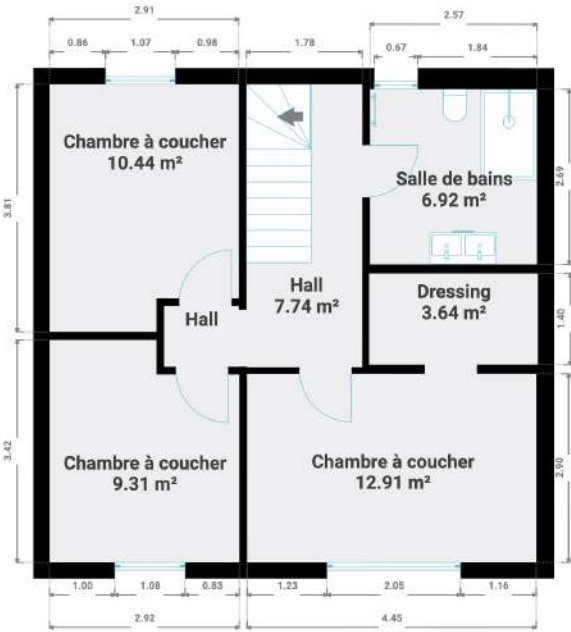
PLAN 1 / 4



RUE DE LA CHAPELLE 3 6224 FLEURUS

Rez-de-chaussée

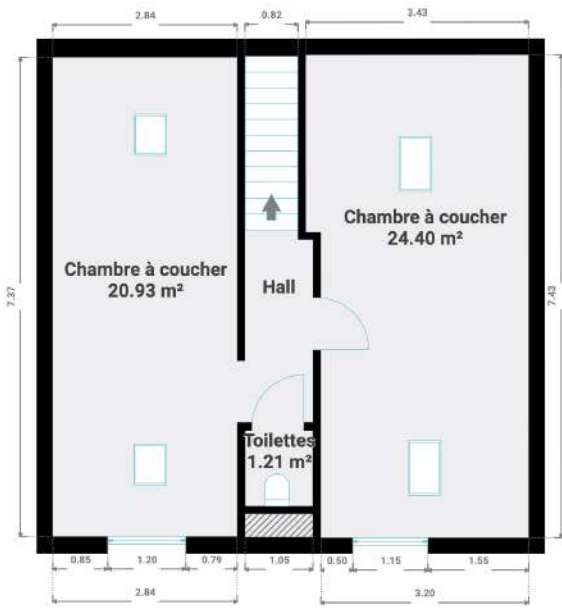
PLAN 2 / 4



RUE DE LA CHAPELLE 3 6224 FLEURUS

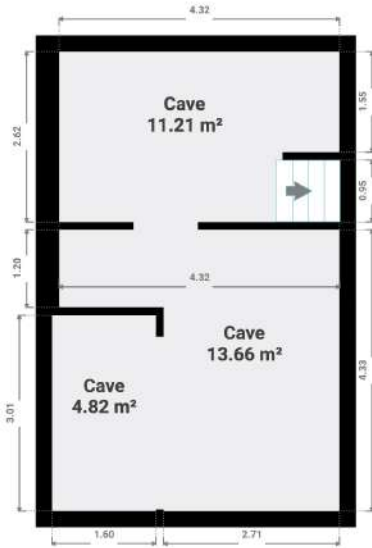
1er étage

PLAN 3 / 4



RUE DE LA CHAPELLE 3 6224 FLEURUS
3e étage

PLAN 4 / 4



RUE DE LA CHAPELLE 3 6224 FLEURUS

Sous-sol

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue de la Chapelle 3, 6224 Fleurus

GARE PROCHE

3.4 km

6 min en voiture



AUTOROUTE

1.6 km

3 min en voiture



ÉCOLES

3.1 km

5 min en voiture



COMMERCES

700 m

9 min à pied



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Fleurus

3.4 km

6 min en voiture

Arrêts de bus

SAINT-AMAND Longpré

5.8 km

10 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

[P] Parking covoiturage sambreville

1.6 km

3 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut Notre-Dame Fleurus

3.1 km

5 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

ALDI

700 m

9 min à pied

Santé (Pharmacies / Médecins)

BENU Velaine-Sur-Sambre

2.0 km

3 min en voiture

Hôpital & Soins

Hôpital pédopsy Les Feux-Follets

4.9 km

8 min en voiture

Banques & Services

Banque CPH

2.9 km

5 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Parc canin Fleurus

2.6 km

4 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Hotel A Fleur de Couette

4.3 km

7 min en voiture



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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	B
CONSOMMATION TOTALE	38669 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Vaillant ecoTEC pro)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Vaillant ecoTEC pro
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	153 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260816009906
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Programmable

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

994 m²

SURFACE JARDIN

775 m²

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

7.5 m

PROFONDEUR

90 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Pierre bleue

Terrasse

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52071 Fleurus	DIVISION	FLEURUS 3 DIV/WANFERCEE- BAULET/	SECTION	b	RADICAL	166
EXPOSANT	G	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

33 - 39

Rue de la Chapelle 3, 6224 Fleurus

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Sud-Est

ISOLATION Toiture inclinée : polyuréthane (PUR/PIR), 12cm Plancher sur cave & plancher sur sol : polystyrène extrudé (XPS), épaisseur inconnue Toiture plate de l'annexe & mur de l'annexe : polyuréthane (PUR/PIR), épaisseur inconnue

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

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	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs creux (double paroi)
ISOLATION	Par l'intérieur
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
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>