

RÉF. NJEYIJ2

DOSSIER DE PRÉSENTATION



E

CERTIFICAT PEB
378 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 3 CHAMBRES AVEC TERRASSE, GRAND JARDIN ET CARPORT

LOCALISATION | Rue Tienne du Moine 45, 6224 Fleurus

kimmo

Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

143 m²

TERRAIN

1059 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

ÉTAT

Bon état



PRIX DE VENTE FAI

199000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison 3 façades avec 3 chambres, carport, terrasse et grand jardin, offrant 143 m² habitables (197m² de superficie totale), sur et avec terrain de 10 ares 59 ca. Idéalement située à Wanfercée-Baulet – Rue Tienne du Moine 45, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et axes routiers vers Charleroi, Gembloux et Namur. En bon état général, ce bien conviendra parfaitement à une famille, un couple ou pour un premier achat, à la recherche d'une maison offrant de beaux volumes et surtout un vaste extérieur. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Salle à manger - Salon avec insert bois - Cuisine équipée ouverte avec îlot dîatoire et accès direct vers l'extérieur - Salle de douche avec W.C. - Chaufferie (accès extérieur). 1er étage : Hall de nuit - 2 chambres. 2e étage : 3e chambre. Sous-sol : Cave. 🌳 Extérieur : Terrasse aménagée - Grand jardin de ± 690 m², plat et clôturé - Carport permettant le stationnement d'un véhicule - Passage latéral carrossable. 🔧 Aspects techniques : Chauffage central via chaudière classique – mazout Insert bois dans le séjour Châssis principalement en PVC double vitrage Cuve à mazout 2500L Raccordé au tout-à-l'égout Contrôle électrique en cours La maison profite de l'environnement de Fleurus, commune du Hainaut regroupant plusieurs quartiers (Fleurus centre, Wanfercée-Baulet, Lambusart, Wagnelée, Heppignies...), avec ses écoles fondamentales communales et libres, ses commerces de proximité et ses infrastructures locales (bibliothèque, centre sportif). La ville bénéficie d'une bonne desserte en bus TEC et d'un accès aisé aux axes routiers vers Charleroi, Gembloux et Namur. ⚡ PEB : Classe E (378 kWh/m².an) (56 536 kWh/an) (20260908046142 – 93 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : date à définir. RC : 502 € 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 199.000 € (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 : 206.224 € 📞 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.

143 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

TERRAIN

1059 m²

PEB

E

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

502 €/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



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 10

Séjour

20 m²

SURFACE

20 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.92 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Entrée spacieuse et polyvalente avec carrelage clair.



PIÈCE 02 / 10

Salon / Séjour

18.59 m²

SURFACE	18.59 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.85 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
CHEMINÉE	Insert bois

NOTES • DÉTAILS

Séjour lumineux équipé d'un poêle et ouvert sur la cuisine.



PIÈCE 03 / 10

Cuisine ouverte

18.21 m²SURFACE 18.21 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.37 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Rail de spots

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine moderne avec îlot dîatoire et accès direct terrasse.



PIÈCE 04 / 10

Salle de douche

8.43 m²

SURFACE	8.43 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.28 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés halogène
SÈCHE-SERVIETTE	Oui

NOTES • DÉTAILS

Salle d'eau moderne avec cabine de douche et coin buanderie.



PIÈCE 09 / 10

Terrasse

11.6 m²

SURFACE

11.6 m²

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.50 m

ORIENTATION

Ouest

NOTES • DÉTAILS

Cour extérieure aménagée avec gravier et espace jacuzzi abrité.



PIÈCE 10 / 10

Carport

17.41 m²

SURFACE

17.41 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.40 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Passage couvert pratique pour le stationnement et le rangement.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 10

Hall de nuit

5 m²

SURFACE

5 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

HAUT. SOUS PLAFOND

2.53 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Palier lumineux avec sol stratifié desservant l'étage.



PIÈCE 06 / 10

Chambre

16.57 m²SURFACE 16.57 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS Bois — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.55 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Grande chambre avec vaste dressing ouvert intégré.



PIÈCE 07 / 10

Chambre

15 m²

SURFACE

15 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre lumineuse à double vitrage avec espace bureau.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 08 / 10

Chambre

32.42 m²

SURFACE

32.42 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND

2.44 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

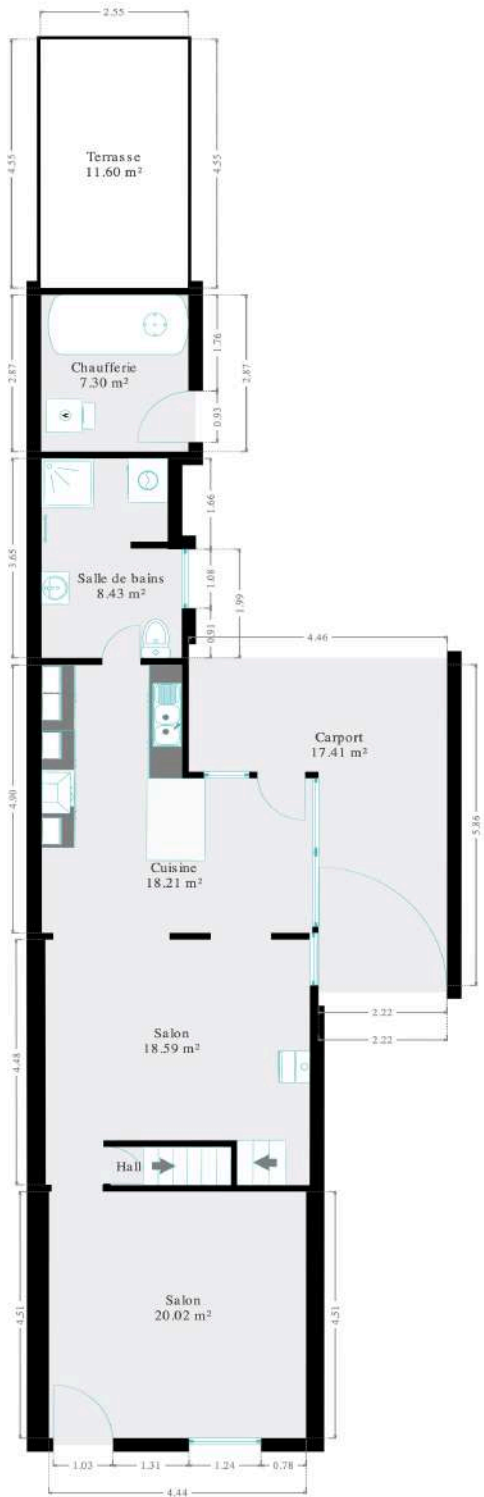
ÉCLAIRAGE

Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

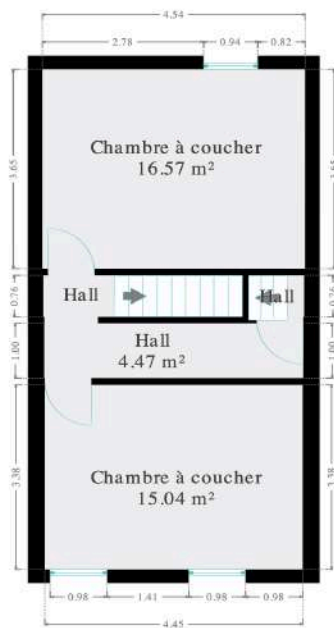
Suite mansardée avec charpente apparente et fenêtres de toit.

PLAN 1 / 4



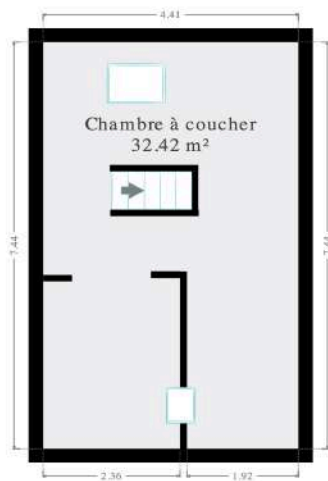
RUE TIENNE DU MOINE 45 6224 FLEURUS
Rez-de-chaussée

PLAN 2 / 4



RUE TIENNE DU MOINE 45 6224 FLEURUS
1er étage

PLAN 3 / 4



RUE TIENNE DU MOINE 45 6224 FLEURUS
2e étage

PLAN 4 / 4

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue Tienne du Moine 45, 6224 Fleurus



GARE PROCHE

3.0 km

5 min en voiture



AUTOROUTE

3.1 km

5 min en voiture



ÉCOLES

3.0 km

5 min en voiture



COMMERCES

1.2 km

2 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Fleurus

3.0 km

🚗 5 min en voiture

Arrêts de bus

FLEURUS Athénée

2.5 km

🚗 4 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

[P] Parking covoiturage sambreville

3.1 km

🚗 5 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut Notre-Dame Fleurus

3.0 km

🚗 5 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

ALDI

1.2 km

🚗 2 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

BENU Velaine-Sur-Sambre

3.2 km

🚗 5 min en voiture

Hôpital & Soins

Hôpital pédopsychiatrie Les Feux-Follets

4.1 km

🚗 7 min en voiture

Banques & Services

Banque CPH

2.6 km

🚗 4 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Parc canin Fleurus

2.4 km

🚗 4 min en voiture

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	56536 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
COMBUSTIBLE	Bûches, Mazout, Réseau direct
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	378 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260908046142
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Viessmann Vitocell)
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

1059 m²

SURFACE JARDIN

690 m²

ORIENTATION JARDIN

Ouest

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

7.88 m

PROFONDEUR

117 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Terrasse

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52071 Fleurus	DIVISION	FLEURUS 3 DIV/WANFERCEE- BAULET/	SECTION	C	RADICAL	462
EXPOSANT	RTY						

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

27 — 33

Rue Tienne du Moine 45, 6224 Fleurus

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

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

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique apparente
AUTRES FAÇADES	Bardage composite
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	Bois
GARAGE	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>