

RÉF. ECPI1XNQ

DOSSIER DE PRÉSENTATION



B

CERTIFICAT PEB
128 kWh/m²/an

MAISON

SUPERBE VILLA 4 CHAMBRES AVEC GARAGE, TERRASSE ET JARDIN

LOCALISATION | Rue du Wainage 7, 6220 Lambusart

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

175.7 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

GARAGE

1 pl.

ÉTAT

Excellent état / Impeccable



PRIX DE VENTE FAI

439000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette élégante et spacieuse villa 4 façades de 3 chambres (poss. 4) avec bureau (idéal pour une profession libérale), garage et vaste jardin, offrant 175,7 m² habitables (241,8 m² de superficie totale), sur et avec un terrain de 7 ares 45 ca. Idéalement située à Lambusart, rue du Wainage n°7, elle bénéficie d'une situation pratique à proximité des écoles, commerces, transports et principaux axes routiers. En excellent état, ce bien conviendra parfaitement à une famille à la recherche d'une maison spacieuse, soignée et directement habitable, mais également à une personne souhaitant disposer d'un espace professionnel ou de télétravail à domicile grâce à son bureau indépendant de ± 12 m². 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. 🔗 Retrouvez l'annonce complète avec plans interactifs, photos supplémentaires et bien plus encore : <https://unfrmlab.be/showcase/EcpI1XNqOI4SN9z581Ns> ★ Composition : Hall d'entrée spacieux - Séjour lumineux de ± 39 m² - Cuisine équipée contemporaine - Chambre - Bureau de ± 12 m² (ou seconde chambre) - Salle d'eau avec baignoire et douche à l'italienne - W.C. séparé. 1er étage : Hall de nuit - 2 chambre de ± 31m² et de ± 17 m² avec dressing intégrés. Sous-sol : Garage de ± 28 m² avec porte motorisée - Buanderie - Chaufferie - 3 caves, dont une de ± 38 m². 🌳 Extérieur : Grande terrasse de ± 52 m² - Jardin de ± 296 m² orienté sud. 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au gaz – chaudière Vaillant ecoTEC plus Production d'eau chaude instantanée au gaz Châssis PVC double vitrage 17 Panneaux photovoltaïques (2023) Installation électrique conforme jusqu'en 2051 Compteur électrique communicant bihoraire Maison raccordée au tout-à-l'égout ⚡ PEB : Classe B (128 kWh/m².an) (39.733 kWh/an) (20260703014403 – 24 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 1165€ 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 439.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🇧🇪 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 454.936 € 📞 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.

175.7 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

WC

1

GARAGE / EMPL.

1 pl.

PEB

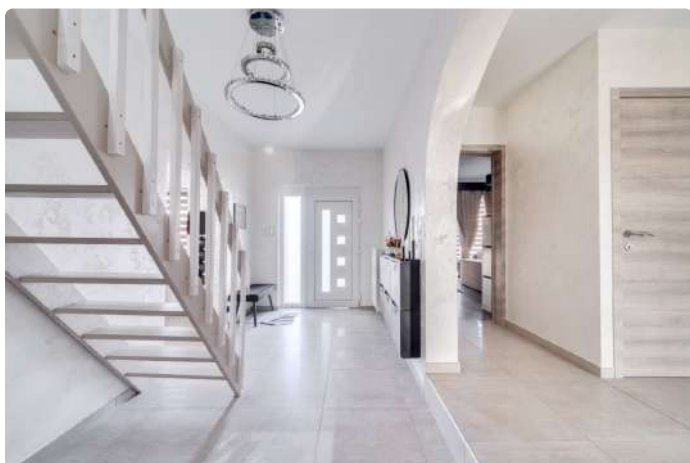
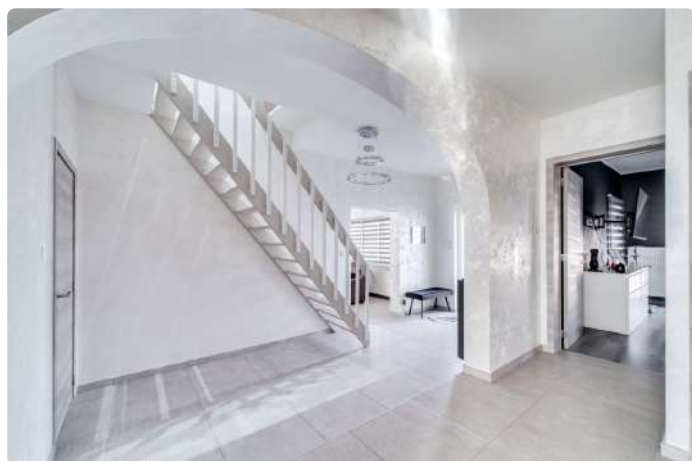
B

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

1165 €/an

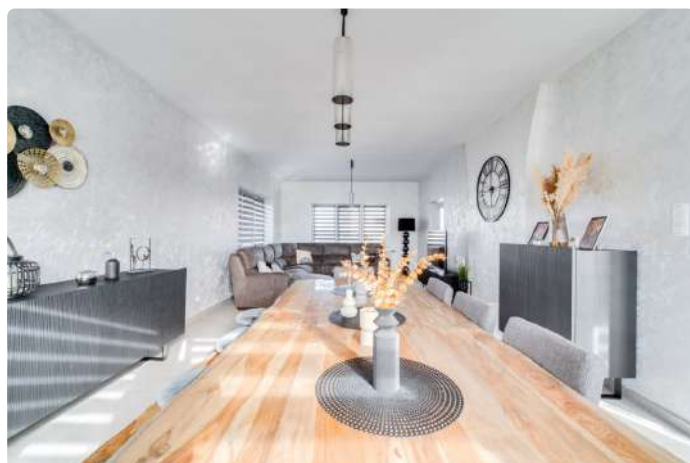
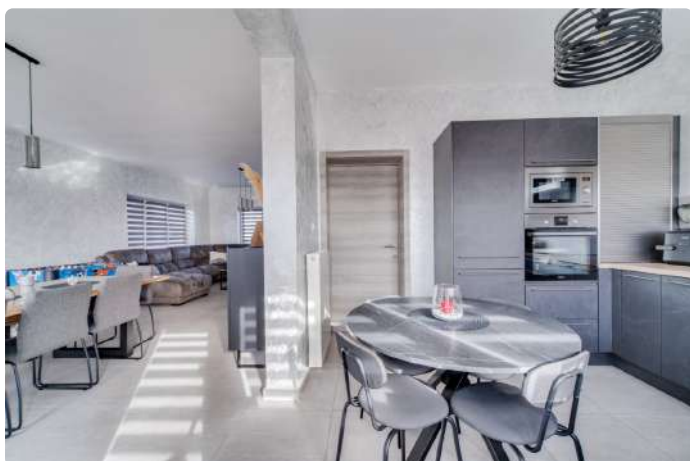
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 9



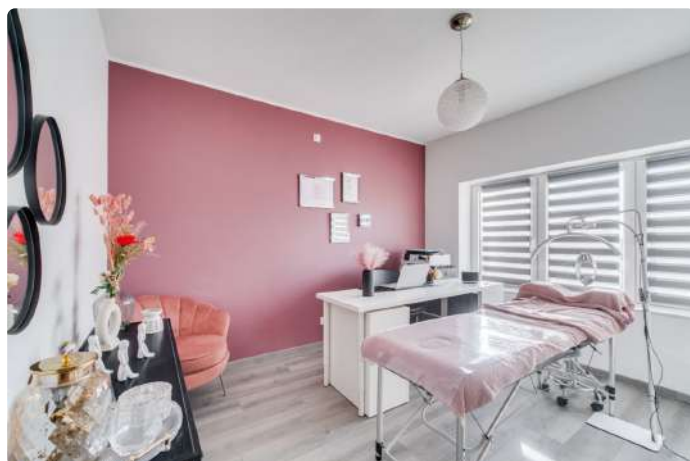
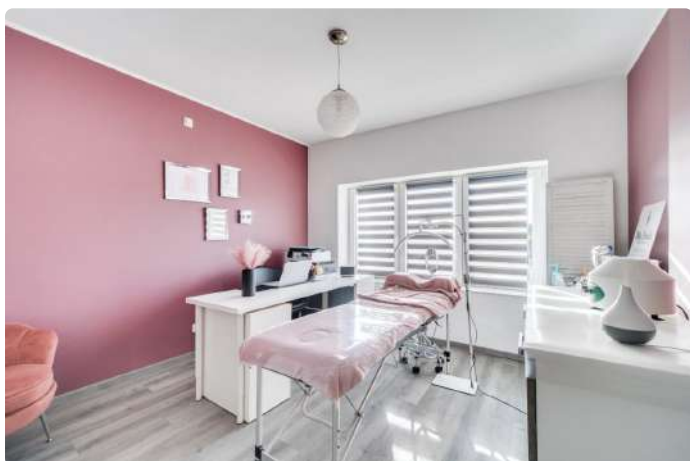
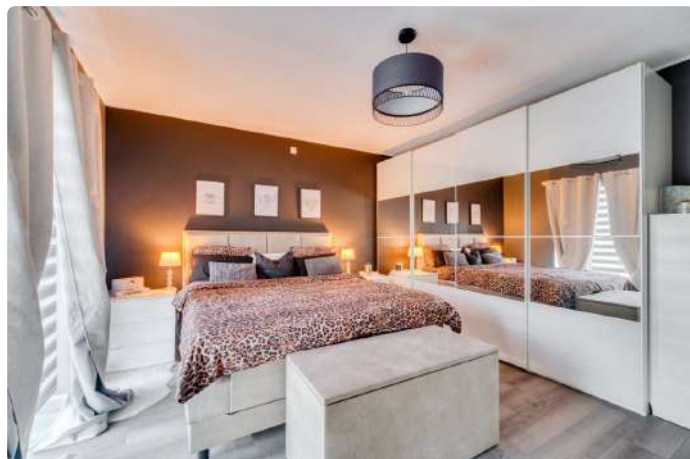
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 9



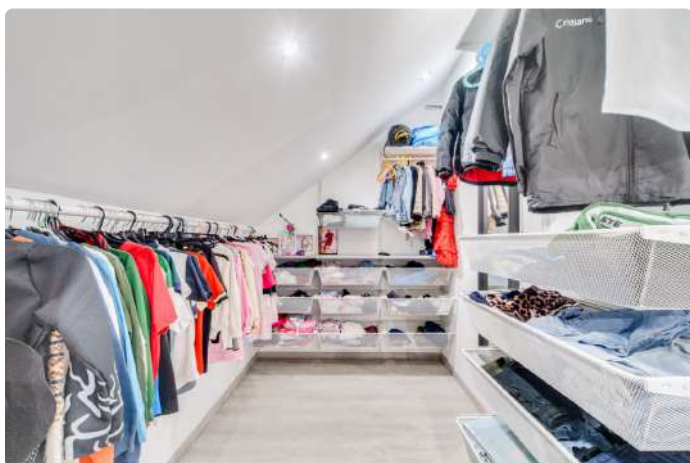
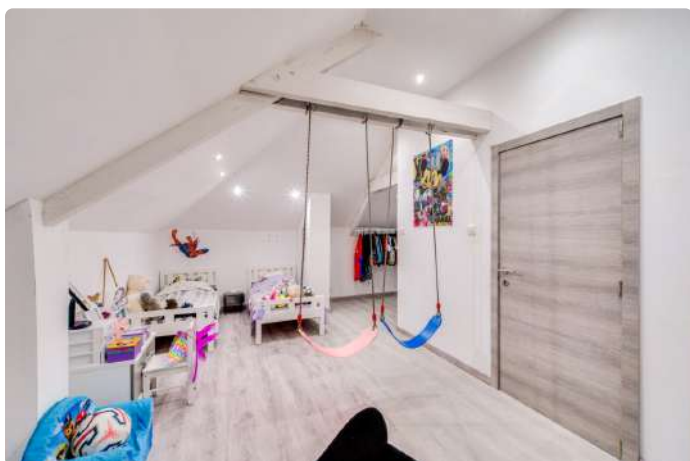
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 9



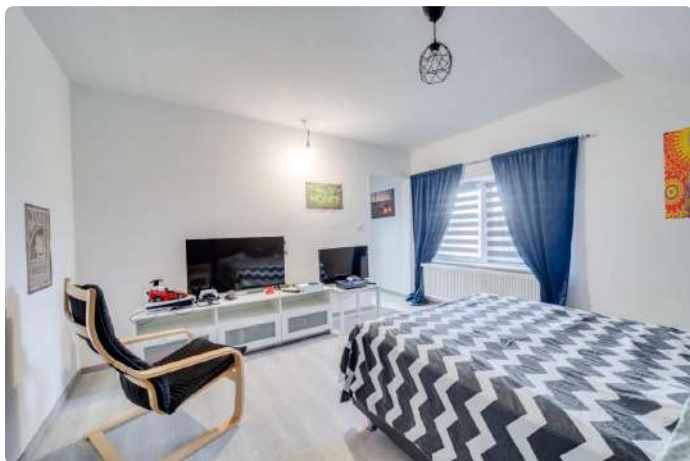
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 9 / 9



AMBIANCES & DÉTAILS



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée

PIÈCE 02 / 13

Hall d'entrée immeuble

12.65 m²

SURFACE

12.65 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grès cérame émaillé

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.77 m

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint classique

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Hall d'entrée spacieux et lumineux accueillant avec carrelage grand format et porte vitrée.



PIÈCE 03 / 13

Salon / Séjour

38.68 m²SURFACE 38.68 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage grès cérame émaillé

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.77 m

REVÊTEMENT MURAL Papier peint classique

ÉCLAIRAGE Suspension classique

CHEMINÉE Aucune

NOTES • DÉTAILS

Salon chaleureux et lumineux sublimé par des finitions murales effet stuc contemporain.



PIÈCE 04 / 13

Cuisine

10.59 m²SURFACE **10.59 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage grès cérame émaillé

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.77 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Suspension classique

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine équipée contemporaine finition ardoise avec électroménagers encastrés et coin repas.



PIÈCE 05 / 13

Chambre

17.73 m²

SURFACE	17.73 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
------------------	-------------------

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

ÉTAGE	Rez-de-chaussée
-------	-----------------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.55 m
--------------------	--------

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

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

NOTES • DÉTAILS

Chambre parentale cosy dotée d'un grand dressing intégré avec portes miroirs.



PIÈCE 06 / 13

Bureau

12.18 m²SURFACE 12.18 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.57 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Espace bureau lumineux parfaitement adapté pour une profession libérale ou le télétravail.



PIÈCE 07 / 13

Salle de bains

6.68 m²

SURFACE **6.68 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage grès cérame émaillé**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.53 m**

REVÊTEMENT MURAL **Carrelage grand format**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

NOTES • DÉTAILS

Salle de bain moderne complète avec douche à l'italienne, verrière atelier et baignoire.



PIÈCE 13 / 13

Buanderie

11.9 m²

SURFACE **11.9 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.38 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Attentes électriques au plafond / Murs**

NOTES • DÉTAILS

Buanderie pratique et carrelée avec arrivées d'eau, rangements et accès extérieur.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage

PIÈCE 08 / 13

Hall de nuit

9 m²

SURFACE

9 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint classique

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Palier d'étage fonctionnel optimisé avec un espace bureau sous pente.



PIÈCE 09 / 13

Chambre

31.71 m²

SURFACE

31.71 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.57 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Très grande chambre d'enfants mansardée avec poutres apparentes et balançoires suspendues.



PIÈCE 10 / 13

Chambre

16.62 m²SURFACE 16.62 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.5 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre spacieuse et lumineuse avec mur d'accent bleu et fenêtres double vitrage.



PIÈCE 11 / 13

Dressing

7.94 m²

SURFACE

7.94 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.50 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Espace dressing ouvert attenant à la chambre offrant une capacité de rangement idéale.

ÉTAGE 3 / 3

Sous-sol (-1)



PIÈCE 01 / 13

Garage

27.81 m²SURFACE 27.81 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE Plafonnier LED

HAUT. SOUS PLAFOND 2.50 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE Sous-sol (-1)

NOTES • DÉTAILS

Garage fermé en sous-sol avec porte motorisée et rampe d'accès privative.



PIÈCE 12 / 13

Cave

38.27 m²

SURFACE **38.27 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Absence de revêtement (Brut de béton)**

ÉCLAIRAGE **Attentes électriques au plafond / Murs**

HAUT. SOUS PLAFOND **1.85 m**

REVÊTEMENT MURAL **Blocs de béton bruts (Casco)**

ÉTAGE **Sous-sol (-1)**

NOTES • DÉTAILS

Vaste espace de cave saine sous toute la maison idéal pour stockage ou atelier.

PLAN 1 / 3



RUE DU WAINAGE 7 6220 LAMBUSART

Sous-sol

Plan réalisé avec soin à des fins de représentation visuelle. Fourni à titre indicatif et sans valeur contractuelle.

PLAN 2 / 3

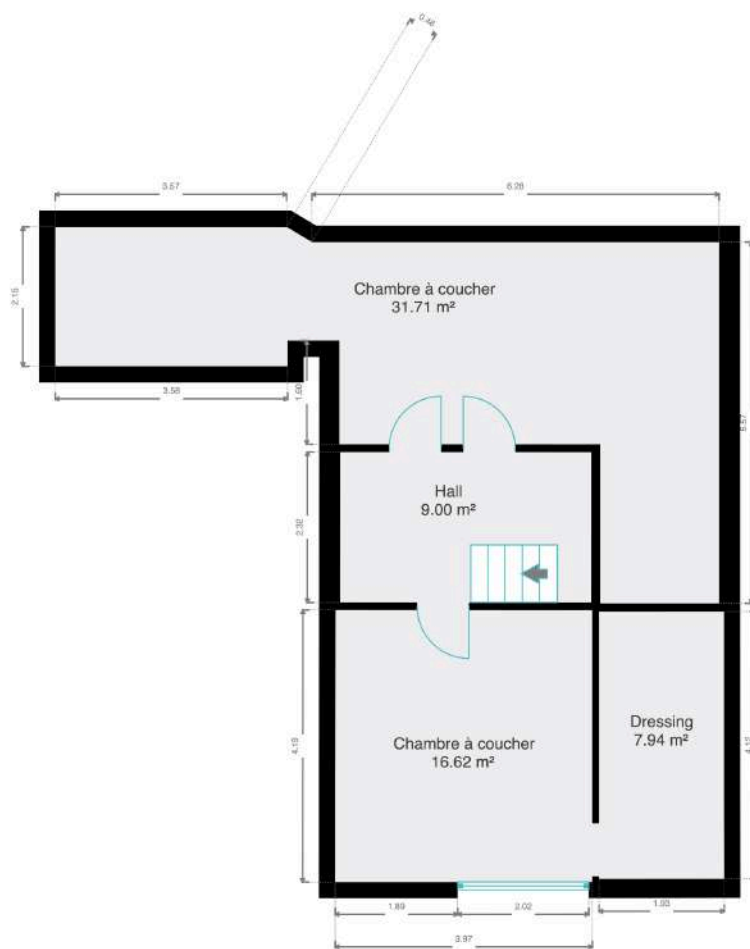


RUE DU WAINAGE 7 6220 LAMBUSART

Rez-de-chaussée

Plan réalisé avec soin à des fins de représentation visuelle. Fourni à titre indicatif et sans valeur contractuelle.

PLAN 3 / 3



RUE DU WAINAGE 7 6220 LAMBUSART
1er Etage

Plan réalisé avec soin à des fins de représentation visuelle. Fourni à titre indicatif et sans valeur contractuelle.

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Rue du Wainage 7, 6220 Lambusart



GARE PROCHE

2.3 km

4 min en voiture



AUTOROUTE

5.3 km

9 min en voiture



ÉCOLES

1.1 km

14 min à pied



COMMERCES

1.3 km

2 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Farciennes

2.3 km

4 min en voiture

Arrêts de bus

FARCIENNES Baty de la Sorcière

100 m

1 min à pied

Mobilité (Autoroutes)

[P] Aire des Amoudries

5.3 km

9 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Ecole Saint Laurent

1.1 km

14 min à pied



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

ALDI

1.3 km

2 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Barbarin Laurence

2.5 km

4 min en voiture

Hôpital & Soins

Hôpital pédopsy Les Feux-Follets

3.5 km

6 min en voiture

Banques & Services

Banque CPH

3.7 km

6 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Trba

1.3 km

2 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Guesthouse Les Tilleuls

1.1 km

14 min à pied



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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	B
CONSOMMATION TOTALE	39733 kWh/an
CONTRÔLE ÉLECTRIQUE (RGIE)	Conforme (25 ans)
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Mazout, Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant — Bi-horaire (Jour / Nuit) — Monophasé (230V)

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	128 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260703014403
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Vaillant ecoTEC plus)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Gaz) — Viessmann ecotec plus
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique
PANNEAUX SOLAIRES	Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

745 m²

SURFACE JARDIN

296 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

20 m

PROFONDEUR

36 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Pierre bleue

Terrasse

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52036 FLEURUS	DIVISION	FLEURUS 4 DIV/LAMBUSART/	SECTION	B	RADICAL	1
EXPOSANT	B	PUISSANCE	3				

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	4
ORIENTATION	Nord-Ouest

ISOLATION Toiture 12+6 cm LM : Laine minérale (MW), 12 et 6 cm
Toiture 12cm LM : Laine minérale (MW), 12cm Mur 12cm EPS :
Polystyrène expansé (EPS), 12cm Mur 8cm EPS : Polystyrène expansé
(EPS), 8cm

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Crépi / Enduit
AUTRES FAÇADES	Crépi / Enduit
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état

TOITURE

TYPE	À quatre versants (en croupe)
MATÉRIAUX	Ardoise naturelle
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs creux (double paroi)
ISOLATION	Par l'intérieur
ISOLATION SOL	Inconnu

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Sectionnelle
CLÔTURE	Béton

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non
PHOTOVOLTAÏQUE	? kWc

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>