

RÉF. SHVIC85

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PEB
333 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

IMMEUBLE MIXTE – 2 APPARTEMENTS LOUÉS + COMMERCE

LOCALISATION | Rue Rogier 38, 6040 Jumet

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

80 m²

SURFACE PROF.

50 m²

TERRAIN

370 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

2

ÉTAT

Bon état



PRIX DE VENTE FAI

189000 €

LOUÉ

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cet immeuble mixte composé de 3 unités, comprenant un rez-de-chaussée commercial et deux appartements, offrant une superficie totale de 205 m², sur et avec terrain de 3 ares 70 ca. Situé à Jumet, rue Rogier 38, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et principaux axes routiers, avec un accès rapide au centre de Charleroi et à l'aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud. En bon état général, ce bien conviendra parfaitement à un investisseur à la recherche d'un immeuble mixte offrant plusieurs possibilités d'exploitation. 🏠 Situation locative : Le bien comprend 2 appartements actuellement loués : Appartement 1 : 450 €/mois + 75 € de provision pour charges Appartement 2 : 650 €/mois + 80 € de provision pour charges Rez-de-chaussée commercial : actuellement libre 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Rez-de-chaussée commercial : Hall d'entrée - Deux espaces commerciaux de 22,90 m² et 23,74 m² - W.C. indépendant avec lavabo - Accès direct vers le jardin depuis l'espace arrière. 1er étage : Hall - Séjour avec coin cuisine - Chambre - Salle de douche - W.C séparé. 2e étage : Séjour avec coin cuisine - Chambre - Salle de douche - W.C séparé. Sous-sol : 2 caves - Chaufferie. 🌳 Extérieur : Jardin de ± 311 m². 🔧 Aspects techniques : Chauffage par chaudière classique Riello au mazout Production d'eau chaude par ballon à accumulation couplé à la chaudière Châssis en bois double vitrage et Velux double vitrage Cuve à mazout 2500L Toiture neuve 2026 Raccordement au tout-à-l'égout Contrôle électrique conforme jusqu'en 2048 Points d'intérêt à proximité : La rue Rogier bénéficie de la situation centrale de Jumet, à proximité immédiate des commerces, écoles et transports en commun du quartier. Le centre de Charleroi et sa gare sont rapidement accessibles via la chaussée de Bruxelles, avec des connexions vers Bruxelles et le réseau TEC. L'aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud à Gosselies se trouve à une quinzaine de minutes, tout comme les accès autoroutiers vers l'E42. ⚡ PEB (A1) : Classe D – 333 kWh/m².an (14.821 kWh/an) (20240415013788 – 85 kg CO₂/m².an) ⚡ PEB (A2) : Classe E – 342 kWh/m².an (16.580 kWh/an) (20240415013850 – 87 kg CO₂/m².an) RC (Rez.) : 360€ RC (A1) : 249€ RC (A2) : 198€ 🇧🇪 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 : 195.861 € 📞 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.

80 m²

SURFACE PROF.

50 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

2

WC

3

TERRAIN

370 m²

PEB

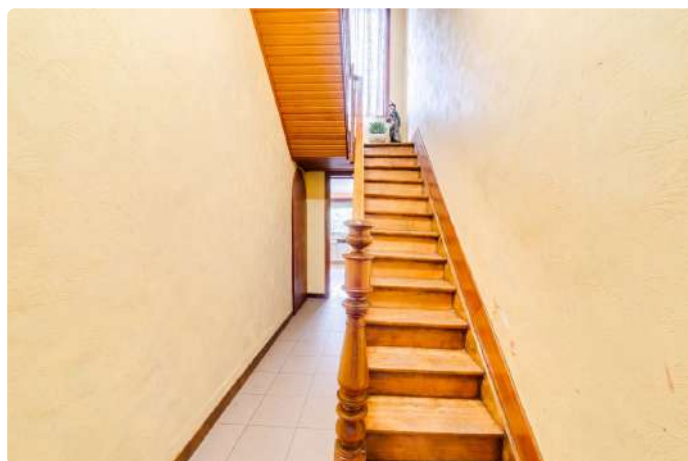
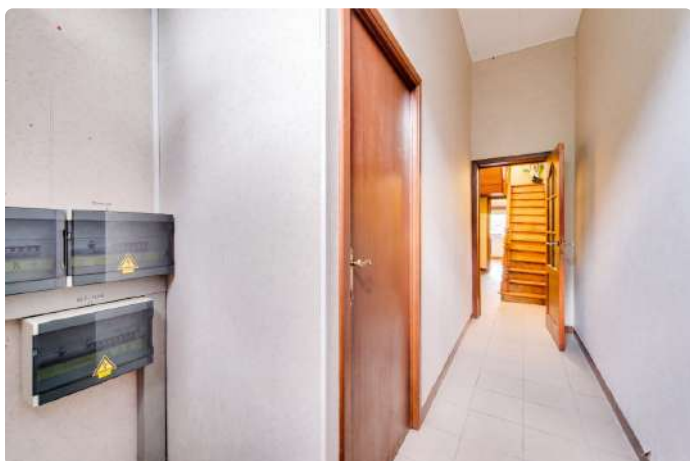
D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

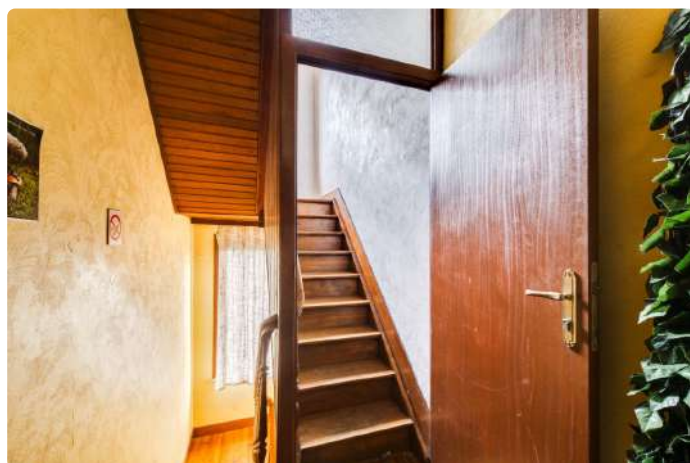
REVENU CADASTRAL

807 €/an

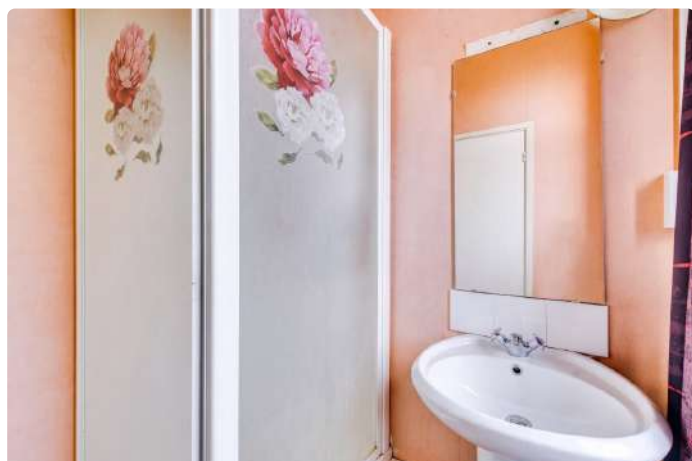
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



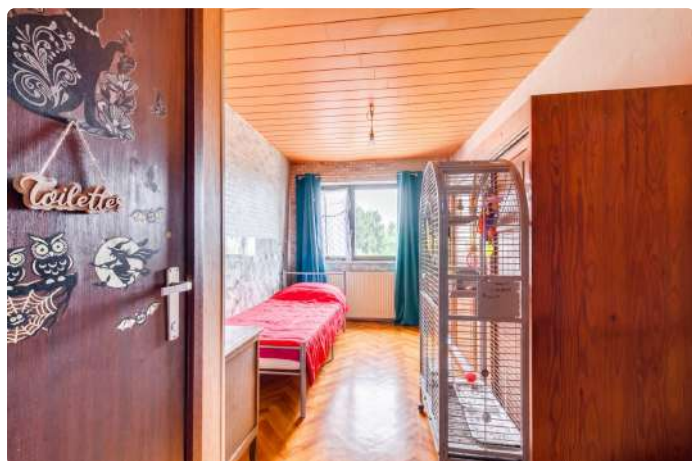
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



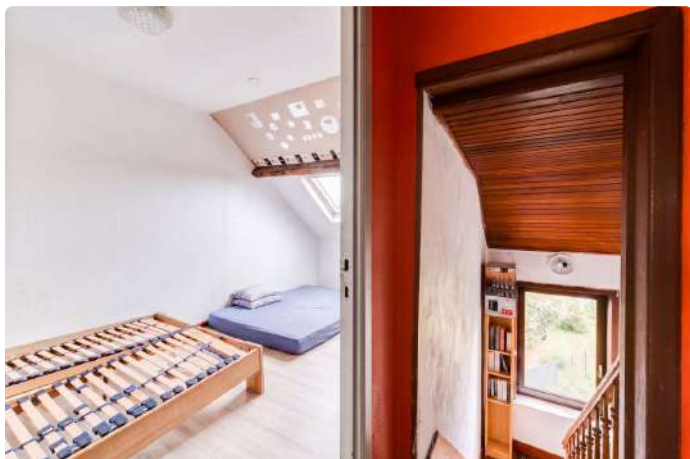
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7



ÉTAT LOCATIF & INVENTAIRE DES LOGEMENTS

TOTAL UNITÉS

3 lots

OCCUPATION

2 / 3 loués

LOYER MENSUEL

N/C

RENDEMENT BRUT

N/C

Logement / Lot	Surface & Config.	Statut	Loyer / Charges	PEB & Équipements
Rez-de-chaussée Commercial Étage: RDC	50 m ²	Libre	N/C	Chauffage: Chaudière ind. mazout Bon état
Appartement 1er étage Étage: 1er	34 m ² 1 ch. · 1 sdb	Loué	N/C	À rafraîchir
Appartement 2e étage Étage: 2e	33 m ² 1 ch. · 1 sdb	Loué	N/C	À rafraîchir

ÉTAGE 1 / 4

Rez-de-chaussée



PIÈCE 03 / 14 • LOT : REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL

Surface commerciale

23.74 m²

SURFACE	23.74 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Bois — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée
CHEMINÉE	Décorative

HAUT. SOUS PLAFOND	3.17 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ATTRIBUTION LOT	Rez-de-chaussée commercial

NOTES • DÉTAILS

Rez-de-chaussée commercial traversant avec plafond lambrissé et ouverture cintrée.



PIÈCE 04 / 14 • LOT : REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL

Surface commerciale

22.9 m²

SURFACE	22.9 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Bois — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.52 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ATTRIBUTION LOT	Rez-de-chaussée commercial

NOTES • DÉTAILS

Cuisine lumineuse avec accès direct vers l'extérieur et le jardin.

PIÈCE 05 / 14 • LOT : REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL

Toilettes

3.12 m²

SURFACE	3.12 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ATTRIBUTION LOT	Rez-de-chaussée commercial

HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Sanitaire au rez-de-chaussée équipé d'un lavabo vintage et d'un WC.



PIÈCE 01 / 14

Hall d'entrée immeuble

5.64 m²

SURFACE **5.64 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **Bois — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **3.33 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

CHEMINÉE **Aucune**

NOTES • DÉTAILS

Couloir d'entrée fonctionnel accueillant les compteurs et desservant les espaces de vie.

PIÈCE 02 / 14

Escalier

7.15 m²

SURFACE	7.15 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	3.34 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Bel escalier authentique en bois massif reliant les différents niveaux.

ÉTAGE 2 / 4

1er étage

PIÈCE 07 / 14 • LOT : T1 / 1 CH

Séjour

18.44 m²

SURFACE	18.44 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage
CHEMINÉE	Décorative

HAUT. SOUS PLAFOND	3.09 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ATTRIBUTION LOT	T1 / 1 Ch

NOTES • DÉTAILS

Pièce de vie au premier étage offrant un espace salon confortable.



PIÈCE 08 / 14 • LOT : T1 / 1 CH

Salle de douche

2.52 m²

SURFACE	2.52 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	3.1 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
CHÂSSIS	Bois — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	1er étage	ATTRIBUTION LOT	T1 / 1 Ch

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche privative à l'étage avec fenêtre extérieure.



PIÈCE 09 / 14 • LOT : T1 / 1 CH

Chambre

12 m²

SURFACE	12 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ATTRIBUTION LOT	T1/1 Ch

NOTES • DÉTAILS

Chambre à coucher spacieuse et belle luminosité.

PIÈCE 06 / 14

Palier

6.19 m²

SURFACE

6.19 m²

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint classique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

CHEMINÉE

Aucune

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Palier intermédiaire lumineux distribuant l'étage et l'accès aux combles.

ÉTAGE 3 / 4

2ème étage



PIÈCE 10 / 14 • LOT : T1 / 1 CH

Salon / Séjour

19.32 m²

SURFACE	19.32 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.47 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	Velux — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	2ème étage	ATTRIBUTION LOT	T1 / 1 Ch
CHEMINÉE	Aucune		

NOTES • DÉTAILS

Bel espace sous toiture aménagé en studio/bureau avec coin kitchenette et velux.



PIÈCE 11 / 14 • LOT : T1 / 1 CH

Chambre

12.87 m²

SURFACE	12.87 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉTAGE	2ème étage
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.47 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ATTRIBUTION LOT	T1 / 1 Ch

NOTES • DÉTAILS

Chambre mansardée confortable avec poutre apparente et fenêtre de toit.

ÉTAGE 4 / 4

Sous-sol (-1)



PIÈCE 12 / 14

Chaufferie

14.23 m²

SURFACE

14.23 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

CHEMINÉE

Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND

2 m

REVÊTEMENT MURAL

Briques apparentes sablées

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

NOTES • DÉTAILS

Espace chaufferie en sous-sol avec chaudière, cuve à mazout et boiler.



PIÈCE 13 / 14

Buanderie

12 m²

SURFACE

12 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.1 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

CHEMINÉE

Aucune

NOTES • DÉTAILS

Grande cave carrelée avec arrivées d'eau idéale pour un coin buanderie.



PIÈCE 14 / 14

Cave

23.33 m²

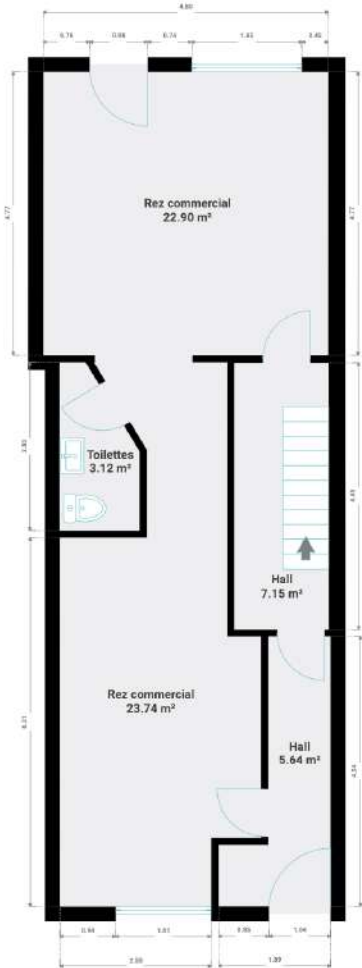
SURFACE	23.33 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
ÉCLAIRAGE	Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2 m
REVÊTEMENT MURAL	Blocs de béton bruts (Casco)
ÉTAGE	Sous-sol (-1)

NOTES • DÉTAILS

Vaste espace de stockage brut en sous-sol avec soupirail d'aération.

PLAN 1 / 4

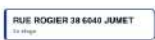


RUE ROGIER 38 6040 JUMET

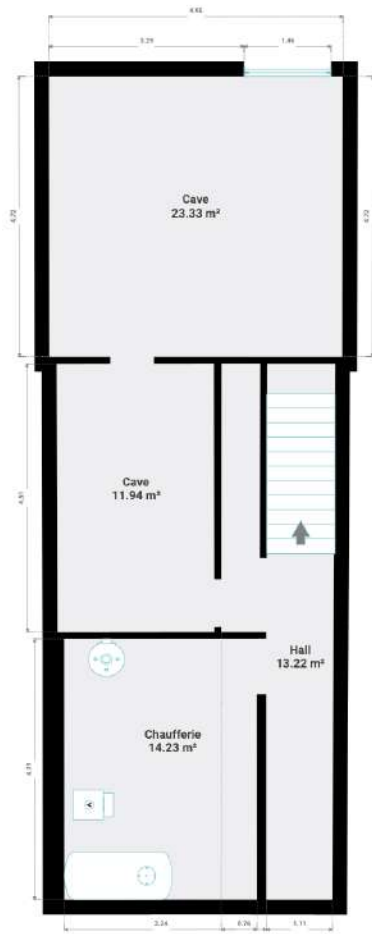
PLAN 2 / 4



RUE ROGIER 38 6040 JUMET



PLAN 4 / 4



RUE ROGIER 38 6040 JUMET

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue Rogier 38, 6040 Jumet



GARE PROCHE

4.1 km

7 min en voiture



AUTOROUTE

4.8 km

8 min en voiture



ÉCOLES

3.9 km

7 min en voiture



COMMERCES

2.1 km

4 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

4.1 km

7 min en voiture

Arrêts de bus

B.c.g.

3.3 km

6 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

[P] Aire des Amoudries

4.8 km

8 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut catholique Notre-Dame

3.9 km

7 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Colruyt

2.1 km

4 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Jufarma

2.4 km

4 min en voiture

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

2.8 km

5 min en voiture

Banques & Services

Bur. Fin. Pascal Jacques

2.1 km

4 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Roussel / Stéphane

2.4 km

4 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Van der Valk Hotel Charleroi Airport

3.1 km

5 min en voiture



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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	D
CONSOMMATION TOTALE	14821 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Mixte
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Riello)
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	333 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20240415013788
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Couplé chaudière) — NF
VENTILATION / VMC	Aucune
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

370 m²

SURFACE JARDIN

311 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

5.17 m

PROFONDEUR

55 m

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52034 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 22 DIV/JUMET 1 DIV/	SECTION	C	RADICAL	100
EXPOSANT	A	PUISSANCE	2				

ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE	Non	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	Ouest

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Cave intégrale
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Sèche

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique rouge
AUTRES FAÇADES	Brique rouge
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

TOITURE

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

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Par l'intérieur
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	Bois
CLÔTURE	Grillage

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Inconnu
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>