

RÉF. IGBNN06I

DOSSIER DE PRÉSENTATION



E

CERTIFICAT PEB
400 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 4 CHAMBRES + ANNEXE AUTORISÉE EN 2 APPARTEMENTS

LOCALISATION | Rue Vandervelde 2, 6250 Aiseau-Presles

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

211 m²

TERRAIN

315 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

ÉTAT

À rénover complètement



PRIX DE VENTE FAI

229000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison maître 3 façades à rénover avec 4 chambres (poss.6), garage et ateliers indépendants, offrant 211 m² habitables (419m² de superficie totale), sur et avec terrain de 3 ares 15 ca. Idéalement située à Aiseau-Presles – Rue des Français 2, à proximité de la gare d'Aiseau, des commerces, écoles et principaux axes routiers. À rénover, ce bien conviendra parfaitement à une grande famille, un indépendant ou un investisseur à la recherche d'un projet à fort potentiel. Un permis a été accepté pour la transformation des ateliers en 2 appartements indépendants : un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Hall d'entrée - Salon et séjour avec colonnes ouvragées, moulures et sol en mosaïque - Seconde salle à manger - Cuisine équipée avec insert bois et accès vers la cour. 1er étage : Hall de nuit - 4 chambres - Salle de bains avec W.C. 2ième étage : 2 greniers aménageables. Sous-sol : Chaufferie - 2 caves. Annexe / atelier : Plusieurs espaces offrant un important potentiel d'aménagement, comprenant notamment 2 ateliers de ± 21,66 m² et 20 m², un espace brut de ± 13,48 m², une pièce annexe de ± 7,58 m², WC et garage de ± 16,58 m². Permis accepté pour l'aménagement de 2 appartements indépendants. 🌳 Extérieur : Cour - Accès au garage et aux ateliers - Portail battant. 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au mazout – chaudière classique Rapido Rapidomatic S Insert / poêle à bois Production d'eau chaude par ballon à accumulation Bulex WE 100/2 ME, couplé à la chaudière Châssis PVC double vitrage sur la partie principale Cuve à mazout Raccordement au tout-à-l'égout Electricité à remettre en conformité ⚡ PEB : Classe E (400 kWh/m².an) (100.570 kWh/an) (20240513013798 - 99 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : libre à l'acte. 🏠 RC : 607 € 🏠 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.

211 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

TERRAIN

315 m²

PEB

E

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

607 €/an

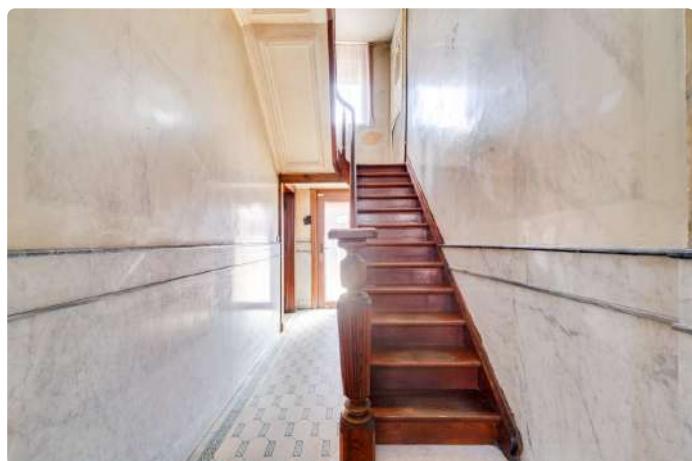
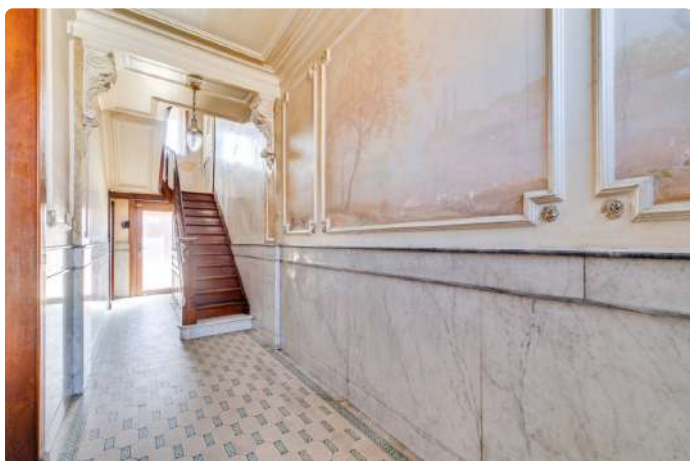
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



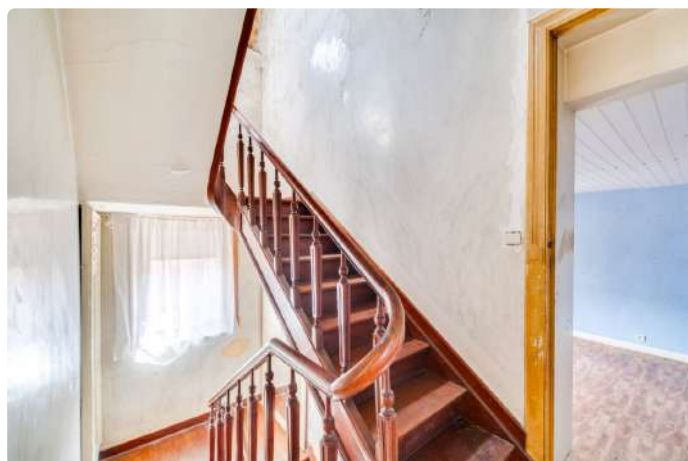
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



AMBIANCES & DÉTAILS — 1 / 2



AMBIANCES & DÉTAILS — 2 / 2



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 14

Hall

14.52 m²

SURFACE

14.52 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

3 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Superbe hall d'entrée d'époque avec carrelage de style ciment, soubassements marbrés et bel escalier en bois massif.



PIÈCE 02 / 14

Salon / Séjour

31 m²

SURFACE

31 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

3.07 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

CHEMINÉE

Décorative

NOTES • DÉTAILS

Vaste espace de réception orné de colonnes ouvragées, de moulures et d'un magnifique sol en mosaïque d'époque.



PIÈCE 03 / 14

Salle à manger

16.67 m²**SURFACE** 16.67 m²**SOL / REVÊTEMENT** Carrelage céramique**CHÂSSIS** PVC — double vitrage**ÉTAGE** Rez-de-chaussée**HAUT. SOUS PLAFOND** 2.58 m**REVÊTEMENT MURAL** Lambris bois massif (chêne / pin / teck)**ÉCLAIRAGE** Suspension classique**CHEMINÉE** Ouverte

NOTES • DÉTAILS

Salle à manger chaleureuse avec cheminée d'époque, lambris en bois et ouverture sur la cuisine.



PIÈCE 04 / 14

Cuisine

16.74 m²

SURFACE	16.74 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié

HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
CHEMINÉE	Insert bois

NOTES • DÉTAILS

Cuisine contemporaine bien agencée avec électroménagers intégrés, poêle d'époque et accès direct à la cour.



PIÈCE 12 / 14

Plateau Casco / Brut

13.48 m²

SURFACE	13.48 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Chape ciment brute (Casco)
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.58 m
REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes sablées
ÉCLAIRAGE	Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)

NOTES • DÉTAILS

Espace brut avec murs en briques apparentes et châssis récents, idéal pour atelier ou extension.



PIÈCE 13 / 14

Garage

16.58 m²

SURFACE

16.58 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.75 m

SOL / REVÊTEMENT

Pierre bleue belge

REVÊTEMENT MURAL

Briques apparentes sablées

ÉCLAIRAGE

Attentes électriques au plafond / Murs

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Grand garage / atelier traversant avec accès direct depuis la voirie ou la cour.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 14

Escalier

7.8 m²

SURFACE

7.8 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet chêne massif

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.76 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Escalier en bois traditionnel reliant les étages avec palier lumineux.



PIÈCE 06 / 14

Chambre

15.51 m²

SURFACE	15.51 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
------------------	----------

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

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.70 m
--------------------	--------

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

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

NOTES • DÉTAILS

Chambre spacieuse et lumineuse avec sol stratifié et plafond lambrissé blanc.



PIÈCE 07 / 14

Chambre

17.48 m²

SURFACE	17.48 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.43 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Attentes électriques au plafond / Murs
ÉTAGE	1er étage		

NOTES • DÉTAILS

Grande chambre offrant une belle luminosité et des volumes généreux.



PIÈCE 08 / 14

Chambre

14.44 m²

SURFACE	14.44 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.41 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Belle chambre d'angle lumineuse profitant d'une agréable baie en saillie.



PIÈCE 09 / 14

Chambre

17.38 m²

SURFACE	17.38 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
------------------	----------

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

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.41 m
--------------------	--------

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

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

NOTES • DÉTAILS

Chambre confortable avec double exposition garantissant une clarté optimale.



PIÈCE 10 / 14

Salle de bains

8.96 m²

SURFACE

8.96 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.60 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Appliques murales

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Grande salle de bain rétro équipée d'une baignoire, d'un lavabo sur colonne et d'un WC.



PIÈCE 14 / 14

Autre

48.36 m²SURFACE 48.36 m²

SOL / REVÊTEMENT Hourdis nus (sans chape)

CHÂSSIS Bois — simple vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 3.20 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)

NOTES • DÉTAILS

Vaste espace de stockage sous charpente offrant d'importantes possibilités d'aménagement.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 11 / 14

Combles

26.4 m²

SURFACE	26.4 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉTAGE	Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND	2.19 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Attentes électriques au plafond / Murs

NOTES • DÉTAILS

Grand comble aménageable offrant un superbe potentiel de pièces supplémentaires sous toiture.

PLAN 1 / 4



PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE
RUE VANDERVELDE 2 6250 AISEAU PRESLES
Plan de circulation

Plan d'architecture et de décoration intérieure. Plan d'architecture et de décoration intérieure.

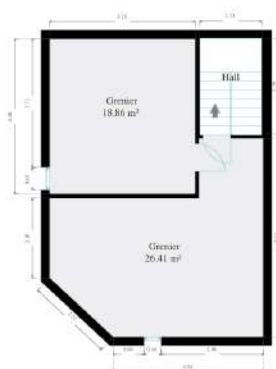
PLAN 2 / 4

kimmo



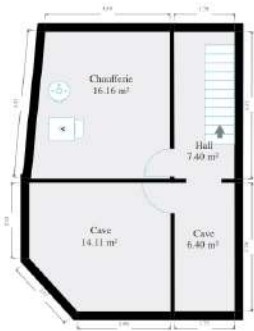
PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE
RUE VANDERVELDE 2 6250 AISEAU PRESLES
1er étage

Plan réalisé avec les données des représentations visuelles. Plan à titre indicatif et sans valeur contractuelle.



Pierzany jest związany z danymi i nie może być reprezentacją rzeczywistą. Pierzany jest więc zdefiniowany jako wartość kontraktualna.

PLAN 4 / 4



PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE
RUE VANDERVELDE 2 6250 AISEAU PRESLES
Suisse

Plan d'amenagement et des lieux de representation sociale. Plan d'amenagement et des lieux de representation sociale.

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue Vandervelde 2, 6250 Aiseau-Presles



GARE PROCHE

700 m

9 min à pied



AUTOROUTE

5.1 km

9 min en voiture



ÉCOLES

2.7 km

5 min en voiture



COMMERCES

2.3 km

4 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Aiseau

700 m

9 min à pied

Arrêts de bus

FARCIENNES Etoile

2.5 km

4 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

GILLY Soleilmont (M)

5.1 km

9 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

E.F.L.S. Saint Jean Baptiste

2.7 km

5 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

ALDI

2.3 km

4 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Juwé

1.6 km

3 min en voiture

Hôpital & Soins

Centre medical Dispens'Soins

4.4 km

8 min en voiture

Banques & Services

BNP Paribas Fortis Tamines

2.8 km

5 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Parc

1.1 km

14 min à pied

Restaurants & Gastronomie

Hotel A Fleur de Couette

4.6 km

8 min en voiture

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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	E
CONSOMMATION TOTALE	100570 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
COMBUSTIBLE	Bûches, Mazout
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR COMMUNICANT	Non

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	400 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20240513013798
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Rapido Rapidomatic S), Poêle / Insert (Bûches / Bois)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Couplé chaudière) — Bulex WE 100/2 ME
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

315 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

26 m

PROFONDEUR

12.6 m

ZONE INONDABLE

Non

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

RÉFÉRENCES CADASTRALES

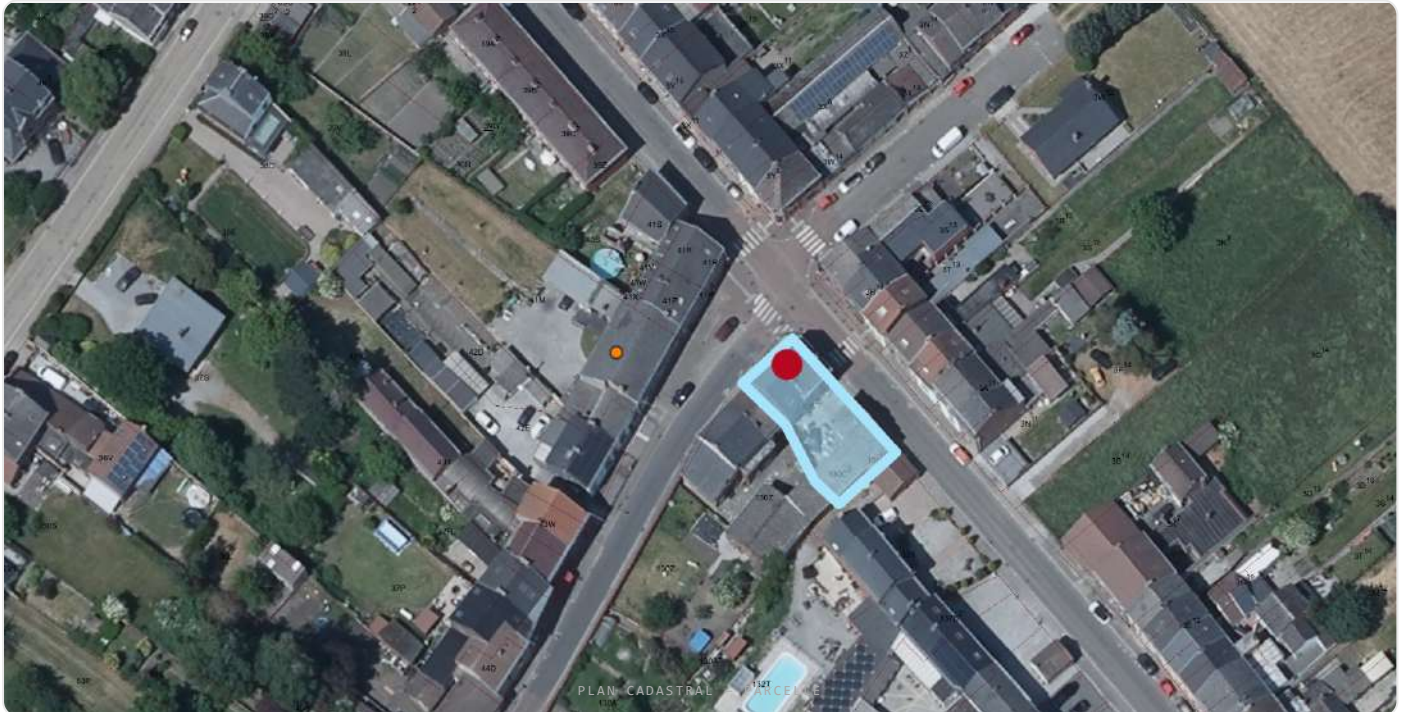
COMMUNE	52060 Aiseau-Presles	DIVISION	AISEAU-PRESLES 4 DIV/ROSELIES/	SECTION	A	RADICAL	130
---------	----------------------	----------	--------------------------------	---------	---	---------	-----

EXPOSANT	B	PUISSANCE	2
----------	---	-----------	---

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

32 - 38

Rue Vandervelde 2, 6250 Aiseau-Presles

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

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

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

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

TOITURE

TYPE	À quatre versants (en croupe)
MATÉRIAUX	Tuiles terres cuites
ISOLATION	Partielle
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Non isolés
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Levant
PORTAIL	Battant

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
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>