

RÉF. Z2ASBEAK

DOSSIER DE PRÉSENTATION

C

CERTIFICAT PEB
247 kWh/m²/an

MAISON

MAISON DIVISÉE EN 2 LOGEMENTS AVEC GARAGE, TERRASSE & JARDIN

LOCALISATION | Rue du Major Servais 6, 6001 Marcinelle

♦ Spacieuse maison bel-étage offrant 4 chambres, véranda, terrasse, jardin et garage à Marcinelle.

GARAGE

LUMINEUX

QUARTIER CALME

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE
190 m²

CHAMBRES
4

SDB / SDE
2

GARAGE
1 pl.

ÉTAT
Bon état



PRIX DE VENTE FAI
249000 €
LOUÉ

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison actuellement divisée en 2 logements, disposant au total de 4 chambres, 2 cuisines, 2 salles d'eau, garage, terrasse et jardin. Le bien offre 190 m² habitables (243 m² de superficie totale), sur et avec terrain de 2 ares 53 ca. Idéalement située Rue du Major Servais 6 à 6001 Marcinelle, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et principaux axes routiers, avec notamment les commerces et écoles à ± 900 m, un arrêt de bus à ± 600 m et la gare à ± 900 m. En bon état général, ce bien conviendra parfaitement à un investisseur, grâce à sa configuration en deux logements distincts, dont l'un est actuellement loué, permettant de bénéficier directement d'un revenu locatif tout en offrant un potentiel intéressant pour le second logement. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. 🔗 Lien de l'annonce (plans interactifs, photos de drones, ...) : <https://unfrmlab.be/showcase/2ZasbEaKaSYbHUG8uYLq> ⭐ Composition : Logement 1 – Rez-de-chaussée : Séjour de ± 25,58 m² - Cuisine semi-équipée - Salle de douche avec W.C. - Chambre - Chaufferie/buanderie. 🌳 Extérieur : Terrasse - Jardin. ⚠️ Occupation : actuellement loué à 500€/mois (bail de 9 ans se terminant le 31/07/2035) Logement 2 – 1er et 2e étages : 1er étage : Hall - Salon - avec cheminée décorative - Cuisine équipée - Salle à manger - Véranda - Salle de bains - W.C. séparé - 2 chambres. + garage avec porte sectionnelle récente (accessible au logement via des escaliers). 2e étage (aménagé en studio) : Hall - Grande chambre avec rangements intégrés - Buanderie - Pièce d'eau avec W.C. ⚠️ Occupation : libre. 🛠️ Aspects techniques : Chauffage central au gaz naturel Chaudière à condensation Bosch Condens 5300i W Production d'eau chaude instantanée Châssis PVC et bois double vitrage et volets électrique dans certaines pièces Compteur électrique communicant bihoraire Raccordement au tout-à-l'égout Electricité à remettre en conformité ⚡ PEB 011 : Classe C (247 kWh/m².an) (39 368 kWh/an) (20260915047006 - 45kg CO₂/m².an) ⚡ PEB 001 : Classe D (318 kWh/m².an) (25 149 kWh/an) (20260915046988 - 58kg CO²/m².an) 📅 Disponibilité : à convenir en fonction de l'occupation actuelle. RC : 1.365 € 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 249.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 📁 Frais d'agence : 3,63 % TVAC 🇧🇪 Prix indicatif, frais d'agence inclus : 258.039 € 📞 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 !

GARAGE

LUMINEUX

QUARTIER CALME

SURFACE HAB.

190 m²

CHAMBRES

4

SDB / SDE

2

WC

2

GARAGE / EMPL.

1 pl.

PEB

C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

1365 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 9



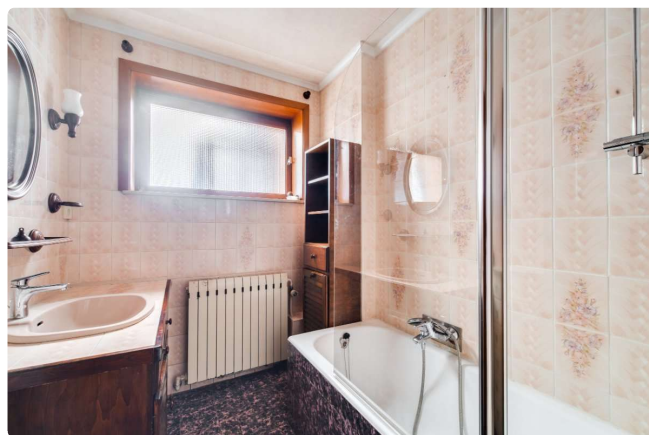
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 9



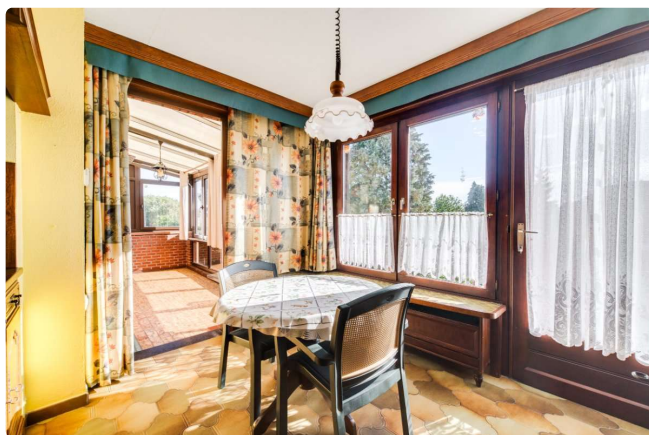
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 9



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 9 / 9



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 20

Salon / Séjour

25.58 m²

SURFACE **25.58 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Terrazzo / Granito**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.72 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Suspension classique**

CHEMINÉE **Décorative**

PIÈCE 02 / 20

Salle de douche

3.76 m²

SURFACE

3.76 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.73 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

CHÂSSIS

Bois — simple vitrage

ÉCLAIRAGE

Appliques murales

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 03 / 20

Chambre 1

12.10 m²

SURFACE **12.10 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **Bois — simple vitrage**

ÉTAGE **Rez-de-chaussée**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.72 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture acrylique / Latex**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**



PIÈCE 04 / 20

Cuisine

6.81 m²

SURFACE

6.81 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.48 m

SOL / REVÊTEMENT

Terrazzo / Granito

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié



PIÈCE 05 / 20

Chaufferie

6.44 m²

SURFACE

6.44 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.42 m

SOL / REVÊTEMENT

Terrazzo / Granito

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

Bois — simple vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

PIÈCE 06 / 20

Véranda

3.75 m²

SURFACE

3.75 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.72 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

Bois — simple vitrage

ÉCLAIRAGE

Aucun éclairage fixe

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

PIÈCE 07 / 20

Terrasse

13.36 m²

SURFACE

13.36 m²

REVÊTEMENT MURAL

Crépi / Enduit

ORIENTATION

Sud-Est

SOL / REVÊTEMENT

Pierre naturelle

ÉCLAIRAGE

Appliques extérieures

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 08 / 20

Garage

14.73 m²

SURFACE

14.73 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.72 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Briques apparentes jointoyées

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

1er étage

PIÈCE 09 / 20

Chambre 2

9.32 m²

SURFACE

9.32 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.55 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Papier peint classique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Lustre central

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 10 / 20

Hall

5.35 m²

SURFACE

5.35 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

SOL / REVÊTEMENT

Marbre

REVÊTEMENT MURAL

Lambris bois massif (chêne / pin / teck)

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 11 / 20

Chambre 3

12.17 m²

SURFACE

12.17 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.5 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Lustre central

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 12 / 20

Salle de bains 1

4.21 m²

SURFACE

4.21 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.52 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Appliques murales



PIÈCE 13 / 20

Salon

23.55 m²

SURFACE

23.55 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.53 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Lustre central

ÉTAGE

1er étage

CHEMINÉE

Décorative



PIÈCE 14 / 20

Cuisine

9.30 m²

SURFACE	9.30 m ²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.55 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Faïence
CHÂSSIS	Bois — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage	PLAN DE TRAVAIL	Céramique



PIÈCE 15 / 20

Salle à manger

8.18 m²

SURFACE

8.18 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.55 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

CHÂSSIS

Bois — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage

PIÈCE 16 / 20

Véranda

12.74 m²

SURFACE

12.74 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.55 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Briques apparentes jointoyées

CHÂSSIS

PVC anthracite — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage

PIÈCE 17 / 20

Chambre 4

21.53 m²

SURFACE

21.53 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.32 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Lustre central

PIÈCE 18 / 20

Toilettes

3.81 m²

SURFACE

3.81 m²

SOL / REVÊTEMENT

Vinyle

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.32 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Lumière naturelle zénithale (Velux)

PIÈCE 19 / 20

Hall de nuit

5.78 m²

SURFACE

5.78 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.32 m

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

REVÊTEMENT MURAL

Peinture acrylique / Latex

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

2ème étage

PIÈCE 20 / 20

Buanderie

5.23 m²

SURFACE

5.23 m²

SOL / REVÊTEMENT

Moquette

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.32 m

REVÊTEMENT MURAL

Faïence

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

PLAN DE TRAVAIL

Inox

PLAN 1 / 3

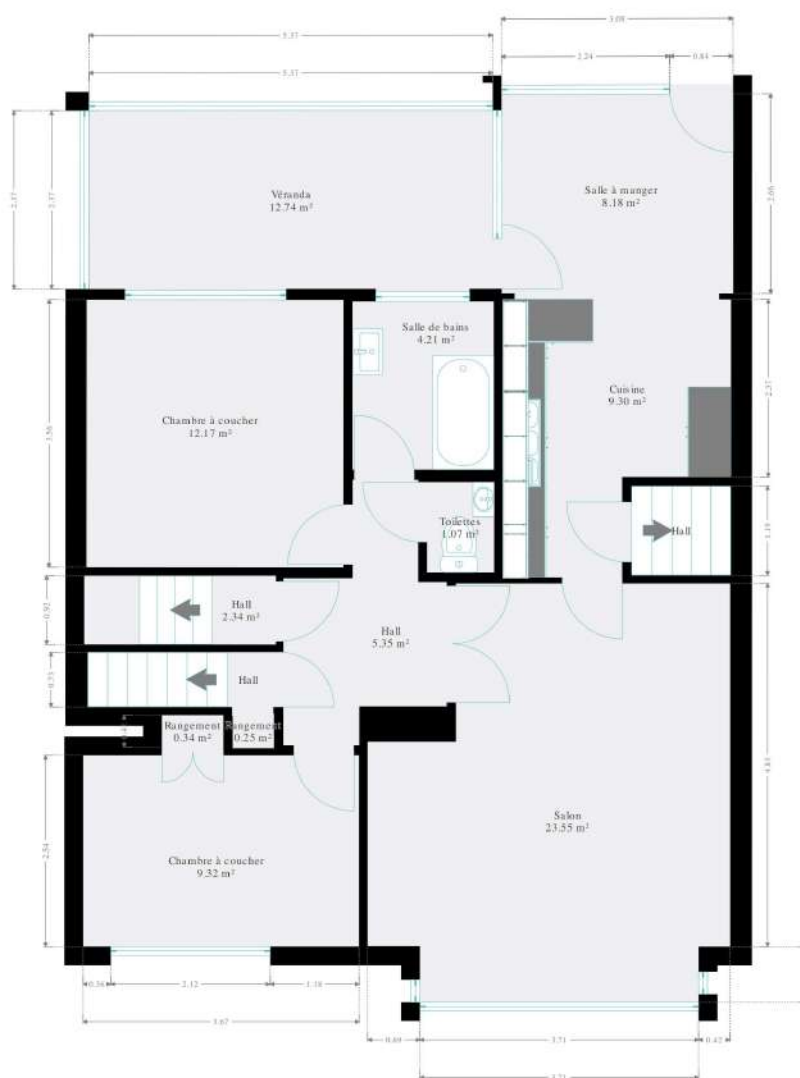
kimmo
Kimmo, plus que des mots!



RUE DU MAJOR SERVAIS 6 6001 MARCINELLE
REZ-DE-CHAUSSEE

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

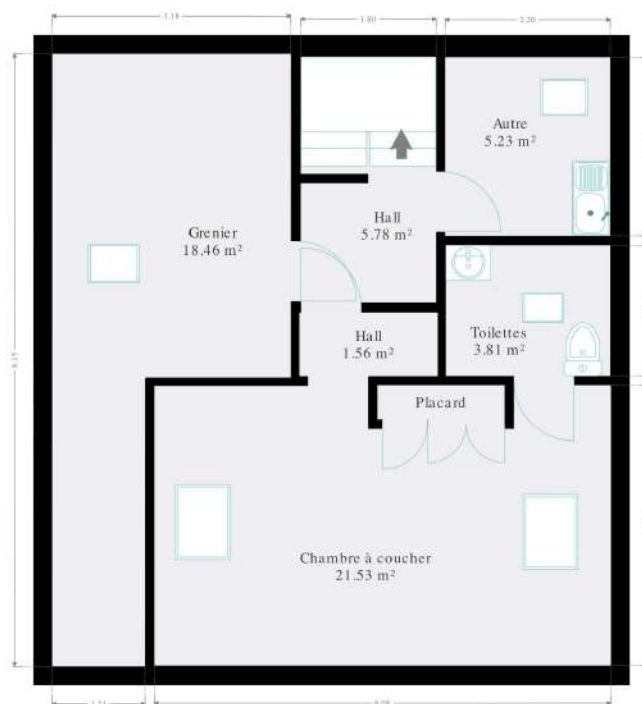
PLAN 2 / 3



RUE DU MAJOR SERVAIS 6 6001 MARCINELLE
1ER ÉTAGE

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

PLAN 3 / 3

kimmo
Rien de plus que des mots.

RUE DU MAJOR SERVAIS 6 6001 MARCINELLE
2E ÉTAGE

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 Major Servais 6, 6001 Marcinelle



GARE PROCHE

600 m

8 min à pied



AUTOROUTE

9.0 km

15 min en voiture



ÉCOLES

900 m

11 min à pied



COMMERCES

900 m

11 min à pied



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Charleroi-Central

600 m

8 min à pied

Arrêts de bus

MARCHIENNE-AU-PONT Route de Mons

3.1 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

900 m

11 min à pied



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Colruyt Marcinelle

900 m

11 min à pied

Santé (Pharmacies / Médecins)

Pharmacie Jufarma

2.3 km

4 min en voiture

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Notre Dame

2.4 km

4 min en voiture

Banques & Services

BNP Paribas Fortis Charleroi

800 m

10 min à pied



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Terril des Piges

1.7 km

3 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	C
CONSUMMATION TOTALE	39368 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Condensation — Bosch Condens 5300i W)
EAU CHAUDE SANITAIRE	Instantané (Couplé chaudière)
CHÂSSIS / VITRAGE	PVC double vitrage et bois double vitrage
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant — Bi-horaire (Jour / Nuit) — Monophasé (230V)
COMPTEUR EAU	Compteur individuel

CONSUMMATION SPÉCIFIQUE	247 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20260915047006
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Gaz naturel
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
VENTILATION / VMC	Naturelle
THERMOSTAT	Classique
COMPTEUR GAZ	Individuel (Ores/Sibelga)

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

253 m²

SURFACE JARDIN

99 m²

ORIENTATION JARDIN

Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

9.5 m

PROFONDEUR

27.5 m

REVÊTEMENT TERRASSE

Dallage naturel

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

Terrasse

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52045 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 10 DIV/MARCINELLE 1/	SECTION	A	RADICAL	200
EXPOSANT	C	PUISSANCE	6				

ASPECTS LÉGAUX

ZONE PRAS/CWATUPE **Résidentiel**

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION N/C

TYPE DE CONSTRUCTION **Maçonnerie traditionnelle**

NOMBRE DE FAÇADES **2**

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS **Classiques (semelles)**

SOUS-SOL / CAVES **Non**

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT **Brique rouge**

AUTRES FAÇADES **Crépi / Enduit**

ÉTAT GÉNÉRAL **Bon état**

TOITURE

TYPE **À deux versants (à bâtière)**

MATÉRIAUX **Tuiles béton**

GOUTTIÈRES **Zinc**

ÉQUIPEMENTS **Cheminée, Velux**

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS **Murs pleins**

ISOLATION SOL **Non**

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE **PVC**

GARAGE **Sectionnelle**

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>