

RÉF. L BKQBDEK

DOSSIER DE PRÉSENTATION



C

CERTIFICAT PEB
174 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 3 CHAMBRES AVEC TERRASSE ET JARDIN PLEIN SUD

LOCALISATION | Rue François Reconnu 71, 6061 Charleroi

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

135 m²

TERRAIN

148 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

ÉTAT

Excellent état / Impeccable



PRIX DE VENTE FAI

219000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette charmante maison 3 chambres, terrasses et jardin, offrant 135 m² habitables (173 m² de superficie totale), sur et avec terrain de 1 are 48 ca. Idéalement située à Montignies-sur-Sambre – Rue François Reconnu 71, à proximité des commerces, écoles, transports et principaux axes routiers. La gare de Charleroi-Central se situe à ± 2,5 km et le Grand Hôpital de Charleroi – site Notre-Dame à ± 1,8 km. En excellent état, ce bien conviendra parfaitement à une famille, un couple ou pour un premier achat à la recherche d'une maison fonctionnelle et directement habitable. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Hall d'entrée - Salon - Salle à manger - Grande cuisine équipée avec accès direct vers la terrasse - Salle de bains avec W.C. 1er étage : Hall de nuit - 2 chambres. 2e étage : 3e chambre - espaces de rangement. Sous-sol : Cave - Chaufferie. 🌳 Extérieur : Agréable terrasse carrelée orientée plein sud - Jardin clôturé avec pelouse - Abri de jardin. 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel – chaudière Vaillant ecoTEC pro 2026 Production d'eau chaude sanitaire instantanée couplée à la chaudière Châssis PVC double vitrage Compteur électrique bi-horaire Raccordé au tout-à-l'égout Contrôle électrique : en cours ⚡ PEB : Classe C (174 kWh/m².an) (24.474 kWh/an) (20260522031673 – 32 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : libre à l'acte. RC : 505 € 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 219.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🏠 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 226.950 € 📞 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.

135 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

TERRAIN

148 m²

PEB

C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

505 €/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 / 11

Hall d'entrée immeuble

5.67 m²

SURFACE

5.67 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.65 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Couloir d'entrée soigné habillé d'un remarquable parement mural en pierre.



PIÈCE 02 / 11

Salon

10.85 m²

SURFACE

10.85 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.67 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

CHEMINÉE

Aucune

NOTES • DÉTAILS

Salon lumineux et chaleureux avec carrelage en damier et finitions contemporaines.



PIÈCE 03 / 11

Salle à manger

18 m²SURFACE 18 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE Suspension classique

CHEMINÉE Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND 2.67 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Espace dîatoire central et convivial créant une liaison fluide entre salon et cuisine.



PIÈCE 04 / 11

Cuisine

19.37 m²

SURFACE **19.37 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.67 m**

REVÊTEMENT MURAL **Faïence**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

PLAN DE TRAVAIL **Marbre**

NOTES • DÉTAILS

Grande cuisine dînatoire équipée au style campagnard chic avec accès direct à la terrasse.



PIÈCE 05 / 11

Salle de bains

8 m²SURFACE 8 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.51 m

REVÊTEMENT MURAL Faïence

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Salle de bain spacieuse entièrement carrelée avec baignoire d'angle, meuble vasque et WC.



PIÈCE 10 / 11

Terrasse

26.58 m²

SURFACE

26.58 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.80 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ORIENTATION

Sud

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Agréable terrasse carrelée intimiste avec murs d'enceinte et salon d'extérieur convivial.



PIÈCE 11 / 11

Jardin

43 m²

SURFACE

43 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.80 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ORIENTATION

Sud

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Jardin clos avec pelouse, abri de jardin en bois et accès sécurisé sans vis-à-vis direct.

ÉTAGE 2 / 4

1er étage



PIÈCE 06 / 11

Chambre

19 m²SURFACE 19 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.55 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Belle chambre parentale lumineuse équipée d'un grand dressing à portes coulissantes miroir.



PIÈCE 07 / 11

Chambre

11 m²SURFACE 11 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.55 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre d'enfant décorée avec soin bénéficiant d'un parquet clair et d'une belle lumière naturelle.

ÉTAGE 3 / 4

Grenier / Combles



PIÈCE 08 / 11

Chambre

25.46 m²

SURFACE	25.46 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉTAGE	Grenier / Combles

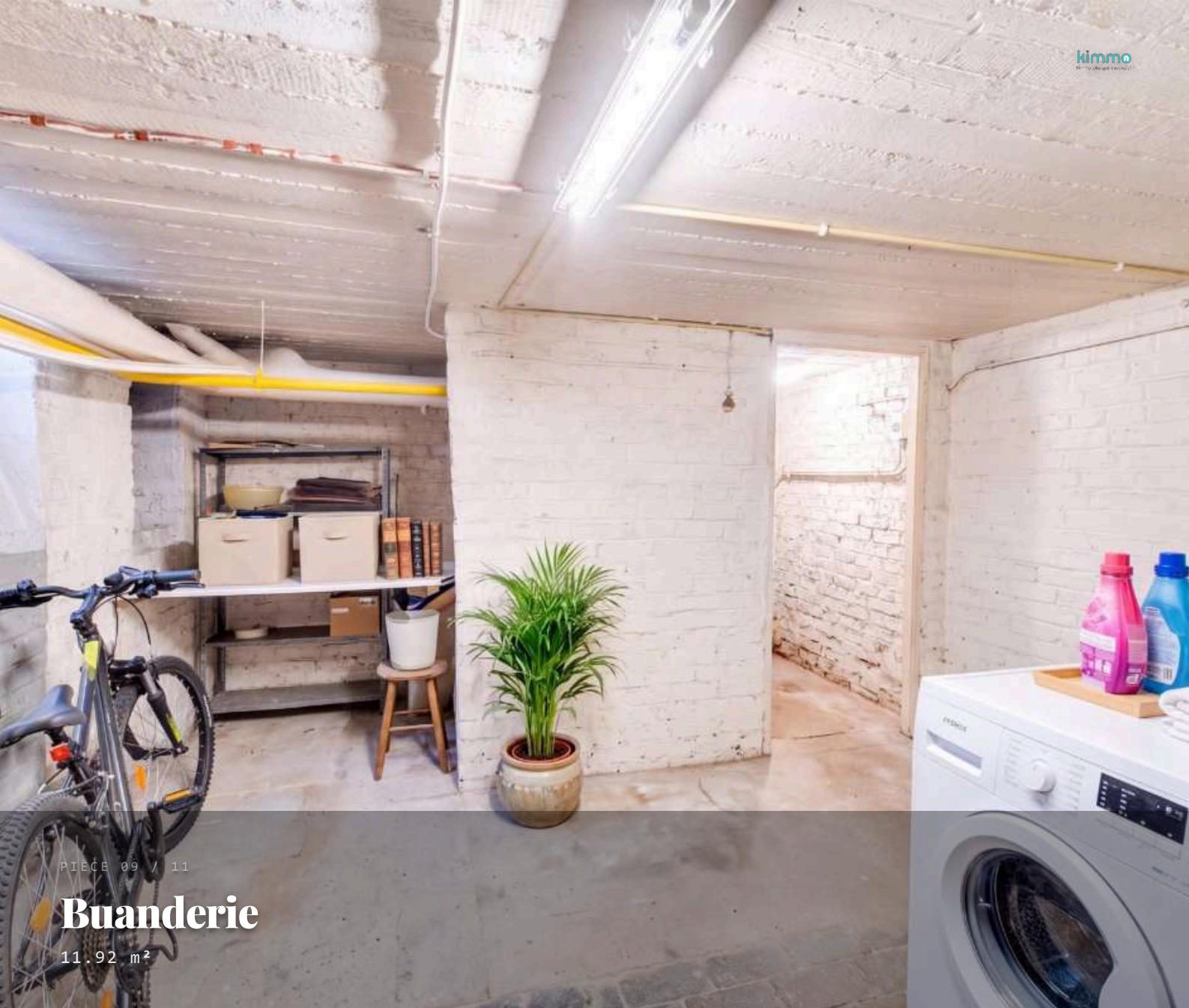
HAUT. SOUS PLAFOND	2.66 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Vaste chambre mansardée sous toiture avec lambris chaleureux et fenêtre de toit Velux.

ÉTAGE 4 / 4

Sous-sol (-1)



PIÈCE 09 / 11

Buanderie

11.92 m²

SURFACE

11.92 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.10 m

SOL / REVÊTEMENT

Absence de revêtement (Brut de béton)

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

NOTES • DÉTAILS

Espace buanderie sain et fonctionnel en sous-sol offrant un généreux volume de stockage.

PLAN 1 / 4



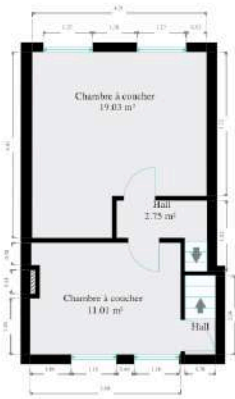
RUE FRANÇOIS RECONNU 71 6061 CHARLEROI

Raz-de-chaussée

14.00 m² (surface habitable)

Pour plus d'informations et des rendus de représentation visuelle, veuillez nous contacter à l'adresse suivante : info@kimmo.immo

PLAN 2 / 4



RUE FRANÇOIS RECONNU 71 9061 CHARLEROI

1er étage

Plan réalisé avec soin à des fins de représentation visuelle. Plume à être utilisé et sans valeur contractuelle.

PLAN 3 / 4

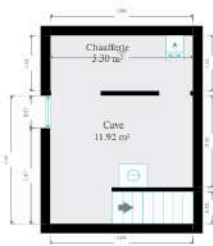


RUE FRANÇOIS RECONNU 71 9061 CHARLEROI

2e étage

Pour une description et des photos de représentations réelles. Pour en savoir plus et sans aucun engagement.

PLAN 4 / 4



RUE FRANÇOIS RECONNU 71 6061 CHARLEROI

Sous-sol

Pour une description et des photos de représentation visuelle, lisez le descriptif et votre contrat de vente.

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue François Reconnu 71, 6061 Charleroi

GARE PROCHE

2.5 km

4 min en voiture



AUTOROUTE

3.2 km

5 min en voiture



ÉCOLES

2.1 km

4 min en voiture



COMMERCES

2.2 km

4 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

2.5 km

🚗 4 min en voiture

Arrêts de bus

BOUFFIOULX Rue de Sibérie

2.6 km

🚗 4 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

GILLY Soleilmont (M)

3.2 km

🚗 5 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut catholique Notre-Dame

2.1 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)

1.6 km

🚗 3 min en voiture

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

1.8 km

🚗 3 min en voiture

Banques & Services

ING Châtelet

4.1 km

🚗 7 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

ONP - Rvp

2.3 km

🚗 4 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Athena

1.9 km

🚗 3 min en voiture



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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	C
CONSOMMATION TOTALE	24474 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Bi-horaire (Jour / Nuit) — Monophasé (230V)
COMPTEUR EAU	Compteur individuel

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	174 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20260522031673
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Vaillant ecoTEC pro)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière) — Vaillant ecoTEC pro
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique
COMPTEUR GAZ	Individuel (Ores/Sibelga)

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

148 m²

SURFACE JARDIN

50 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

5.09 m

PROFONDEUR

29.83 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Carrelage extérieur

Clôturé

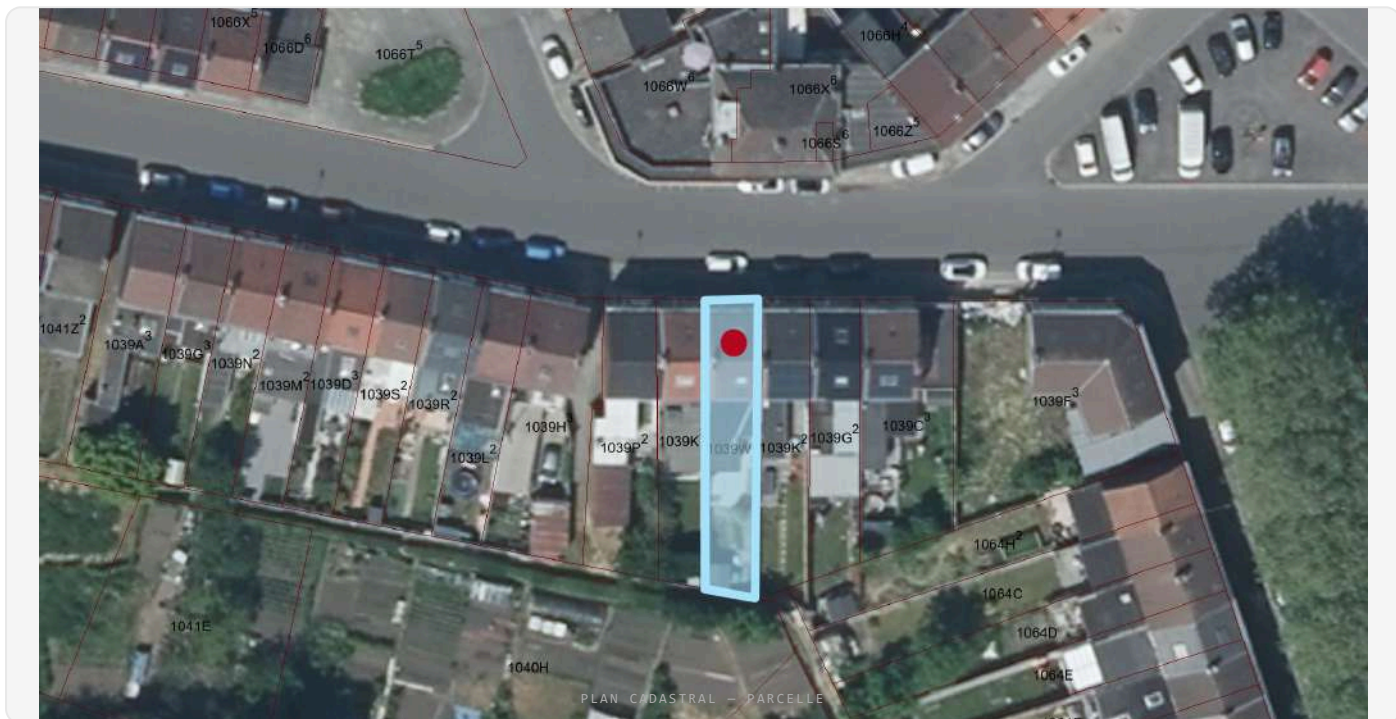
RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52049 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 7 DIV/MONTIGNIES- SUR-SAMB	SECTION	B	RADICAL	1039
EXPOSANT	W	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	Nord

ISOLATION Toiture plate : Polyuréthane (PUR/PIR), 12cm Toiture inclinée : Polyuréthane (PUR/PIR), 6cm Mur creux N-Apparent EXT : Polyuréthane (PUR/PIR), épaisseur inconnue

ENVELOPPE & FAÇADES

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

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
CLÔTURE	Grillage

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>