

RÉF. VRMATZ9F

DOSSIER DE PRÉSENTATION



C

CERTIFICAT PEB
212 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

IMMEUBLE DE RAPPORT 5 UNITES ACTUELLEMENT LOUE 3040€/MOIS

LOCALISATION | Chaussée de Fleurus 21, 6060 Gilly

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

260 m²

TERRAIN

374 m²

CHAMBRES

6

SDB / SDE

4

CONSTRUIT

1940

ÉTAT

À rafraîchir



PRIX DE VENTE FAI

279000 €

LOUÉ

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente un immeuble de rapport 2 façades composé d'un rez-commercial, d'une colocation de 3 chambres avec pièces communes, d'un appartement et d'un bâtiment à rénover pouvant être aménagé en logement supplémentaire. Offrant 260m² habitables (391m² de superficie totale), sur et avec terrain de 3ares 90ca. Situé 6060 GILLY, chaussée de Fleurus 21, proche des commodités et axes principaux. 💰 Idéal pour investisseur, ce bien offre un revenu garanti locatif actuel de 3040 €/mois. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. 🔗 Lien de l'annonce (plans interactifs, photos de drones, ...) : <https://unfrmlab.be/showcase/VRMATz9FRN843wnGFgM3> ⭐ Composition : – Rez-de-chaussée, initialement commercial, a été converti en appartement 2 chambres : hall d'entrée, cuisine, salon, salle à manger, 2 chambres (10m² et 22m²), salle de bain avec WC. 760,-€ - toutes charges comprises - bail écrit non enregistré – Appartement 1er étage : pièce de vie, SDB. 650,-€ toutes charges comprises - bail écrit et enregistré ⚡ PEB : Classe C - 226 kWh/m².an (11.215kWh/an) (20260907038641 – 42kg CO₂/m².an) – Colocation 3 chambres : cuisine, salon et SDB communs. Chambre 1 : 570,-€ toutes charges comprises - bail écrit et enregistré Chambre 2 : 460,-€ toutes charges comprises - bail écrit et enregistré Chambre 3 : 600,-€ toutes charges comprises - bail écrit et enregistré ⚡ PEB : Classe C - 226 kWh/m².an (381 kWh/an) (20260907038768 – 70kg CO₂/m².an) – Sous-sol : caves et chaufferie. 🌳 Extérieur : Jardin - bâtiment supplémentaire à rénover (possibilité de l'aménager en logement sous l'acceptation de l'urbanisme). 🛠 Aspects techniques : Chauffage central au gaz - VAILLANT. Production d'eau chaude via la chaudière Toiture en tuiles Installation électrique : en cours Compteur électrique, compteur d'eau, compteur gaz individuels. Raccordé aux égouts. Revenu cadastral pour l'ensemble : 2.305, -€ 🏠 Prix indicatif frais d'agence non inclus : 279.000,-€ 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC sur le prix de vente avec un minimum de 6.6655,-€ TVAC 🏠 Prix indicatif frais d'agence inclus : 289.127,70-€ 📞 Agence KIMMO – 071 77 28 38 – info@kimmo.immo 📄 Annonce à titre informatif et non contractuel. 🏠 L'agent immobilier ne prend aucune décision sur les offres reçues. ✨ KIMMO, Plus Que Des Mots !

SURFACE HAB.

260 m²

CHAMBRES

6

SDB / SDE

4

TERRAIN

374 m²

PEB

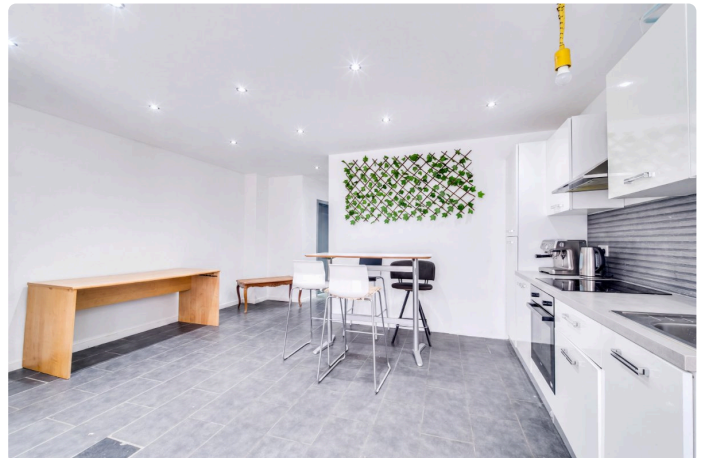
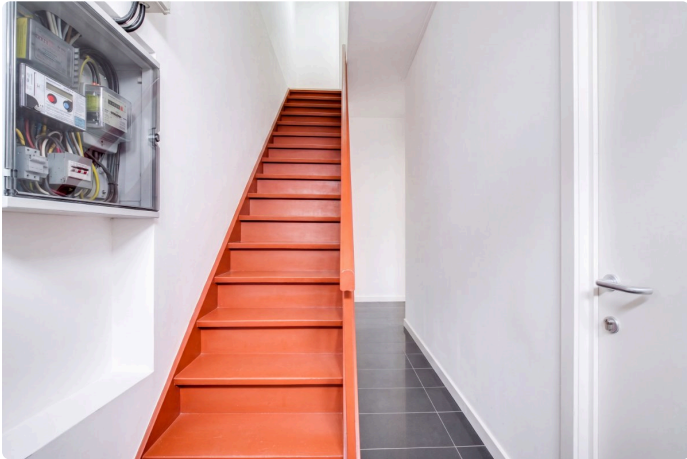
C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

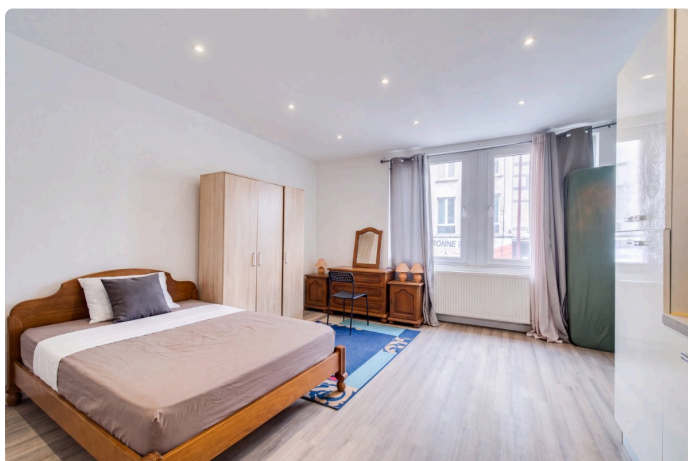
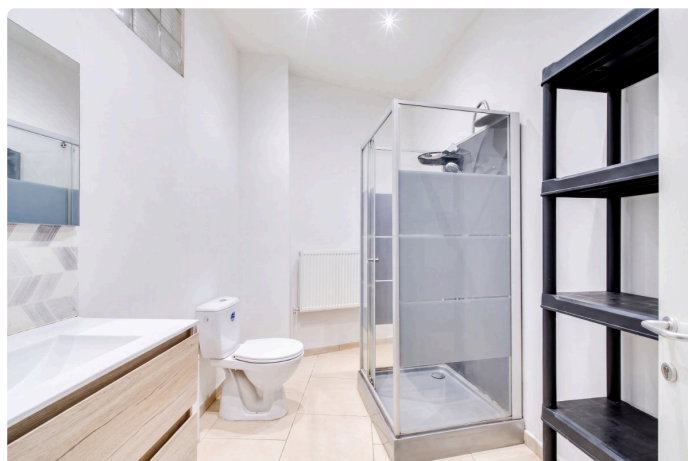
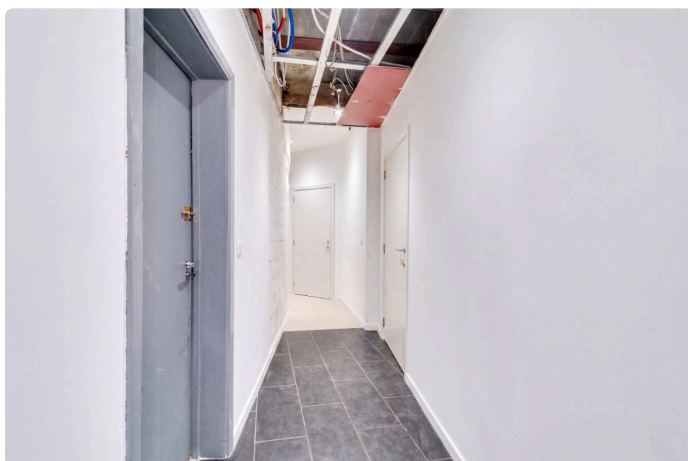
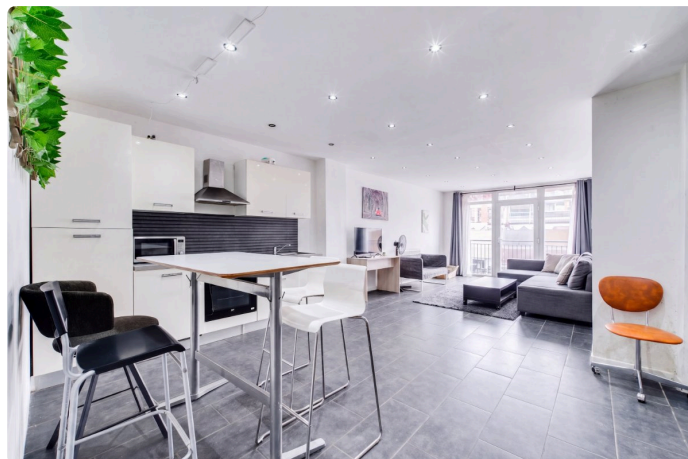
ANNÉE DE CONSTRUCTION

1940

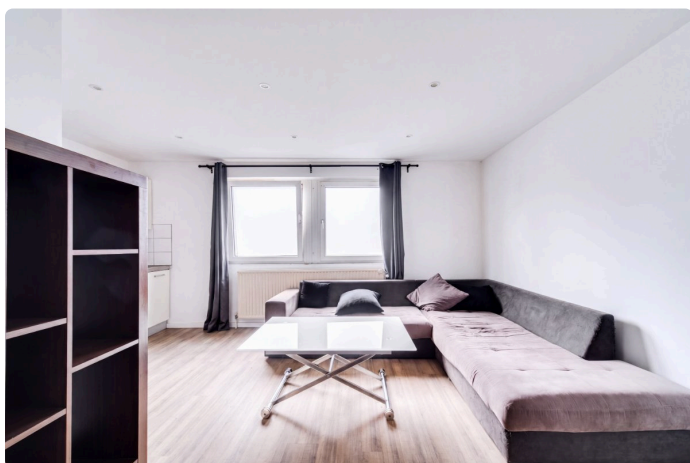
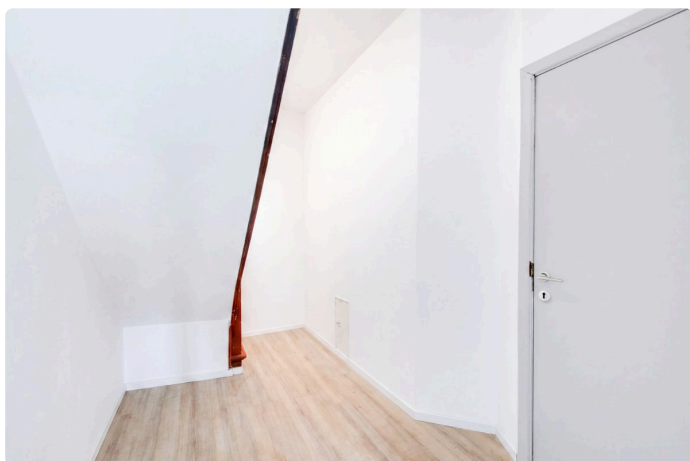
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



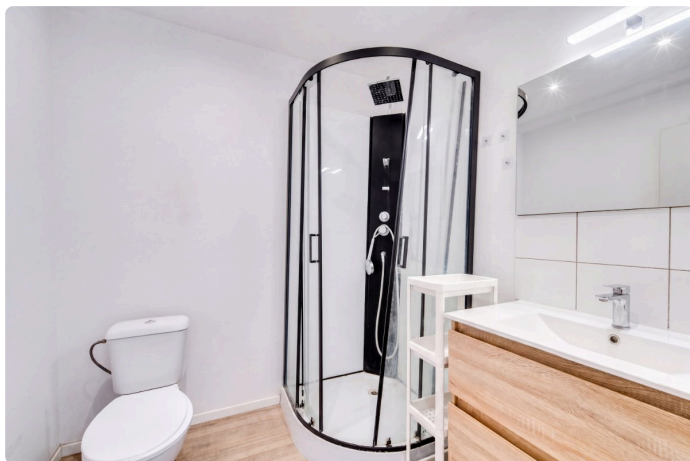
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



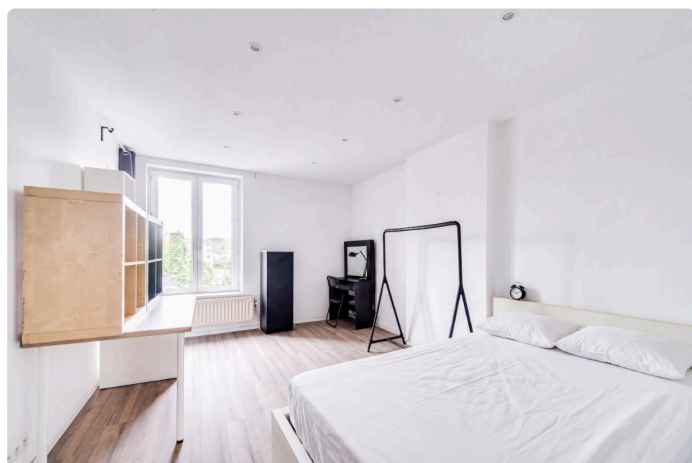
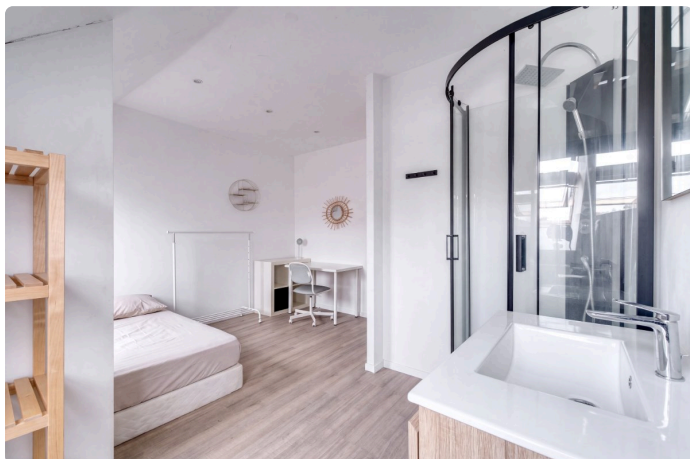
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



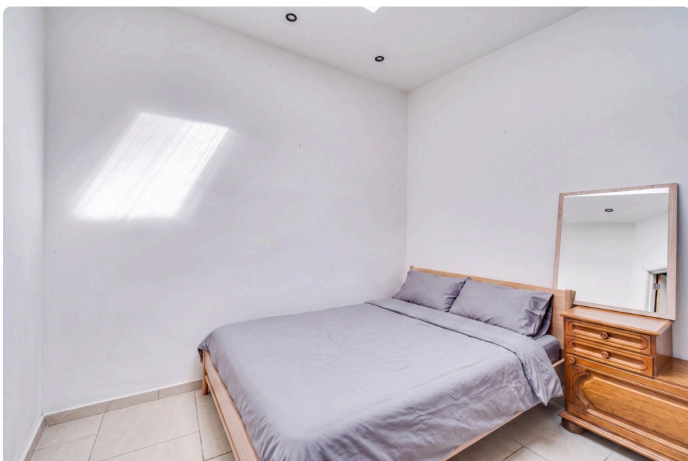
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



ÉTAT LOCATIF & INVENTAIRE DES LOGEMENTS

TOTAL UNITÉS

3 lots

OCCUPATION

3 / 3 loués

LOYER MENSUEL

N/C

RENDEMENT BRUT

N/C

Logement / Lot	Surface & Config.	Statut	Loyer / Charges	PEB & Équipements
Appartement Rez-de-chaussée Étage: RDC	120 m ² 2 ch. · 1 sdb	Loué	N/C	Chauffage: Chaudière ind. gaz (Condensation) À rénover partiellement
Studio 1er étage Étage: 1er	50 m ² 1 sdb	Loué	N/C	Chauffage: Chaudière ind. gaz (Condensation) À rafraîchir
Duplex Collocation	85 m ² 3 ch. · 2 sdb	Loué	N/C	Chauffage: Chaudière ind. gaz (Condensation) Bon état

ÉTAGE 1 / 5

Rez-de-chaussée



PIÈCE 02 / 17 • LOT : T2 / 2 CH

Salon / Séjour

38 m²

SURFACE	38 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame émaillé
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.46 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ATTRIBUTION LOT	T2 / 2 Ch

NOTES • DÉTAILS

Bel espace de vie traversant et lumineux avec spots intégrés.



PIÈCE 03 / 17 • LOT : T2 / 2 CH

Cuisine ouverte

HAUT. SOUS PLAFOND **2.46 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

ATTRIBUTION LOT **T2 / 2 Ch**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grès cérame émaillé

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié

NOTES • DÉTAILS

Cuisine moderne équipée avec coin repas intégrée au séjour.



PIÈCE 04 / 17 • LOT : T2 / 2 CH

Couloir de circulation

3.85 m²

SURFACE	3.85 m ²
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Attentes électriques au plafond / Murs
ATTRIBUTION LOT	T2 / 2 Ch

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

NOTES • DÉTAILS

Couloir de distribution fonctionnel menant aux pièces d'eau et annexes.



PIÈCE 05 / 17 • LOT : T2 / 2 CH

Salle de douche

6.7 m²SURFACE 6.7 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

ATTRIBUTION LOT T2 / 2 Ch

HAUT. SOUS PLAFOND 2.86 m

REVÊTEMENT MURAL Faïence

ÉTAGE Rez-de-chaussée

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche complète avec cabine vitrée, meuble vasque et WC.



PIÈCE 16 / 17 • LOT : T2 / 2 CH

Chambre

29.2 m²

SURFACE **29.2 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Carrelage céramique**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.83 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

ATTRIBUTION LOT **T2 / 2 Ch**

NOTES • DÉTAILS

Grande chambre carrelée avec baie vitrée ouvrant vers l'extérieur.



PIÈCE 17 / 17 • LOT : T2 / 2 CH

Chambre

10 m²SURFACE 10 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage grès cérame émaillé

CHÂSSIS Autre

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 3.06 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Plafonnier LED

ATTRIBUTION LOT T2 / 2 Ch

NOTES • DÉTAILS

Chambre cosy avec espace dressing attenant aménagé.

PIÈCE 01 / 17

Hall d'entrée immeuble

7.2 m²

SURFACE	7.2 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	3.06 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Hall d'entrée desservant les étages par un escalier privatif.

ÉTAGE 2 / 5

1er étage



PIÈCE 06 / 17 • LOT : STUDIO

Cuisine

22.68 m²

SURFACE	22.68 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.54 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ÉTAGE	1er étage	ATTRIBUTION LOT	Studio
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié		

NOTES • DÉTAILS

Chambre studio autonome comprenant un coin cuisine privatif équipé.



PIÈCE 07 / 17 • LOT : STUDIO

Salon

14.56 m²

SURFACE	14.56 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	1er étage
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.6 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ATTRIBUTION LOT	Studio

NOTES • DÉTAILS

Salon intime et confortable avec éclairage encastré.



PIÈCE 08 / 17 • LOT : STUDIO

Salle de douche

2.55 m²SURFACE 2.55 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS Bois — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.15 m

REVÊTEMENT MURAL Faïence

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

ATTRIBUTION LOT Studio

NOTES • DÉTAILS

Salle de douche carrelée équipée d'un meuble vasque en bois et cabine de douche.

PIÈCE 09 / 17

Palier

6.4 m²

SURFACE

6.4 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

HAUT. SOUS PLAFOND

2.54 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Espace de dégagement sous combles desservant les chambres.

ÉTAGE 3 / 5

2ème étage



PIÈCE 10 / 17 • LOT : T3 / 3 CH

Séjour

22.31 m²

SURFACE	22.31 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	2ème étage
CHEMINÉE	Aucune

HAUT. SOUS PLAFOND	2.43 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ATTRIBUTION LOT	T3 / 3 Ch

NOTES • DÉTAILS

Lumineux séjour mansardé avec cuisine ouverte contemporaine.

PIÈCE 11 / 17 • LOT : T3 / 3 CH

Salle de douche

3.9 m²SURFACE 3.9 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.43 m

REVÊTEMENT MURAL Faïence

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

ATTRIBUTION LOT T3 / 3 Ch

NOTES • DÉTAILS

Salle d'eau moderne avec cabine de douche arrondie et meuble suspendu.



PIÈCE 15 / 17 • LOT : T3 / 3 CH

Chambre

15.44 m²SURFACE 15.44 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.45 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

ATTRIBUTION LOT T3 / 3 Ch

NOTES • DÉTAILS

Vaste chambre lumineuse avec vue dégagée et parquet contemporain.

ÉTAGE 4 / 5

Grenier / Combles



PIÈCE 12 / 17 • LOT : T3 / 3 CH

Chambre

14.92 m²

SURFACE **14.92 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Grenier / Combles**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.30 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

ATTRIBUTION LOT **T3 / 3 Ch**

NOTES • DÉTAILS

Chambre mansardée lumineuse sous velux avec espace bureau.



PIÈCE 13 / 17 • LOT : T3 / 3 CH

Chambre

16.63 m²

SURFACE **16.63 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

ÉTAGE **Grenier / Combles**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.3 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

ATTRIBUTION LOT **T3 / 3 Ch**

NOTES • DÉTAILS

Suite sous toiture intégrant son espace sanitaire privatif avec cabine de douche.

ÉTAGE 5 / 5

Sous-sol (-1)



PIÈCE 14 / 17

Plateau Casco / Brut

32 m²

SURFACE

32 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

3.80 m

SOL / REVÊTEMENT

Absence de revêtement (Brut de béton)

REVÊTEMENT MURAL

Briques apparentes sablées

ÉTAGE

Sous-sol (-1)

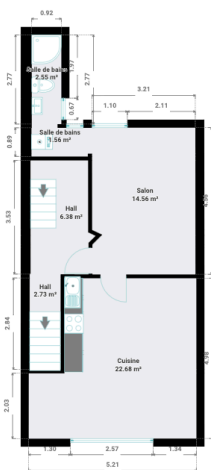
NOTES • DÉTAILS

Superbe volume brut offrant un fort potentiel d'aménagement ou atelier.



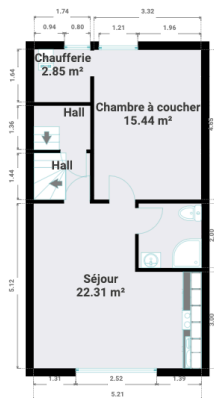
Chaussée de Fleurus 21, 6060 Gilly

PLAN 2 / 5



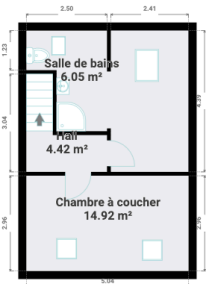
CHAUSSÉE DE FLEURUS 21 6060 GILLY

PLAN 3 / 5



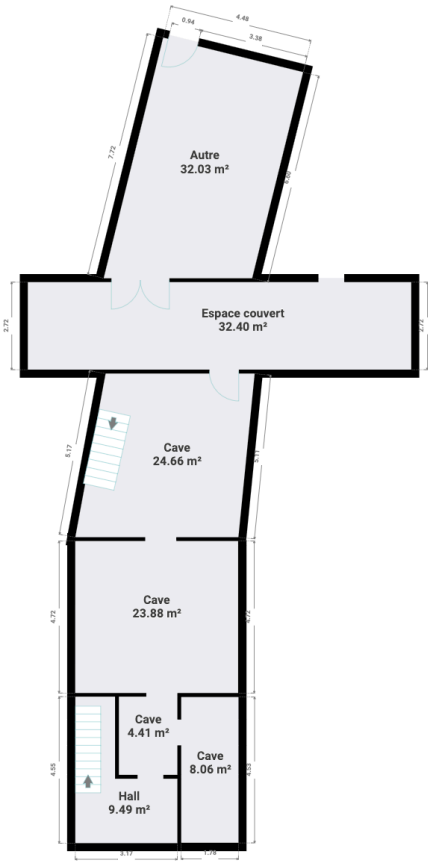
CHAUSSÉE DE FLEURUS 21 6060 GILLY
2e étage

PLAN 4 / 5



CHAUSSÉE DE FLEURUS 21 6060 GILLY

PLAN 5 / 5



CHAUSSÉE DE FLEURUS 21 6060 GILLY

FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Chaussée de Fleurus 21, 6060 Gilly



GARE PROCHE

3.6 km

6 min en voiture



AUTOROUTE

1.7 km

3 min en voiture



ÉCOLES

3.2 km

5 min en voiture



COMMERCES

3.7 km

6 min en voiture



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

3.6 km

6 min en voiture

Arrêts de bus

BOUFFIOULX Rue de Sibérie

4.1 km

7 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

GILLY Soleilmont (M)

1.7 km

3 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

Institut catholique Notre-Dame

3.2 km

5 min en voiture



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Colruyt Marcinelle

3.7 km

6 min en voiture

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Pharma OZ (Pharm-OZ SA)

200 m

3 min à pied

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

2.0 km

3 min en voiture

Banques & Services

BNP Paribas Fortis Charleroi

3.6 km

6 min en voiture



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Roussel / Stéphane

1.1 km

14 min à pied

Restaurants & Gastronomie

Athena

3.1 km

5 min en voiture

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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

C

AFFECTATION URBANISTIQUE

Mixte

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Chaudière (Condensation —
Vaillant ecoTEC pro)

EAU CHAUDE SANITAIRE

Instantané (Couplé chaudière)
— Vaillant ecoTECpro

VENTILATION / VMC

Aucune

THERMOSTAT

Classique

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

212 kWh/m²/an

ALÉA D'INONDATION

Non inondable

COMBUSTIBLE

Gaz naturel

DIFFUSEURS / ÉMETTEURS

Radiateurs fonte/acier

CLIMATISATION

Non

COMPTEUR ÉLECTRIQUE

Compteur classique

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

374 m²

SURFACE JARDIN

231 m²

TYPE DE TERRAIN

Forte pente

VIS-À-VIS

Oui

LARGEUR FAÇADE

6.27 m

PROFONDEUR

67 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Béton

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52026 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 6 DIV/GILLY 1 DIV/	SECTION	C	RADICAL	285
---------	------------------------	----------	---	---------	----------	---------	------------

EXPOSANT	E	PUISSANCE	2
----------	----------	-----------	----------

ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE	Oui	ZONE PRAS/CWATUPE	Mixte
----------------------	------------	-------------------	--------------

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1940
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Sud

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Cave intégrale
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Légère humidité

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique apparente
AUTRES FAÇADES	Crépi / Enduit
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Tuiles plates, Tuiles terres cuites
ISOLATION	Inconnu
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Inconnu
HUMIDITÉ	À traiter

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
----------------	-----

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Inconnu
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>