



D

CERTIFICAT PEB
333 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 3 FACADES AVEC 3 CHAMBRES AVEC TERRASSE ET JARDIN

LOCALISATION Rue de Sélestat 41, 6061 Montignies-sur-Sambre

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

175 m²

TERRAIN

140 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

CONSTRUIT

1932

ÉTAT

Bon état



PRIX DE VENTE FAI

189000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 3 façades comprenant 2 chambres, un bureau/dressing, un vaste grenier aménageable, une terrasse et un jardin, offrant 175 m² habitables (195m² de superficie totale) sur et avec terrain de 1 are 40 ca. Idéalement située à Montignies-sur-Sambre – Rue de Sélestat 41, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et principaux axes routiers, avec un accès rapide au centre de Charleroi. En très bon état général, ce bien conviendra parfaitement à un couple, une famille ou des acquéreurs à la recherche d'une maison offrant de beaux volumes. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Hall d'entrée - Salon lumineux - Salle à manger équipée d'un poêle à pellets. Rez-de-jardin : Grande cuisine équipée avec accès direct vers l'extérieur - Pièce de vie polyvalente de 17,95 m² - Salle de douche avec W.C. et coin buanderie - Cave - Cave supplémentaire au niveau inférieur. 1er étage : Hall de nuit - 2 chambres – Bureau/dressing. 2e étage : Vaste grenier aménageable de 38,54 m². 🌳 Extérieur : Terrasse carrelée de ± 17 m² exposée plein sud – Jardin clôturé. 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel – chaudière Vaillant ecoTEC pro Production d'eau chaude instantanée couplée à la chaudière Poêle à pellets dans la salle à manger Châssis principalement en PVC double vitrage Velux double vitrage au grenier Raccordement au tout-à-l'égout Contrôle électrique : en cours Points d'intérêt à proximité : Montignies-sur-Sambre bénéficie de la proximité immédiate des commerces, écoles et transports en commun, avec un accès rapide au centre de Charleroi et à sa gare. Les axes routiers vers l'E42 et l'aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud complètent l'accessibilité du bien. ⚡ PEB : Classe D (333 kWh/m².an) (58.825 kWh/an) (20250401034382 – 61 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : date à définir. RC : 461 € 🏠 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.

175 m²

CHAMBRES

2

SDB / SDE

1

TERRAIN

140 m²

PEB

D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1932

REVENU CADASTRAL

461 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



ÉTAGE 1 / 4

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 13

Hall

6.23 m²

SURFACE	6.23 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.65 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Entrée lumineuse habillée de lambris blancs avec accès direct à l'étage.



PIÈCE 02 / 13

Salon

11.42 m²SURFACE 11.42 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.63 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

CHEMINÉE Aucune

NOTES • DÉTAILS

Espace salon convivial et lumineux ouvrant sur la salle à manger.



PIÈCE 03 / 13

Salle à manger

15.25 m²SURFACE 15.25 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.6 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

CHEMINÉE Pellets

NOTES • DÉTAILS

Salle à manger chaleureuse équipée d'un poêle à pellets performant.

ÉTAGE 2 / 4

1er étage

PIÈCE 08 / 13

Hall de nuit

7.78 m²

SURFACE

7.78 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.39 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Palier desservant les chambres et l'escalier menant au grenier.



PIÈCE 09 / 13

Chambre

12.59 m²

SURFACE	12.59 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.40 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Chambre parentale lumineuse bénéficiant d'une vue dégagée.



PIÈCE 10 / 13

Chambre

9.31 m²

SURFACE

9.31 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.40 m

REVÊTEMENT MURAL

Plâtre projeté brut (prêt à peindre)

ÉCLAIRAGE

Attentes électriques au plafond / Murs

NOTES • DÉTAILS

Chambre spacieuse prête pour une mise en peinture personnalisée.



PIÈCE 11 / 13

Dressing

5 m²

SURFACE

5 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.40 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Pièce dédiée au rangement avec fenêtre apportant une clarté naturelle.

ÉTAGE 3 / 4

Sous-sol (-1)



PIÈCE 04 / 13

Salle à manger

17.95 m²

SURFACE	17.95 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.3 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉTAGE	Sous-sol (-1)

NOTES • DÉTAILS

Vaste pièce de vie polyvalente en rez-de-jardin avec escalier apparent.



PIÈCE 05 / 13

Cuisine

19.25 m²SURFACE 19.25 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Sous-sol (-1)

HAUT. SOUS PLAFOND 2.59 m

REVÊTEMENT MURAL Faïence

ÉCLAIRAGE Suspension classique

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine spacieuse donnant un accès direct vers l'extérieur.



PIÈCE 06 / 13

Chaufferie

5.95 m²

SURFACE

5.95 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.32 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

NOTES • DÉTAILS

Espace de stockage pratique intégrant la chaudière et les rangements.



PIÈCE 07 / 13

Salle de douche

5.38 m²

SURFACE	5.38 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Bois — simple vitrage
ÉTAGE	Sous-sol (-1)

HAUT. SOUS PLAFOND	2.30 m
REVÊTEMENT MURAL	Faïence
ÉCLAIRAGE	Appliques murales

NOTES • DÉTAILS

Salle d'eau complète avec cabine de douche, WC et coin buanderie.



PIÈCE 13 / 13

Terrasse

17 m²

SURFACE

17 m²

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

HAUT. SOUS PLAFOND

2.50 m

ORIENTATION

Sud

NOTES • DÉTAILS

Belle terrasse carrelée bien exposée dominant le jardin.

ÉTAGE 4 / 4

Grenier / Combles



PIÈCE 12 / 13

Combles

38.54 m²

SURFACE	38.54 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Plancher bois ancien
------------------	----------------------

CHÂSSIS	Velux — double vitrage
---------	------------------------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.39 m
--------------------	--------

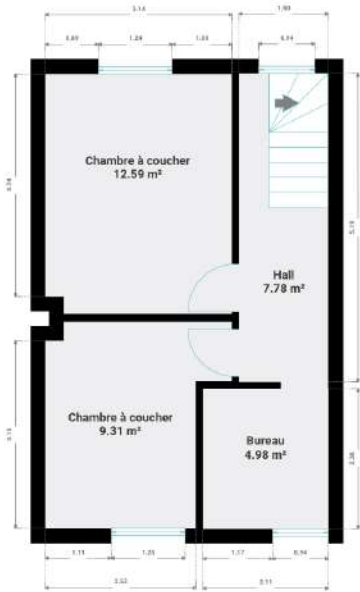
REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes sablées
------------------	----------------------------

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

NOTES • DÉTAILS

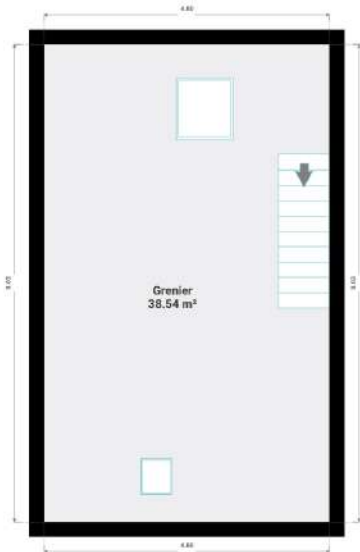
Combles isolés offrant un potentiel d'aménagement en chambres supplémentaires.

PLAN 2 / 5



RUE DE SELESTAT 41 6061 MONTIGNIES SUR SAMBRE
100 m²

PLAN 3 / 5

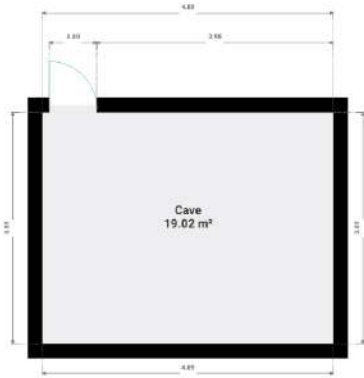


RUE DE SELESTAT 41 6061 MONTIGNIES SUR SAMBRE

PLAN 4 / 5



PLAN 5 / 5



RUE DE SELESTAT 41 6061 MONTIGNIES SUR SAMBRE
(14.000000)

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue de Sélestat 41, 6061 Montignies-sur-Sambre

GARE PROCHE

2.6 km

4 min en voiture



AUTOROUTE

3.3 km

6 min en voiture



ÉCOLES

2.2 km

4 min en voiture



COMMERCES

2.2 km

4 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

2.6 km

🚗 4 min en voiture

Arrêts de bus

BOUFFIOULX Rue de Sibérie

2.5 km

🚗 4 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

GILLY Soleilmont (M)

3.3 km

🚗 6 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut catholique Notre-Dame

2.2 km

🚗 4 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Colruyt Marcinelle

2.2 km

🚗 4 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Pharma OZ (Pharm-OZ SA)

1.7 km

🚗 3 min en voiture

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

1.9 km

🚗 3 min en voiture

Banques & Services

ING Châtelet

4.0 km

🚗 7 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

ONP - Rvp

2.4 km

🚗 4 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	D
CONSOMMATION TOTALE	58825 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Basse T° — Vaillant ecoTEC pro)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Vaillant ecoTEC pro
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	333 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20250401034382
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

58 m²

SURFACE JARDIN

40 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

5.22 m

PROFONDEUR

24.3 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Carrelage extérieur

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

Terrasse

Clôturé

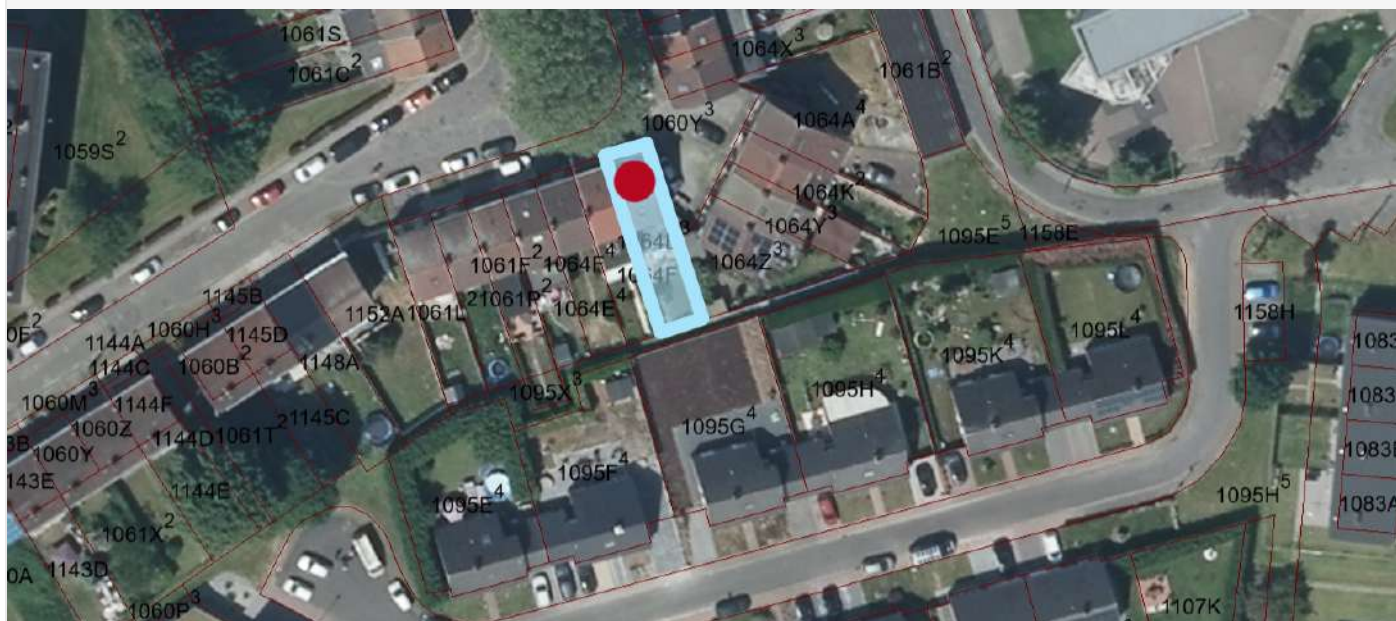
RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52049 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 7 DIV/MONTIGNIES- SUR-SAMB	SECTION	B	RADICAL	1064
EXPOSANT	E	PUISSANCE	3				

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



PLAN CADASTRAL - PARCELLE



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1932
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Nord

FONDATIONS & 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	Bon état

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Tuiles terres cuites
ISOLATION	Inconnu
GOUTTIÈRES	Aluminium
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>