

RÉF. VW0A59W4

DOSSIER DE PRÉSENTATION



E

CERTIFICAT PEB
394 kWh/m²/an

MAISON

LOT DE 2 MAISONS AVEC JARDIN A RENOVER/RAFRAICHIR

LOCALISATION | Rue du Wainage 4, 6220 Lambusart

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

268 m²

TERRAIN

460 m²

CHAMBRES

5

SDB / SDE

2

CONSTRUIT

1952

ÉTAT

À rénover complètement



PRIX DE VENTE FAI

239000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente ce lot de 2 maisons dont une maison 3 façades de 4 chambres (poss.5) et d'une seconde habitation/annexe plain pied, offrant un total de 268 m² habitables (295m² de superficie totale), sur et avec terrain de 4 ares 60 ca. Idéalement située à Rue du Wainage 4 à 6220 Lambusart, à proximité des écoles, commerces, transports en commun et principaux axes routiers, avec la gare de Farciennes à ± 2,3 km et un accès rapide à l'E42 et la N90. À rénover, ce bien conviendra parfaitement à une grande famille, un investisseur, une profession libérale ou toute personne à la recherche de grands espaces et de nombreuses possibilités d'aménagement. 📄 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/VwoaS9w4W2teSVpHemoc> ★ Composition : Maison principale : Hall d'entrée - Spacieux séjour de ± 31 m² - Cuisine à aménager - Bureau - Salle de bains avec W.C. 1er étage : Hall de nuit – 3 chambres dont une avec balcon - Salle de douche avec W.C. 2e étage : Vaste grenier aménageable de ± 55 m². Sous-sol : Grande chaufferie de ± 17 m² - Espace supplémentaire de ± 8,5 m². Annexe / maison secondaire de plain-pied : Salon de ± 19 m² avec cheminée – Cuisine - 2 chambres - Salle de bains de ± 12 m² avec W.C. - Plusieurs espaces polyvalents supplémentaires (accès extérieur). 🌳 Extérieur : Jardin de ± 170 m² avec abri de jardin - Terrasse - Emplacements de parking. 🔧 Aspects techniques : Chauffage central au mazout Chaudière Viessmann Vitola-Comferral Production d'eau chaude via ballon à accumulation couplé à la chaudière Châssis principalement en double vitrage Raccordement au tout-à-l'égout Contrôle électrique : en cours de réalisation ⚡ PEB (4) : Classe E (394 kWh/m².an) (61 067 kWh/an) (20260427039410 – 72 kgCO₂/m².an) ⚡ PEB (4-1) : Classe G (692 kWh/m².an) (60 058 kWh/an) (20260427004316 – 126 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à l'acte. RC : 626 € + 403€ 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 239.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🏠 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 247.676 € 📞 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.

268 m²

CHAMBRES

5

SDB / SDE

2

TERRAIN

460 m²

PEB

E

DONNÉES ADMINISTRATIVES

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1952

REVENU CADASTRAL

1029 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 14

Séjour

31.12 m²

SURFACE	31.12 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Bois — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.49 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
CHEMINÉE	Aucune

NOTES • DÉTAILS

Vaste espace de vie traversant avec colonnade centrale et carrelage marbré.



PIÈCE 02 / 14

Cuisine

11.74 m²

SURFACE

11.74 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

Acier — simple vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Plâtre projeté brut (prêt à peindre)

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Cuisine spacieuse à réaménager conservant un authentique sol en damier et de larges ouvertures.



PIÈCE 03 / 14

Salle de bains

5.5 m²

SURFACE

5.5 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Salle de bain au rez-de-chaussée équipée d'une baignoire, d'une vasque et d'un WC.



PIÈCE 04 / 14

Bureau

6.93 m²

SURFACE

6.93 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.44 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Pièce polyvalente équipée de rangements intégrés sur mesure, idéale pour le télétravail.



PIÈCE 10 / 14

Salon

18.78 m²SURFACE 18.78 m²

SOL / REVÊTEMENT Linoleum

CHÂSSIS Mixte bois-alu — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.48 m

REVÊTEMENT MURAL Lambris bois massif (chêne / pin / teck)

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

CHEMINÉE Ouverte

NOTES • DÉTAILS

Espace détente dans l'annexe avec cheminée d'époque en briques et ambiance boisée.



PIÈCE 11 / 14

Kitchenette / Coin cuisine

11.6 m²

SURFACE	11.6 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	Acier — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.29 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Coin cuisine technique dans l'annexe avec évier, chaudière murale et accès jardin.



PIÈCE 12 / 14

Chambre

15.4 m²

SURFACE	15.4 m ²
---------	---------------------

SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
------------------	---------------------

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

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

HAUT. SOUS PLAFOND	2.31 m
--------------------	--------

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

ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
-----------	----------------------

NOTES • DÉTAILS

Chambre de plain-pied dans l'annexe bénéficiant d'un sol carrelé et de fenêtres sur cour.



PIÈCE 13 / 14

Chambre

15.35 m²

SURFACE	15.35 m ²
---------	----------------------

SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
------------------	---------------------

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

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

HAUT. SOUS PLAFOND	2.37 m
--------------------	--------

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

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

NOTES • DÉTAILS

Chambre supplémentaire de plain-pied dans la dépendance avec plafond en lambris bois.



PIÈCE 14 / 14

Salle de bains

11.94 m²

SURFACE	11.94 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.48 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Seconde salle de bain située dans l'annexe équipée d'une baignoire, d'un WC et d'un lavabo.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 14

Chambre

14.9 m²

SURFACE	14.9 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	Bois — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.52 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Attente électrique sans appareillage (Casco)

NOTES • DÉTAILS

Grande chambre lumineuse avec parquet clair et plafond habillé de lambris bois.

PIÈCE 06 / 14

Chambre

9.02 m²

SURFACE

9.02 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.54 m

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint classique

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

DRESSING INTÉGRÉ

Oui

NOTES • DÉTAILS

Chambre optimisée comprenant un vaste dressing coulissant intégré et un bow-window.



PIÈCE 07 / 14

Chambre

16.36 m²SURFACE 16.36 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS Bois — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.54 m

REVÊTEMENT MURAL Plâtre projeté brut (prêt à peindre)

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Belle chambre d'angle bénéficiant d'un bow-window et d'une porte donnant sur balcon.

PIÈCE 08 / 14

Salle de douche

5.63 m²

SURFACE

5.63 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.47 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche à l'étage entièrement carrelée avec cabine de douche et toilette.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 09 / 14

Combles

55.1 m²

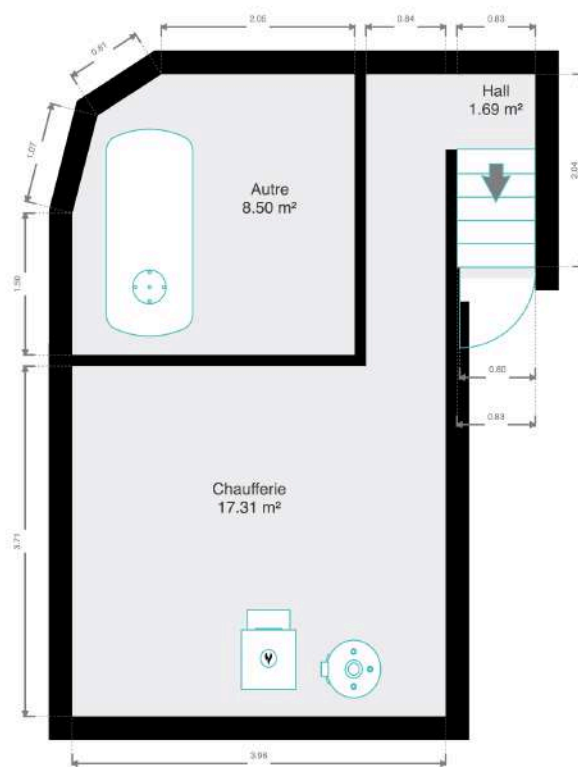
SURFACE	55.1 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Plancher bois ancien
CHÂSSIS	Acier — simple vitrage
ÉTAGE	Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND	2.79 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Appliques murales

NOTES • DÉTAILS

Vaste comble sous toiture isolée offrant un potentiel exceptionnel pour créer des pièces supplémentaires.

PLAN 1 / 5

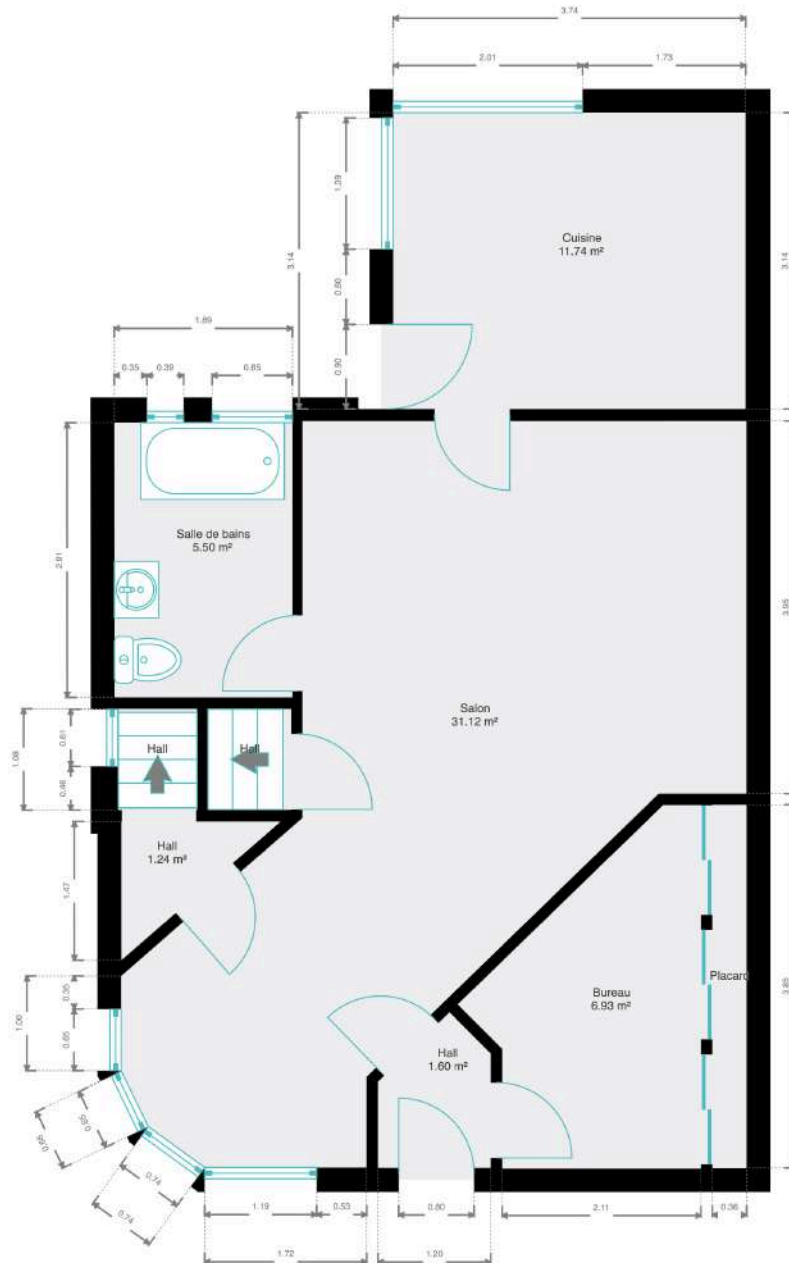


RUE DU WAINAGE 4 6220 LAMBUSART

Sous-sol

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

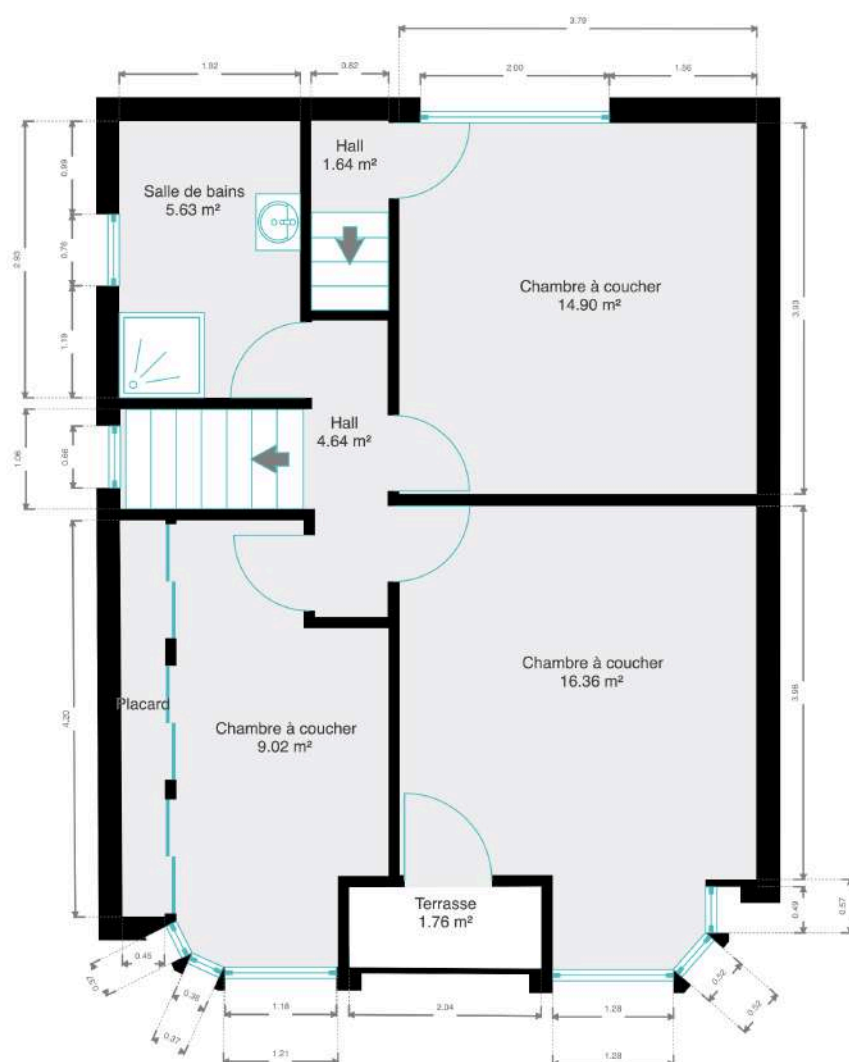
PLAN 2 / 5



RUE DU WAINAGE 4 6220 LAMBUSART
Rez-de-chaussée

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

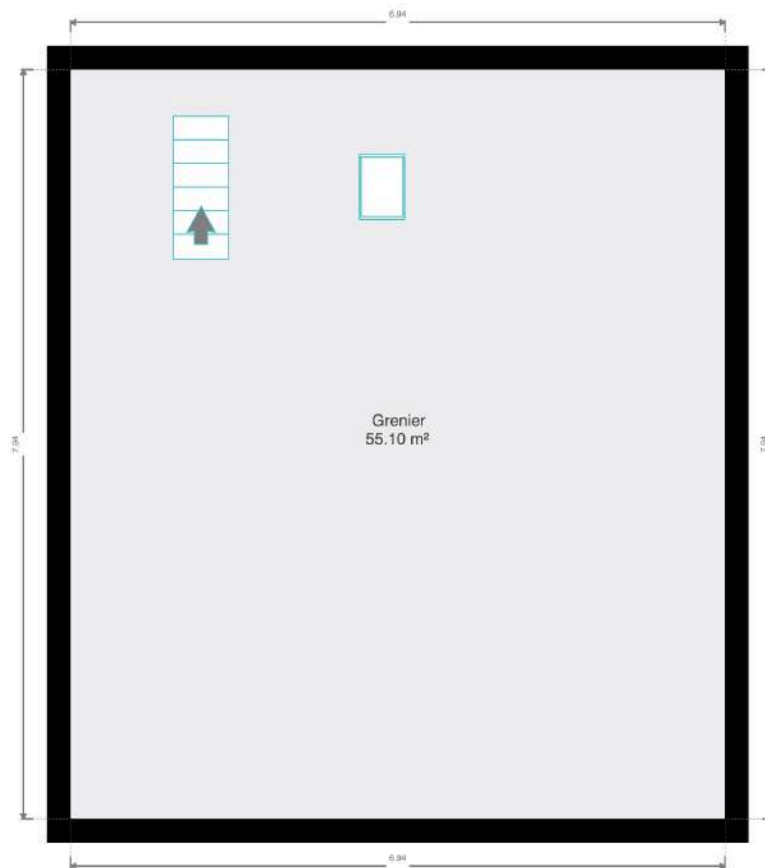
PLAN 3 / 5



RUE DU WAINAGE 4 6220 LAMBUSART
1er Etage

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

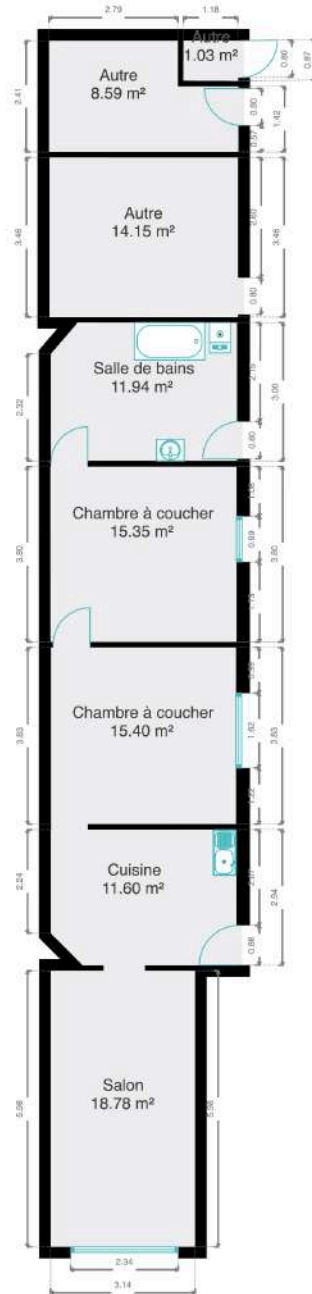
PLAN 4 / 5



RUE DU WAINAGE 4 6220 LAMBUSART
2e Etage

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

PLAN 5 / 5



RUE DU WAINAGE 4 6220 LAMBUSART
Rez-de-chaussée - Annexe

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 4, 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

1.2 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

1.2 km

2 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Barbarin Laurence

2.6 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

1.4 km

2 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Guesthouse Les Tilleuls

1.0 km

13 min à pied



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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	E
CONSOMMATION TOTALE	61067 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
COMBUSTIBLE	Mazout
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant — Monohoraire (Simple tarif) — Monophasé (230V)
COMPTEUR EAU	Compteur individuel

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	394 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260427039410
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Viessmann Vitola-Comferral)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Couplé chaudière) — ACV
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique
COMPTEUR GAZ	Individuel (Ores/Sibelga)

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

460 m²

SURFACE JARDIN

170 m²

VIS-À-VIS

Aucun

LARGEUR FAÇADE

10.14 m

PROFONDEUR

47 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

Abri de jardin

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES (2 PARCELLES)

#	Réf. Cadastre	Commune / Div.	Nature	Surface	RC
1	Sec. A n° 33D/7	52036 Fleurus • FLEURUS 4 DIV/LAMBUSART/	Maison d'habitation	—	—
2	Sec. A n° 33E/7	52036 Fleurus • FLEURUS 4 DIV/LAMBUSART/	Jardin	—	—

ASPECTS LÉGAUX

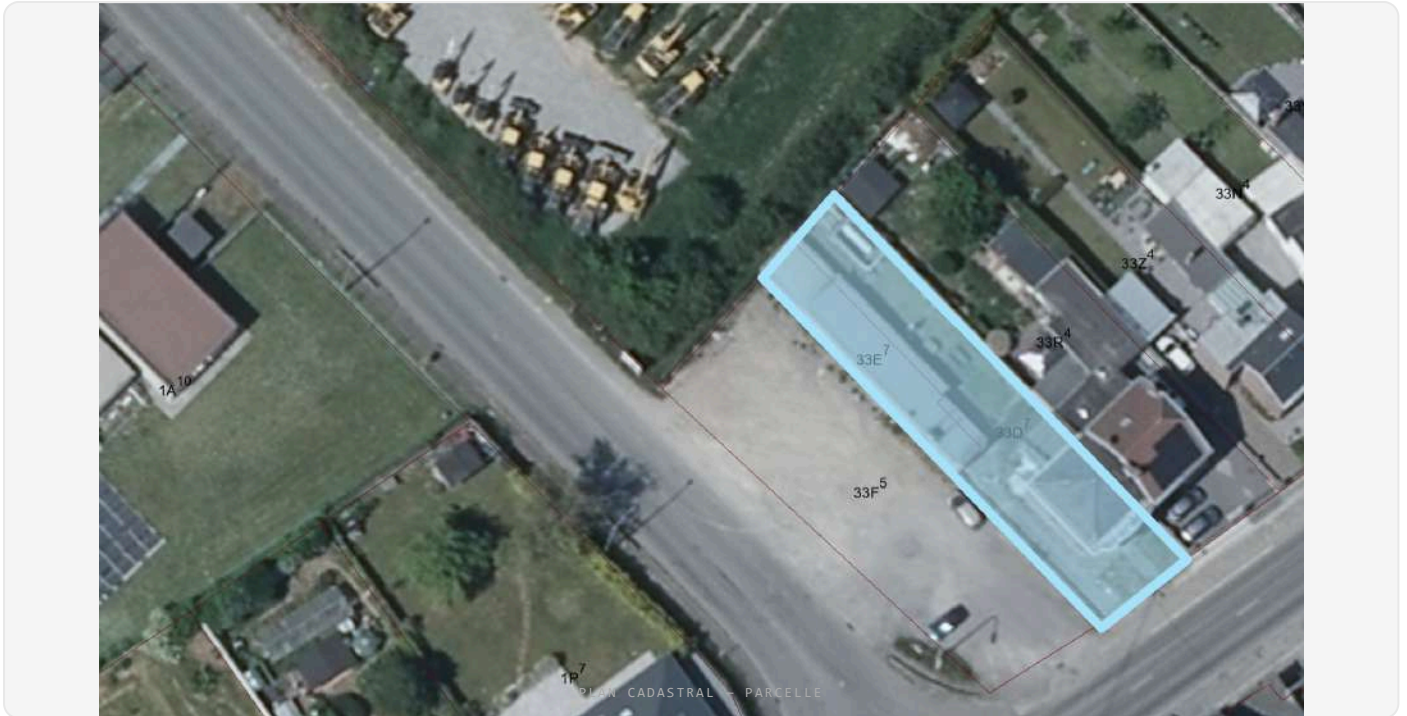
SERVITUDE DE PASSAGE

Non

ZONE PRAS/CWATUPE

Résidentiel

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION 1952

NOMBRE DE FAÇADES 3

ORIENTATION Sud-Est

ISOLATION Toiture inclinée : Laine minérale (MW), 8cm

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS Classiques (semelles)

SOUS-SOL / CAVES Oui

ÉTAT SANITAIRE Légère humidité

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT Brique apparente

AUTRES FAÇADES Crépi / Enduit

ÉTAT GÉNÉRAL Bon état

TOITURE

TYPE Autre

MATÉRIAUX Tuiles plates

ISOLATION Partielle

GOUTTIÈRES Aluminium

ÉQUIPEMENTS Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS Murs pleins

ISOLATION Non isolés

ISOLATION SOL Non

HUMIDITÉ Inconnu

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE Bois

CLÔTURE Béton

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE Tout-à-l'égout

BORNE RECHARGE EV Non

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME Oui

AMIANTE Absent (certifié)

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>