

RÉF. WJUIHQHD

DOSSIER DE PRÉSENTATION



CERTIFICAT PEB
391 kWh/m²/an

MAISON

MAISON DE CARACTÈRE 3 CHAMBRES, GARAGE, TERRASSES ET JARDIN

LOCALISATION | Rue des Haies 61, 6001 Marcinelle

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

123 m²

TERRAIN

326 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

ÉTAT

Excellent état / Impeccable



PRIX DE VENTE FAI

259000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison de caractère 3 chambres avec garage, terrasses et jardin, offrant 123 m² habitables (203m² de superficie totale), sur et avec terrain de 3 ares 26 ca. Idéalement située Rue des Haies 61 à 6001 Marcinelle, à proximité immédiate des commerces, écoles, transports et principaux axes routiers. La gare de Charleroi-Central se situe à ± 1,2 km et les commerces à seulement ± 200 m. En excellent état, ce bien conviendra parfaitement à une famille, un couple ou pour un premier achat, à la recherche d'une maison pleine de cachet, fonctionnelle et idéalement située. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. 📁 Lien du mini-site du bien (photos supplémentaires, vues par drone, plans interactifs, ...) : <https://unfrmlab.be/showcase/wJUihqhDWmImVO4AAMA3> ★ Composition : Hall d'entrée - Séjour ouvert avec salon et salle à manger - Cuisine entièrement équipée avec accès direct à la terrasse - W.C. séparé. 1er étage : Hall de nuit - 2 chambres - Bureau/Dressing - Salle de bains avec W.C. 2e étage : 3ième grande chambre mansardée de ± 22,28 m² - Bureau /Espace polyvalent pouvant accueillir un espace de télétravail ou une salle de jeux. Sous-sol : Hall - Garage - Chaufferie - 2 caves. 🌿 Extérieur : 2 terrasses, dont une terrasse accessible depuis la cuisine et une terrasse en rez-de-jardin de ± 23 m² - Jardin clôturé. 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel Chaudière à condensation Buderus Loganagas 04 Production d'eau chaude par ballon à accumulation couplé à la chaudière Châssis PVC double vitrage 12 panneaux photovoltaïques Raccordé au tout-à-l'égout Contrôle électrique : en cours ⚡ PEB : Classe E (391 kWh/m².an) (55.396 kWh/an) (20260723006144 – 67 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à définir (6 mois après l'acte) RC : 668 € 🏠 Prix indicatif, hors frais d'agence : 259.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🏠 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 268.402 € 📞 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.

123 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

TERRAIN

326 m²

PEB

E

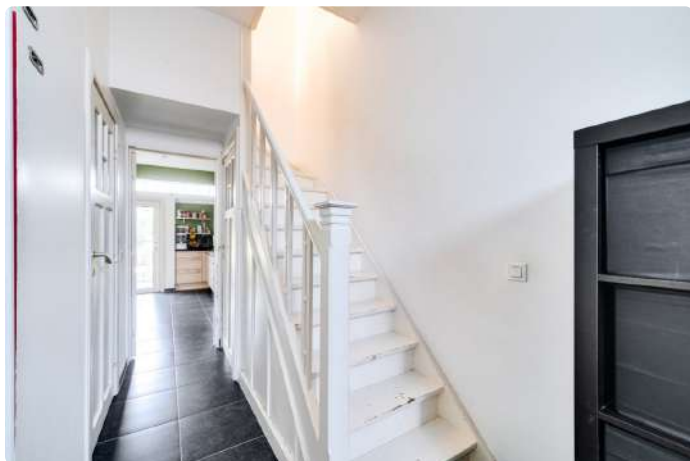
DONNÉES ADMINISTRATIVES

0

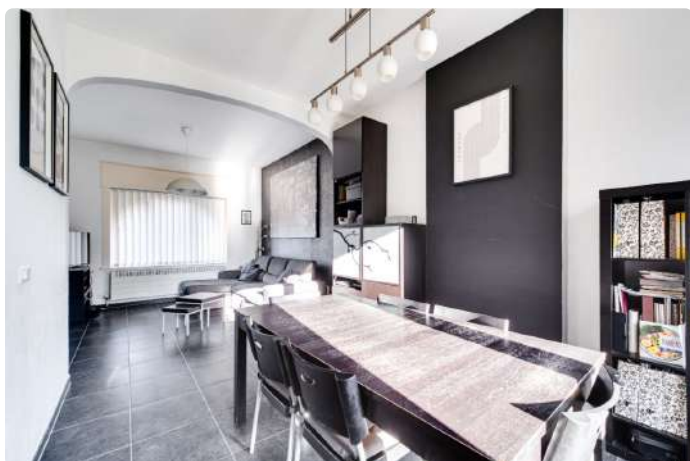
REVENU CADASTRAL

668 €/an

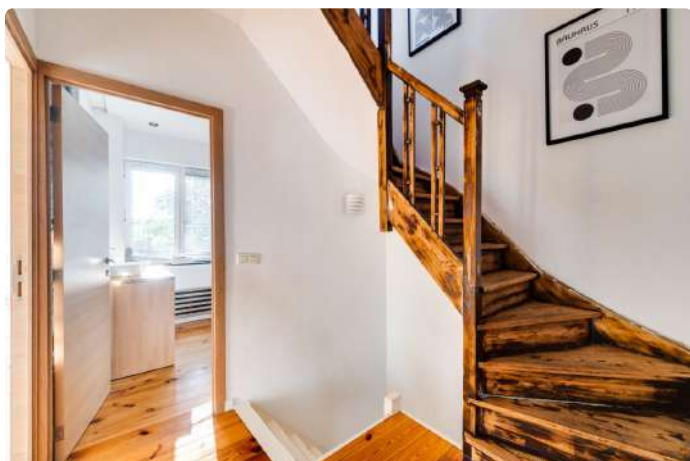
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7



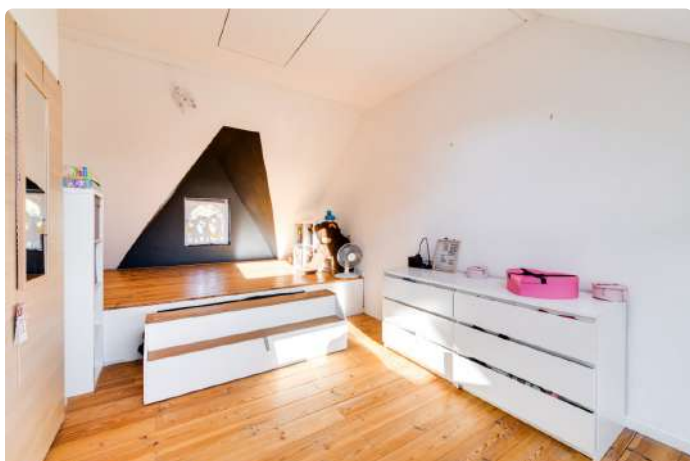
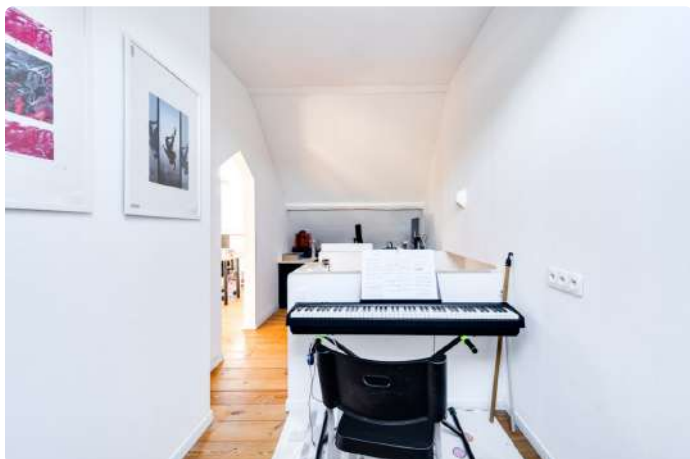
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7



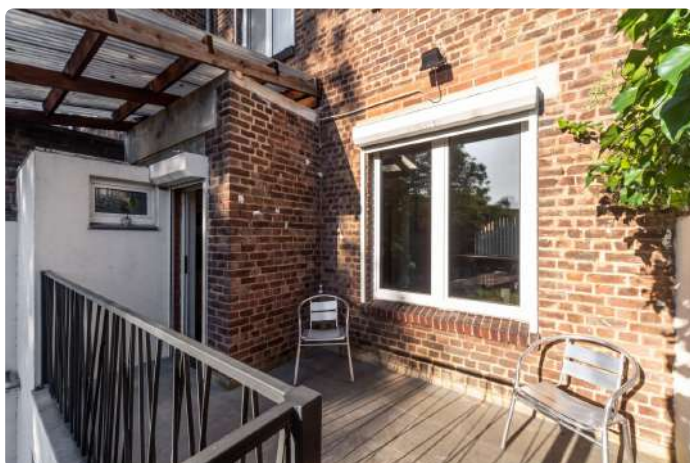
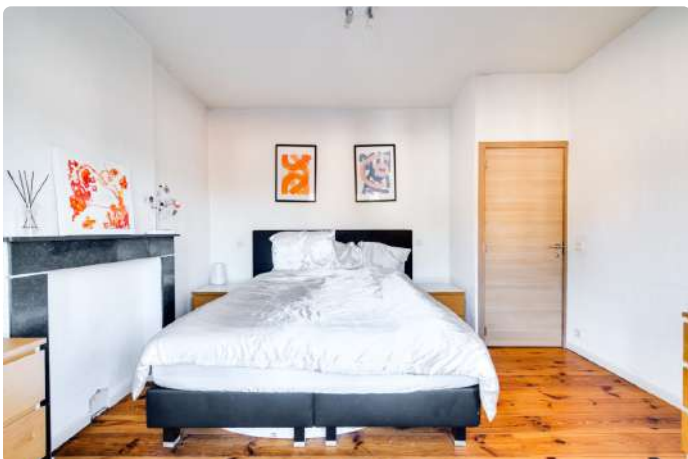
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7



AMBIANCES & DÉTAILS — 1 / 3



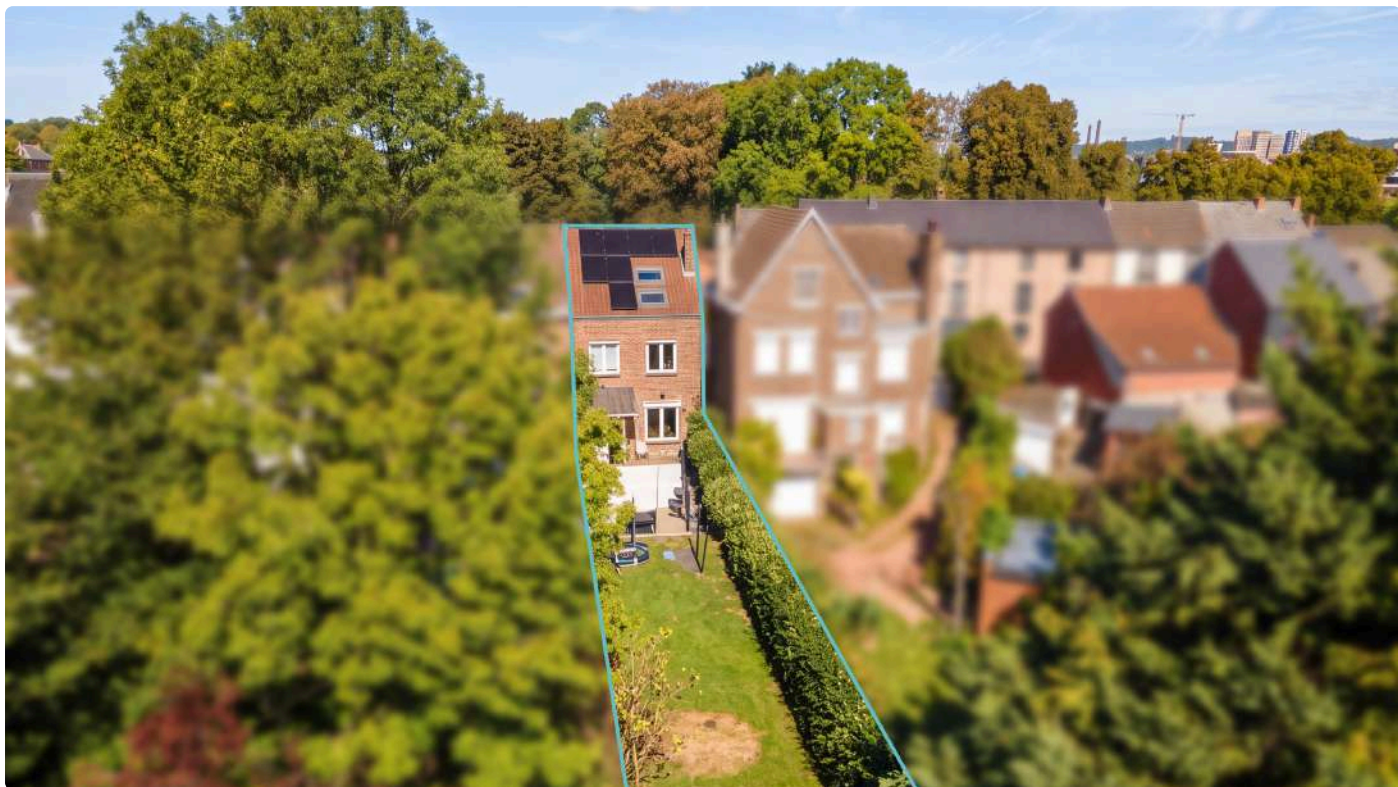
AMBIANCES & DÉTAILS — 2 / 3



AMBIANCES & DÉTAILS — 3 / 3



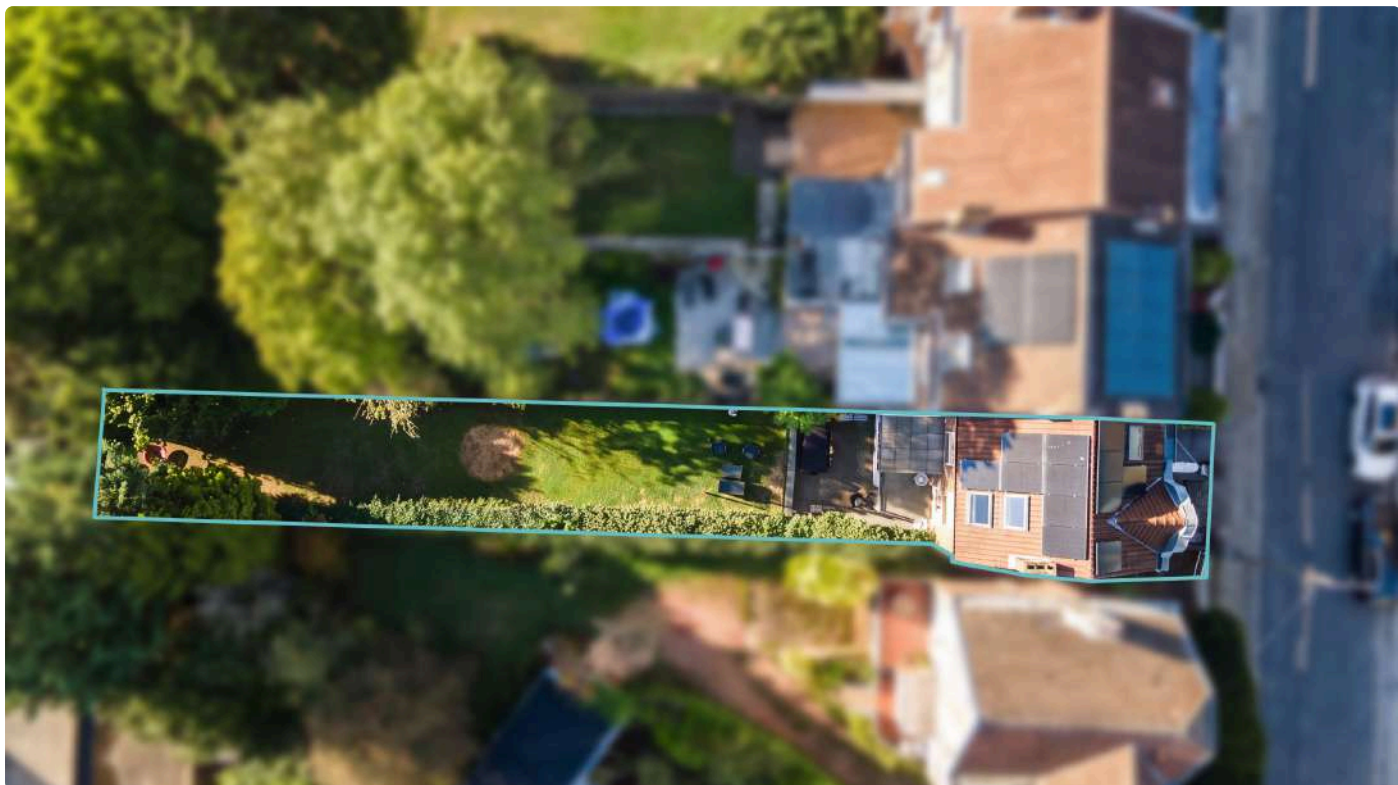
VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 4



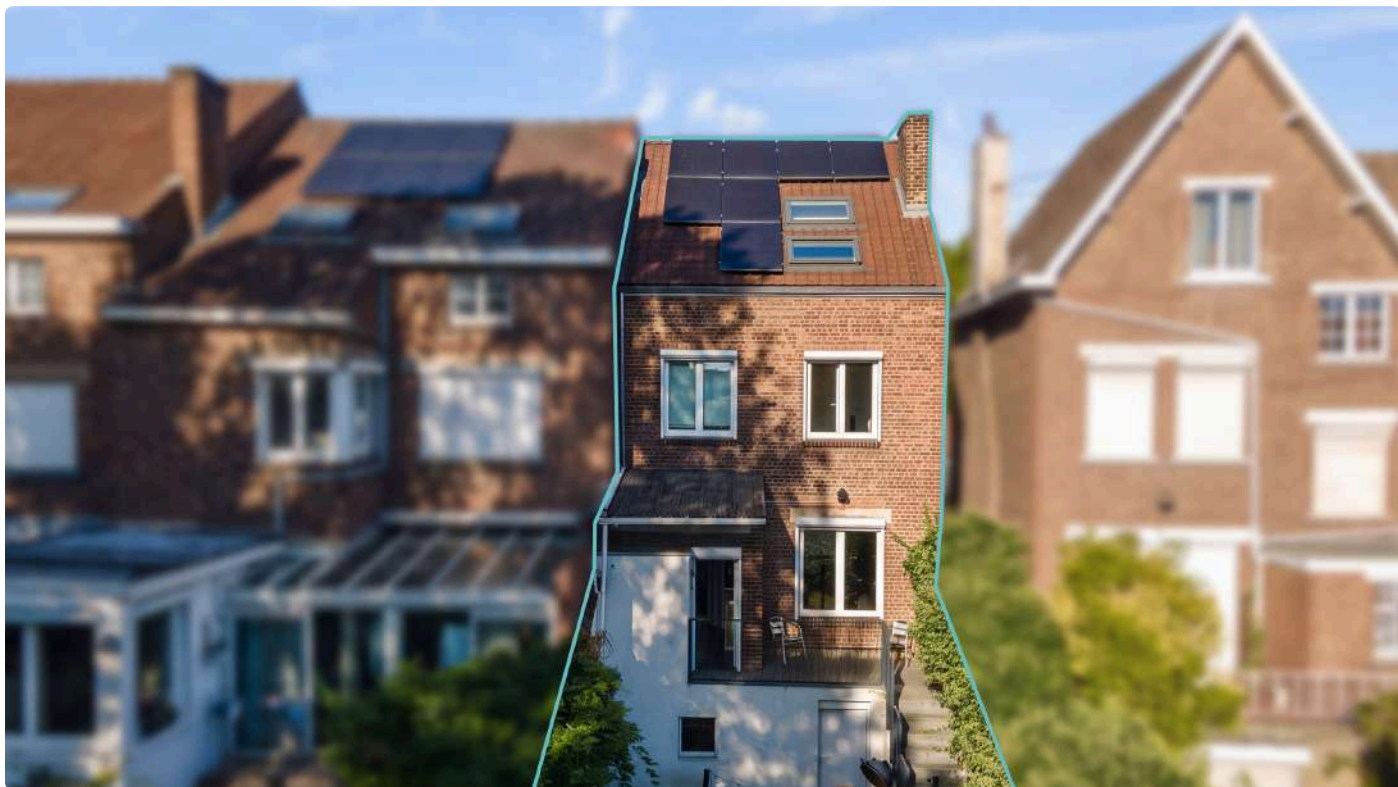
VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 4



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 4

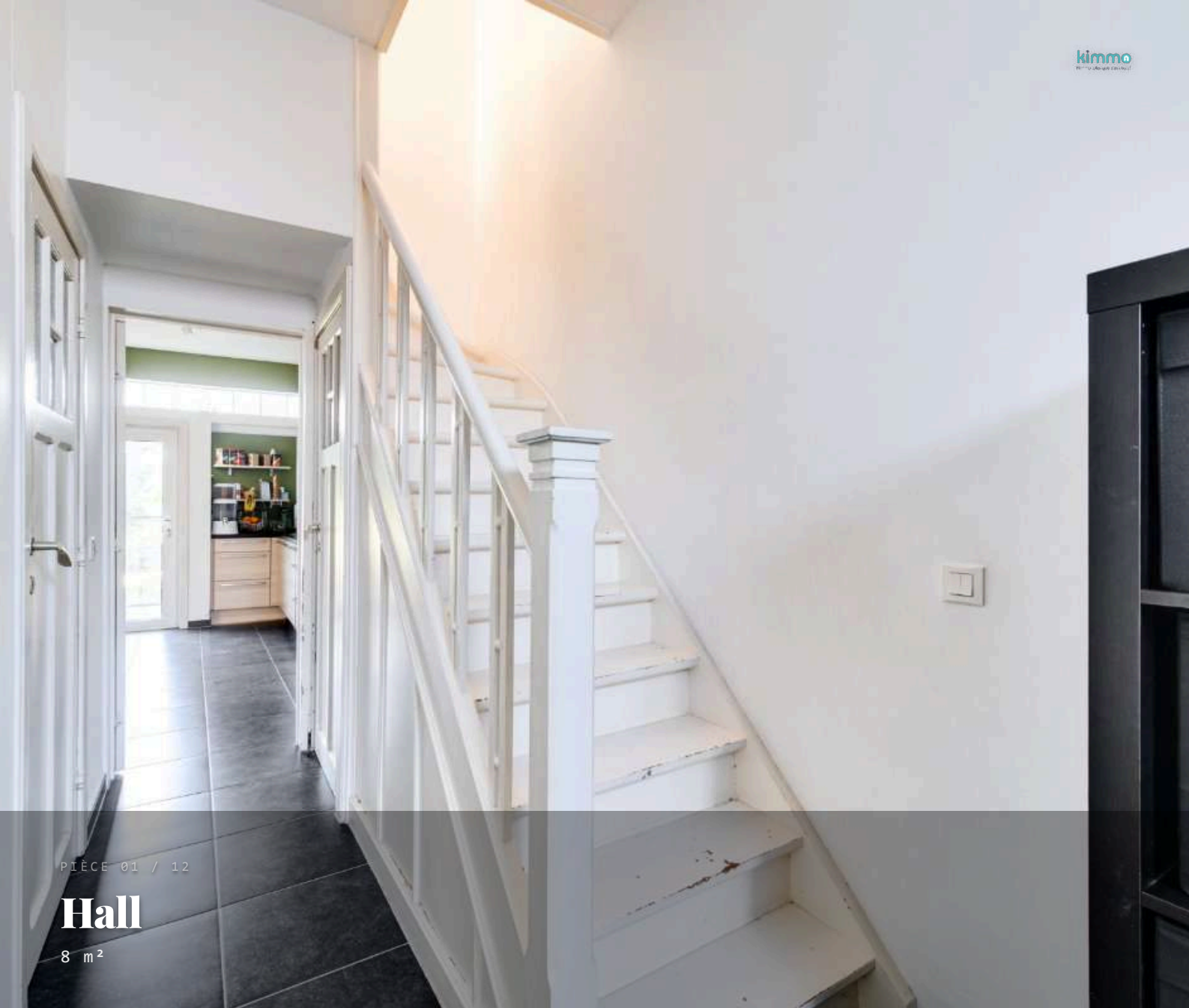


VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 4 / 4



ÉTAGE 1 / 4

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 12

Hall

8 m²SURFACE **8 m²**SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**CHÂSSIS **PVC — double vitrage**ÉTAGE **Rez-de-chaussée**HAUT. SOUS PLAFOND **2.95 m**REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

NOTES • DÉTAILS

Hall d'entrée sobre et lumineux distribuant avec fluidité l'escalier vers les étages et les pièces de vie.



PIÈCE 02 / 12

Salon

12.28 m²

SURFACE

12.28 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.95 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 moderne et chaleureux sublimé par un mur d'accent anthracite et un carrelage grand format.



PIÈCE 03 / 12

Salle à manger

HAUT. SOUS PLAFOND

2.95 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

Espace dînatoire convivial en enfilade, baigné de lumière naturelle avec vue sur le jardin.



PIÈCE 04 / 12

Cuisine

10.28 m²

SURFACE **10.28 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.70 m**

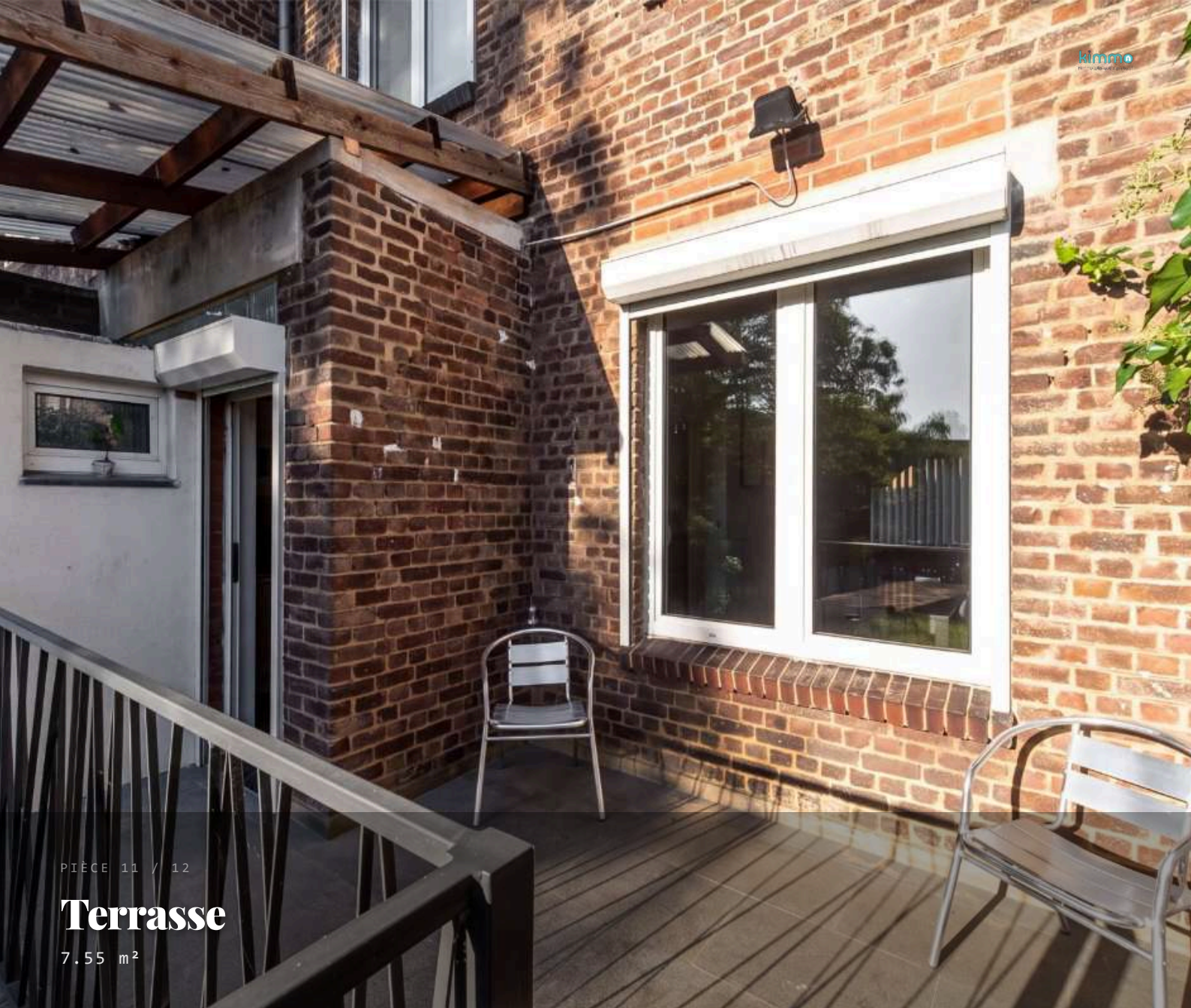
REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

PLAN DE TRAVAIL **Stratifié**

NOTES • DÉTAILS

Cuisine contemporaine entièrement équipée avec électroménagers encastrés, coin bar et accès extérieur.



PIÈCE 11 / 12

Terrasse

7.55 m²SURFACE 7.55 m²

SOL / REVÊTEMENT Pierre naturelle

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.60 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ORIENTATION Est

NOTES • DÉTAILS

Terrasse suspendue accessible directement depuis la cuisine, idéale pour profiter de l'extérieur au bel étage.

ÉTAGE 2 / 4

1er étage



PIÈCE 05 / 12

Palier

5.37 m²

SURFACE	5.37 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.77 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Palier d'étage plein de charme avec authentique escalier en bois desservant les chambres et la salle de bain.



PIÈCE 06 / 12

Salle de bains

6.19 m²

SURFACE	6.19 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.75 m
REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Salle de bain élégante combinant baignoire balnéo, finition murale minérale et parquet chaleureux.



PIÈCE 07 / 12

Chambre

14.51 m²SURFACE 14.51 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet chêne massif

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.75 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

CHEMINÉE Décorative

NOTES • DÉTAILS

Vaste chambre parentale ornée d'un élégant bow-window cintré, d'un plancher massif et d'une cheminée d'époque.



PIÈCE 08 / 12

Chambre

12.53 m²SURFACE 12.53 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet chêne massif

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.75 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

CHEMINÉE Décorative

NOTES • DÉTAILS

Belle chambre lumineuse avec parquet d'origine, cheminée décorative en marbre noir et vue verdoyante.

ÉTAGE 3 / 4

Grenier / Combles



PIÈCE 09 / 12

Bureau

14.94 m²

SURFACE

14.94 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet chêne massif

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND

2.74 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Espace bureau et musique sous toiture profitant d'une excellente clarté grâce à sa fenêtre de toit Velux.



PIÈCE 10 / 12

Chambre

22.28 m²SURFACE 22.28 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet chêne massif

CHÂSSIS Bois — double vitrage

ÉTAGE Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND 2.74 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Superbe suite mansardée atypique avec coin nuit sur estrade en bois et espace de travail intégré.

ÉTAGE 4 / 4

Sous-sol (-1)



PIÈCE 12 / 12

Terrasse

23 m²

SURFACE

23 m²

SOL / REVÊTEMENT

Pierre naturelle

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

HAUT. SOUS PLAFOND

2.80 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

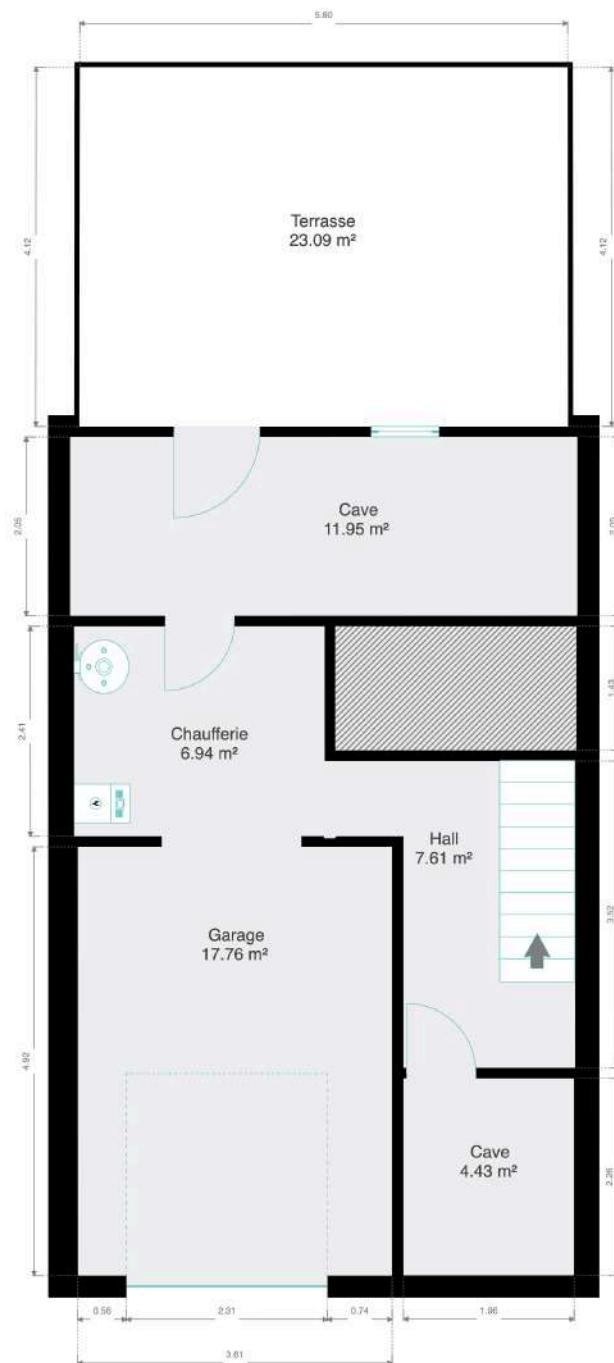
ORIENTATION

Est

NOTES • DÉTAILS

Terrasse dînatoire en rez-de-jardin abritée des regards, parfaite pour les repas d'été et barbecues.

PLAN 1 / 4

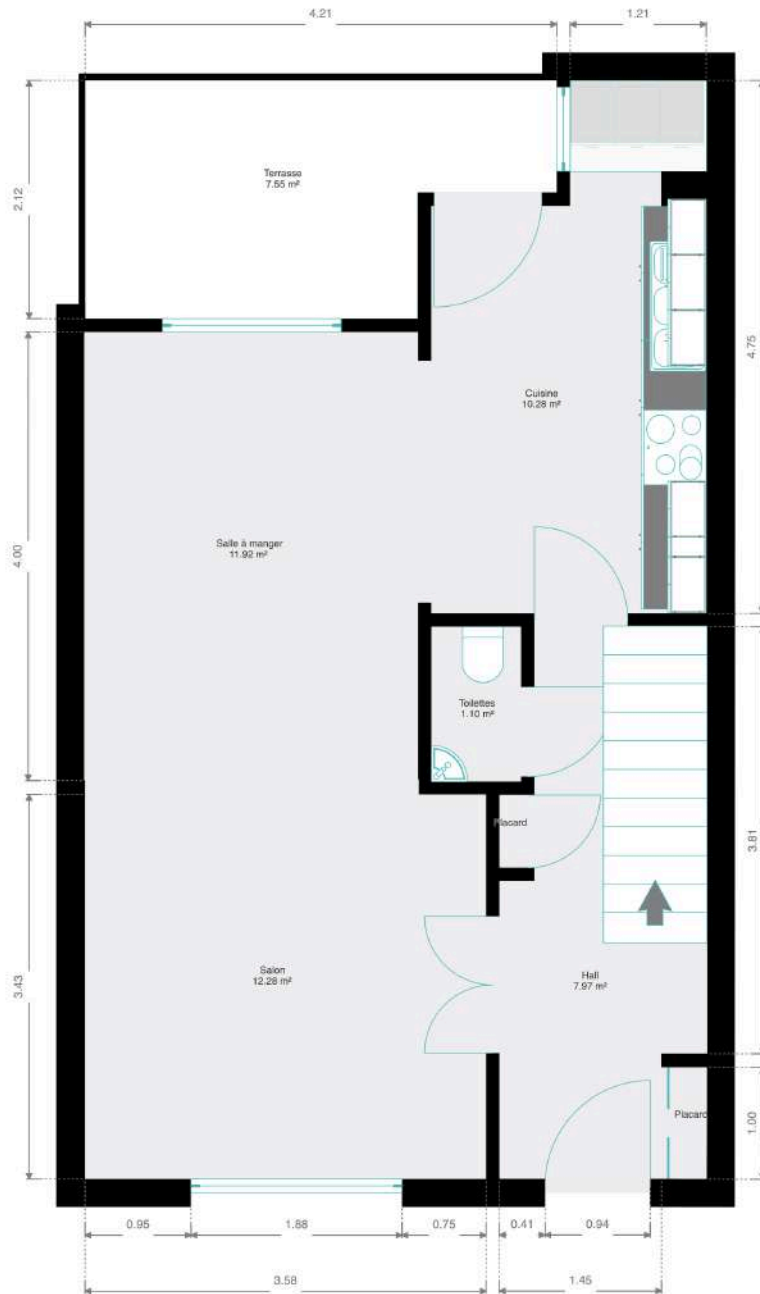


RUE DES HAIES 61 6001 MARCINELLE

Sous-sol

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

PLAN 2 / 4

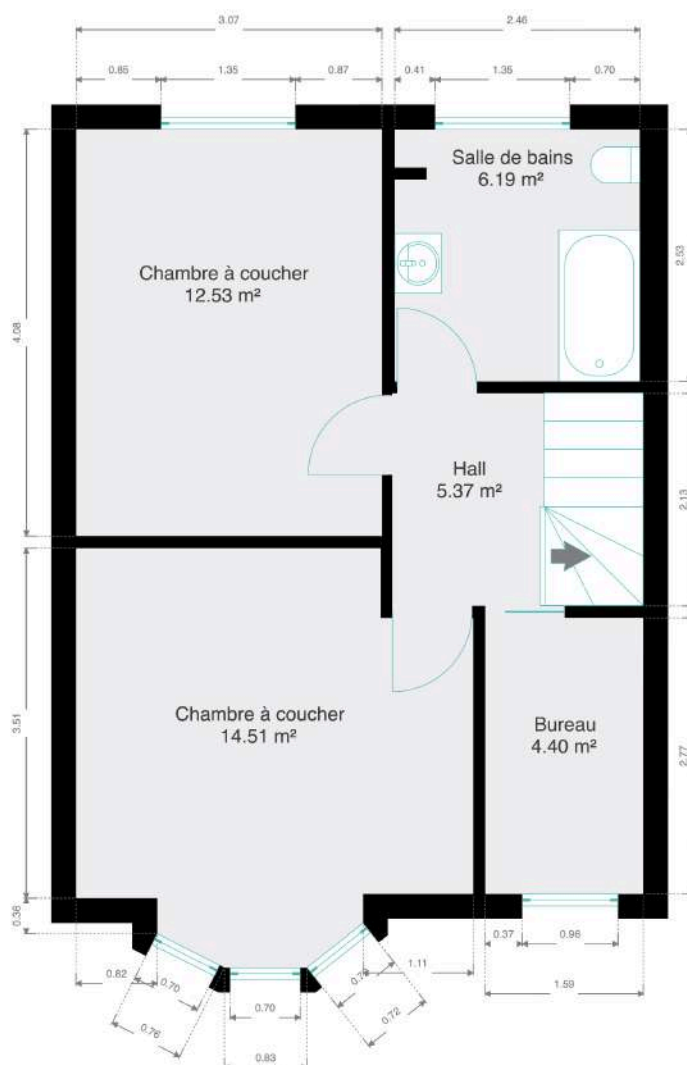


RUE DES HAIES 61 6001 MARCINELLE

Rez-de-chaussée

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

PLAN 3 / 4

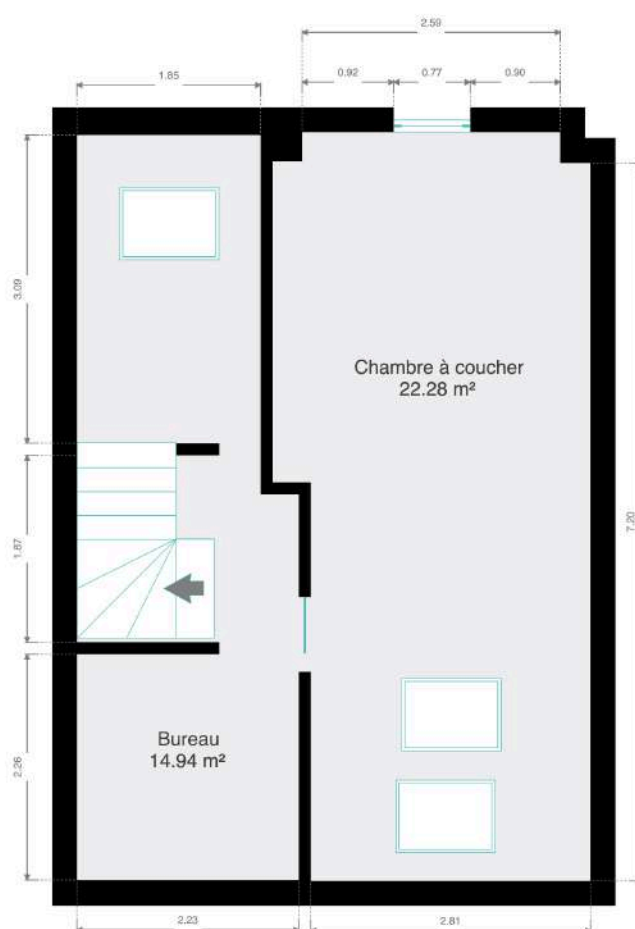


RUE DES HAIES 61 6001 MARCINELLE

1er Etage

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

PLAN 4 / 4



RUE DES HAIES 61 6001 MARCINELLE
2e 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 des Haies 61, 6001 Marcinelle



GARE PROCHE

1.2 km

2 min en voiture



AUTOROUTE

9.0 km

15 min en voiture



ÉCOLES

1.1 km

14 min à pied



COMMERCES

200 m

3 min à pied



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

1.2 km

2 min en voiture

Arrêts de bus

BOUFFIOULX Rue de Sibérie

3.2 km

5 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

[P] Aire des Amoudries

9.0 km

15 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut catholique Notre-Dame

1.1 km

14 min à pied



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Colruyt Marcinelle

200 m

3 min à pied

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Libert

1.3 km

2 min en voiture

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

2.3 km

4 min en voiture

Banques & Services

BNP Paribas Fortis Charleroi

1.5 km

3 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Régie Com. Autonome de Charleroi

2.7 km

5 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Athena

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	55396 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Buderus Loganagas 04)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Couplé chaudière) — ACV
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Classique
COMPTEUR GAZ	Individuel (Ores/Sibelga)
PANNEAUX SOLAIRES	Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	391 kWh/m ² /an
N° CERTIFICAT PEB	20260723006144
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant — Monophasé (230V)
COMPTEUR EAU	Compteur individuel

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

326 m²

ORIENTATION JARDIN

Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

5.25 m

PROFONDEUR

57 m

ZONE INONDABLE

Non

Clôturé

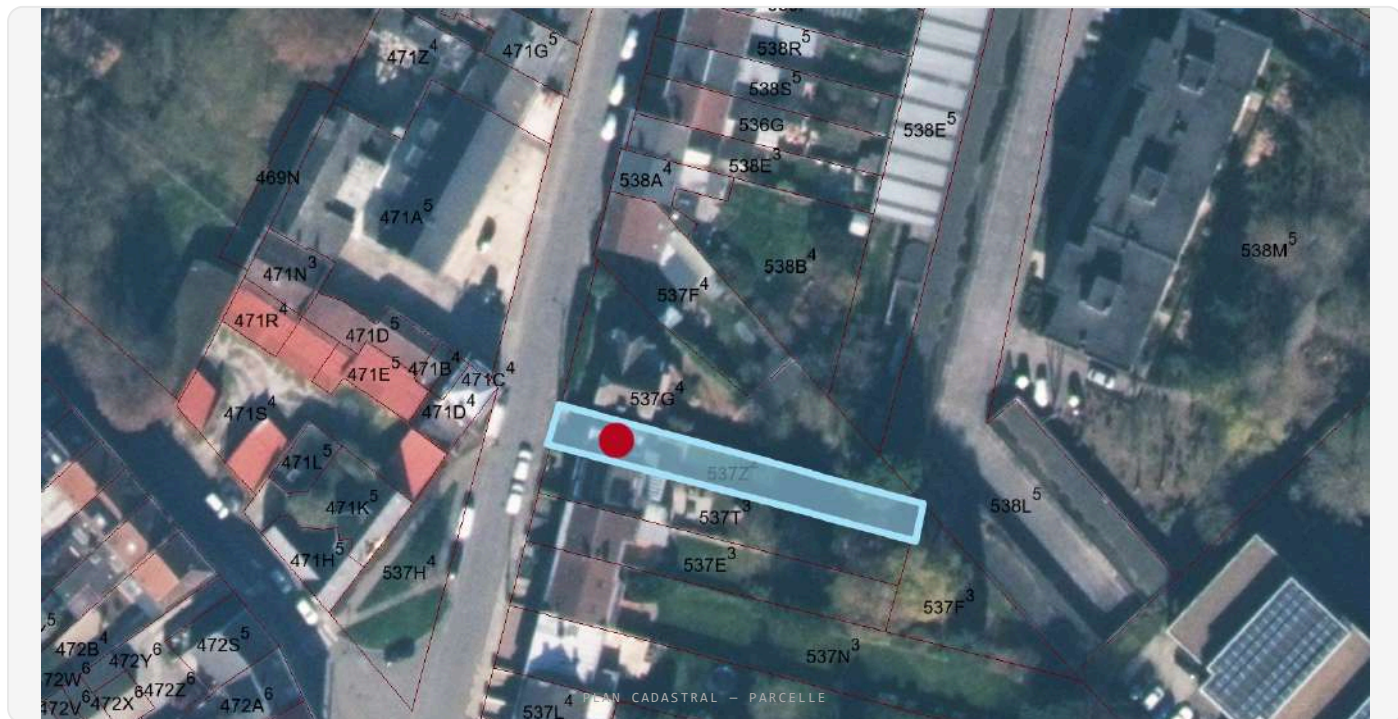
RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52045 CHARLEROI	DIVISION	CHARLEROI 10 DIV/MARCINELLE 1/	SECTION	A	RADICAL	57
EXPOSANT	Z	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**

ORIENTATION **Ouest**

ISOLATION Plafond & Versant : Laine minérale (MW), 26cm

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS **Classiques (semelles)**

SOUS-SOL / CAVES **Oui**

ÉTAT SANITAIRE **Sèche**

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT **Brique rouge**

AUTRES FAÇADES **Brique rouge**

ÉTAT GÉNÉRAL **Excellent état**

TOITURE

TYPE **À deux versants (à bâtière)**

MATÉRIAUX **Tuiles terres cuites**

ISOLATION **Oui**

GOUTTIÈRES **Aluminium**

ÉQUIPEMENTS **Cheminée, Velux**

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS **Murs pleins**

ISOLATION **Inconnu**

ISOLATION SOL **Non**

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE **PVC**

CLÔTURE **Béton**

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE **Tout-à-l'égout**

CITERNE EAU PLUIE **? L ()**

BORNE RECHARGE EV **Non**

PHOTOVOLTAÏQUE **? kWc**

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>