

RÉF. DMR0B09D

DOSSIER DE PRÉSENTATION

E

CERTIFICAT PEB
407 kWh/m²/an

MAISON

SUPERBE MAISON 3 FACADES AVEC 4 CHAMBRES ET 2 GARAGES !

LOCALISATION | Rue du Cortil 52, 6224 Wanfercée-Baulet

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

200 m²

TERRAIN

487 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

GARAGE

1 pl.

ÉTAT

Excellent état / Impeccable



PRIX DE VENTE FAI

389000 €

LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette élégante maison 3 façades de 4 chambres, terrasse, jardin, 2 garages avec atelier, offrant 200 m² de superficie habitable (271m² de superficie totale), sur et avec terrain de 4 ares 87 ca. Idéalement située Rue du Cortil 52 à Wanfercée-Baulet, à proximité des commerces, écoles et transports. Les commerces se trouvent notamment à environ 1,3 km, la gare de Fleurus à 3,5 km et un arrêt de bus à 500 m. En excellent état, ce bien conviendra parfaitement à une famille à la recherche d'espace, mais également à un indépendant ou un artisan grâce à son vaste garage et à son atelier séparé de la maison. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. 🔗 Lien de l'annonce (plans interactifs, photos de drones, ...) : <https://unfrmlab.be/showcase/dMrobo9dvy8usLDPhZMD> ★ Composition : Spacieux séjour de 39 m² - Cuisine équipée avec îlot central, puits de lumière et baie coulissante vers l'extérieur - Bureau - W.C. séparé - Salle d'eau avec baignoire d'angle, grande douche à l'italienne et W.C. 1er étage : Hall de nuit - 2 chambres - W.C. séparé avec lave-mains. 2e étage : 2 chambres mansardées avec rangements. Sous-sol : Cave - Chaufferie. 🌳 Extérieur : Terrasse - Jardin de ± 295 m - Abri de jardin - 2 garages dont un avec atelier idéal pour une activité professionnelle, du bricolage, du stockage de matériel ou de véhicules. 🔧 Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel Chaudière Vaillant Production d'eau chaude via ballon de 150 L couplé à la chaudière Châssis PVC double vitrage Raccordement au tout-à-l'égout Contrôle électrique en cours ⚡ PEB : Classe E (407 kWh/m².an) (82.829 kWh/an) (20260928008217 – 75 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : libre à l'acte. RC : 530 € 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 389.000 € (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 : 403.121 € 📞 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.

200 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

1

WC

2

TERRAIN

487 m²

GARAGE / EEMPL.

1 pl.

PEB

E

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

530 €/an

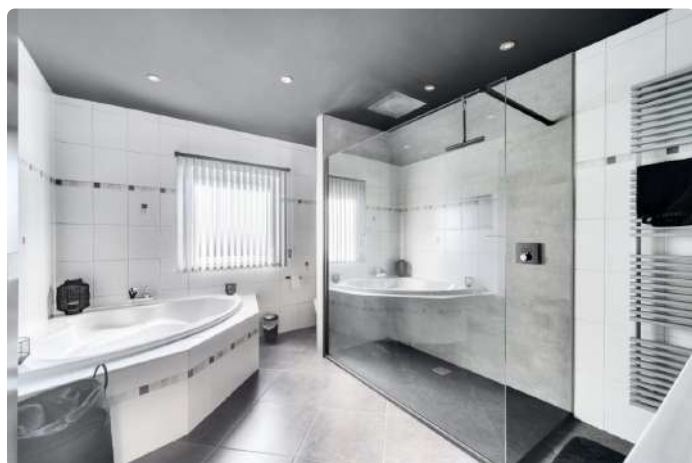
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 8



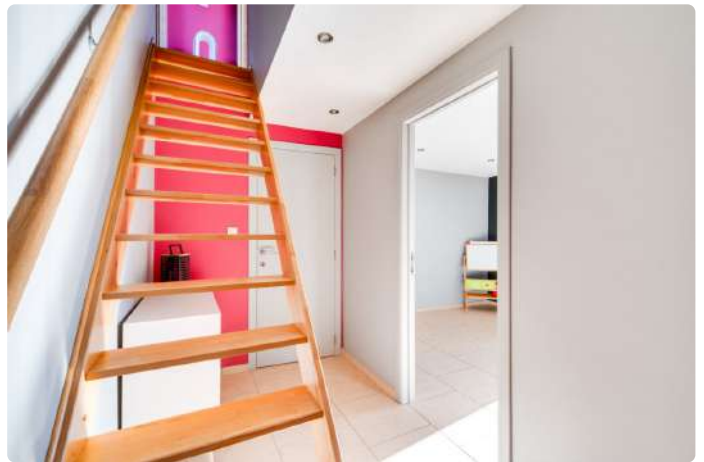
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 8



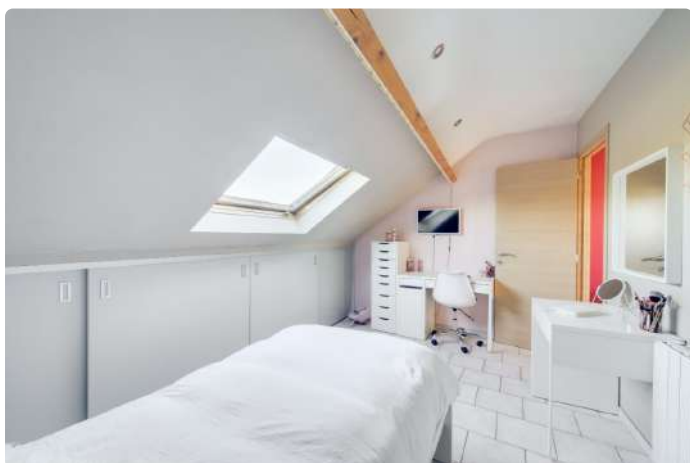
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 8



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 8



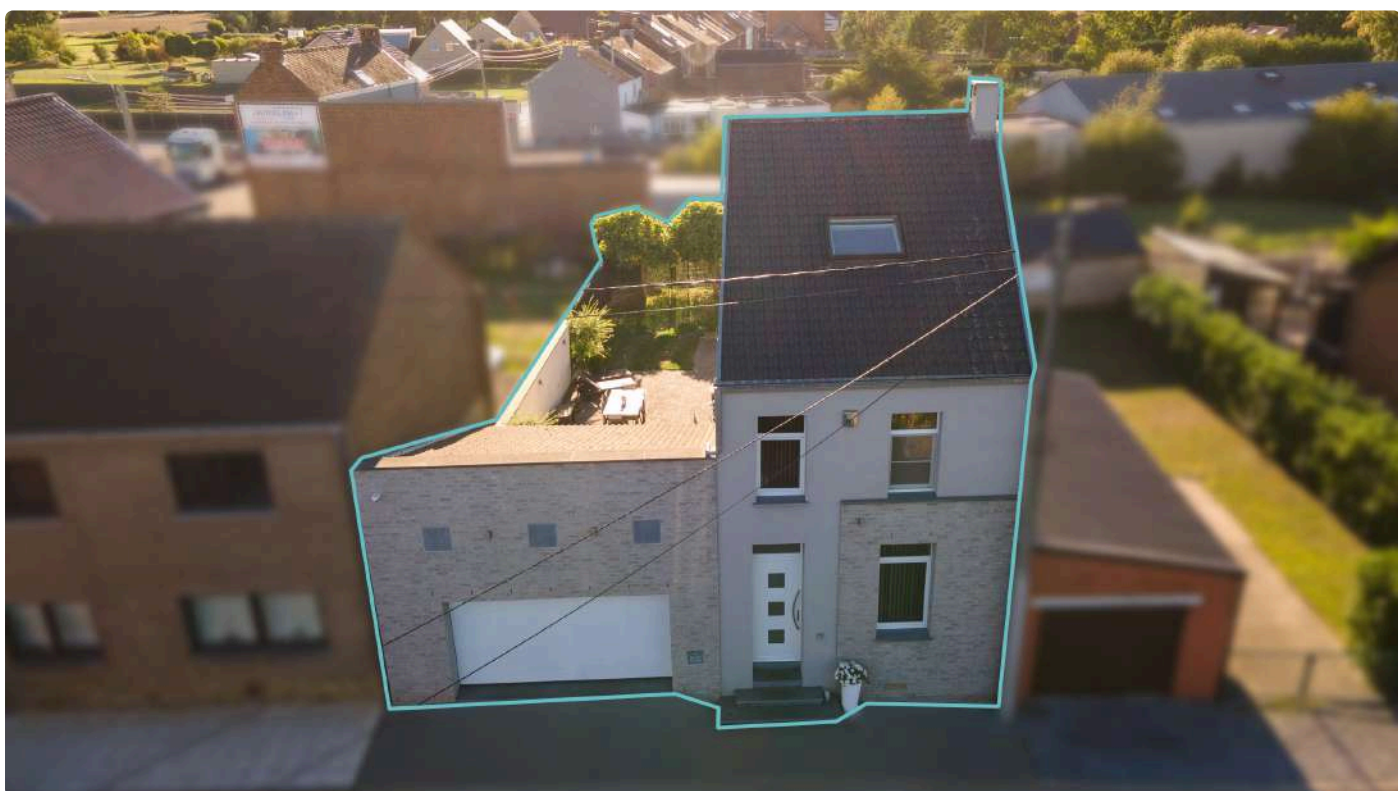
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 8



AMBIANCES & DÉTAILS



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 2



VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 2



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 11

Salon / Séjour

39 m²

SURFACE

39 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

3 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

CHEMINÉE

Aucune

NOTES • DÉTAILS

Salon moderne et chaleureux doté d'un escalier design et ouvert sur l'espace de vie.



PIÈCE 02 / 11

Cuisine

15.56 m²SURFACE 15.56 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 3 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

PLAN DE TRAVAIL Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Superbe cuisine équipée avec îlot central en granit, puits de lumière zénithal et baie coulissante sur l'extérieur.



PIÈCE 03 / 11

Bureau

3.88 m²

SURFACE

3.88 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Pièce bureau fonctionnelle et lumineuse bénéficiant d'un accès vitré direct vers la terrasse.



PIÈCE 06 / 11

Garage

36 m²

SURFACE	36 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame émaillé
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.46 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier LED

NOTES • DÉTAILS

Spacieux garage carrelé avec porte motorisée, rangements intégrés et coin buanderie complet.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 04 / 11

WC / Toilette séparée

1.42 m²SURFACE 1.42 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.5 m

REVÊTEMENT MURAL Faïence

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Toilette séparée moderne entièrement carrelée avec lave-mains et fenêtre oscillo-battante.

PIÈCE 05 / 11

Salle de bains

11.5 m²

SURFACE

11.5 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grès cérame émaillé

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

REVÊTEMENT MURAL

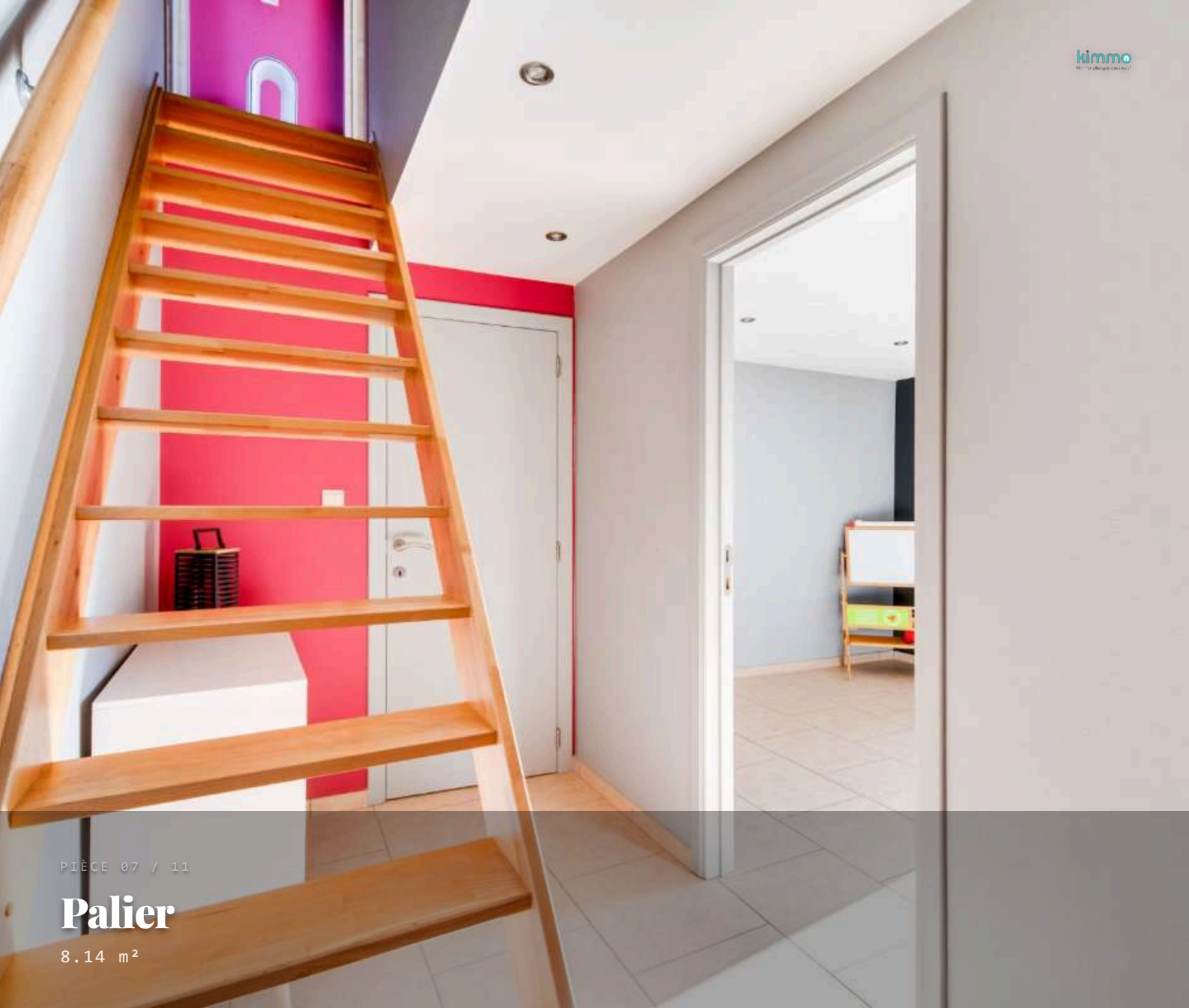
Faïence

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Somptueuse salle de bain contemporaine avec immense douche à l'italienne, baignoire d'angle et meuble double vasque.



PIÈCE 07 / 11

Palier

8.14 m²

SURFACE **8.14 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.28 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉTAGE **1er étage**

NOTES • DÉTAILS

Hall de nuit lumineux desservant les chambres et donnant accès aux combles aménagés.



PIÈCE 08 / 11

Chambre

17.71 m²SURFACE 17.71 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.28 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Grande chambre parentale avec double vitrage, sol carrelé et vaste dressing à portes coulissantes.



PIÈCE 09 / 11

Chambre

10.33 m²SURFACE 10.33 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.28 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Chambre généreuse et lumineuse aux finitions modernes avec radiateur mural et spots intégrés.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 10 / 11

Chambre

11 m²SURFACE 11 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS Velux — double vitrage

ÉTAGE Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND 2.44 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Chambre mansardée pleine de charme avec fenêtre de toit Velux, poutre apparente et placards sous combles.



PIÈCE 11 / 11

Chambre

9.84 m²

SURFACE

9.84 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

Grenier / Combles

HAUT. SOUS PLAFOND

2.4 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Quatrième chambre sous toiture bien agencée avec rangements sous pente optimisés et apport de lumière Velux.

PLAN 1 / 4

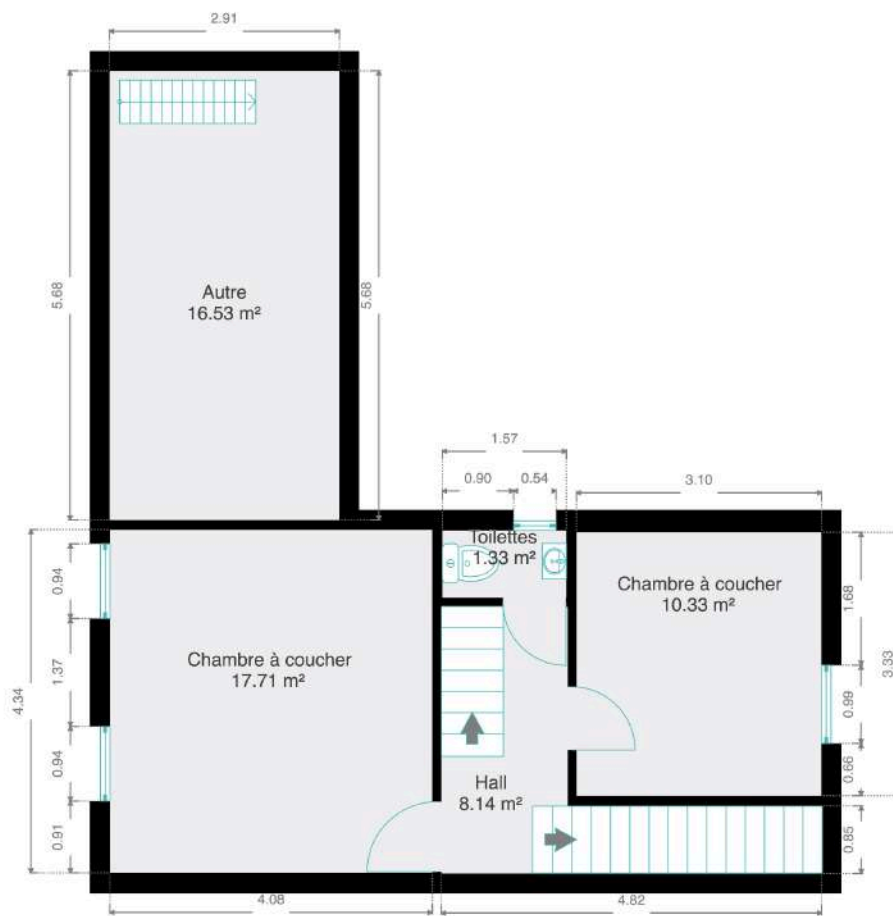


RUE DU CORTIL 52 6224 WANFERCÉE-BAULET

Rez-de-chaussée

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

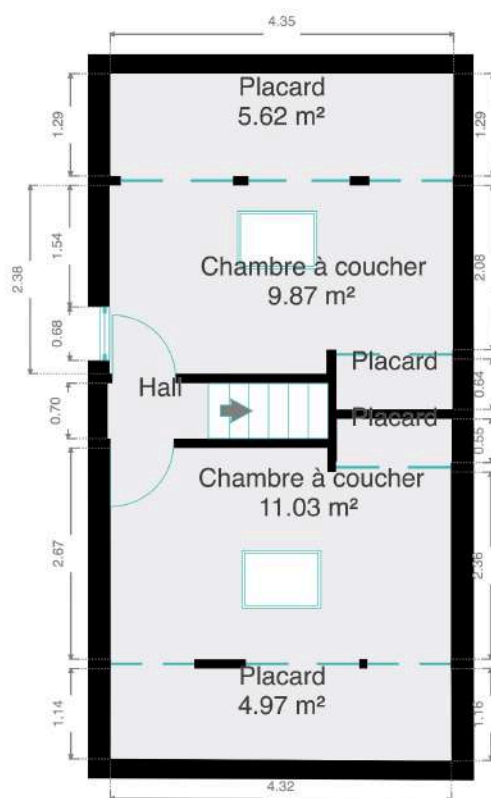
PLAN 2 / 4



RUE DU CORTIL 52 6224 WANFERCÉE-BAULET
1er Etage

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

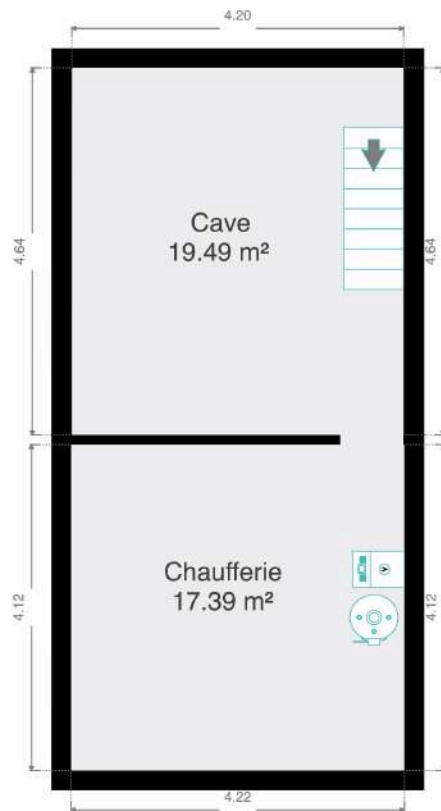
PLAN 3 / 4



RUE DU CORTIL 52 6224 WANFERCÉE-BAULET
2e Etage

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

PLAN 4 / 4



RUE DU CORTIL 52 6224 WANFERCÉE-BAULET
Sous-sol

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 Cortil 52, 6224 Wanfercée-Baulet



GARE PROCHE

3.5 km

6 min en voiture



AUTOROUTE

7.4 km

13 min en voiture



ÉCOLES

3.5 km

6 min en voiture



COMMERCES

1.3 km

2 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Fleurus

3.5 km

6 min en voiture

Arrêts de bus

WANFERCEE-BAULET Au Louvre

500 m

6 min à pied

Mobilité (Autoroutes)

[P] Aire des Amoudries

7.4 km

13 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Collège Saint-André : Site du Voisin

3.5 km

6 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

ALDI

1.3 km

2 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

BENU Velaine-Sur-Sambre

2.6 km

4 min en voiture

Hôpital & Soins

Hôpital pédopsy Les Feux-Follets

4.7 km

8 min en voiture

Banques & Services

Banque CPH

3.1 km

5 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

TRBA Site de Farciennes

2.8 km

5 min en voiture

Restaurants & Gastronomie

Hotel A Fleur de Couette

4.0 km

7 min en voiture



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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	E
CONSOMMATION TOTALE	82829 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Vaillant atmoVIT)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Couplé chaudière) — Vaillant VIH R 150/6 B
VENTILATION / VMC	Aucune
THERMOSTAT	Programmable
COMPTEUR GAZ	Individuel (Ores/Sibelga)

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	407 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260928008217
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant — Bi- horaire (Jour / Nuit) — Monophasé (230V)
COMPTEUR EAU	Compteur individuel

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

487 m²

SURFACE JARDIN

295 m²

ORIENTATION JARDIN

Ouest

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

28 m

PROFONDEUR

52 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

Clôturé

Abri de jardin

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52071 FLEURUS	DIVISION	FLEURUS 3 DIV/WANFERCEE- BAULET/	SECTION	C	RADICAL	1038
EXPOSANT	Y						

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

31 - 36

Rue du Cortil 52, 6224 Wanfercée-Baulet

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	Sèche

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Crépi / Enduit
AUTRES FAÇADES	Bardage composite
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	Par l'intérieur
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Sectionnelle
CLÔTURE	Béton

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>