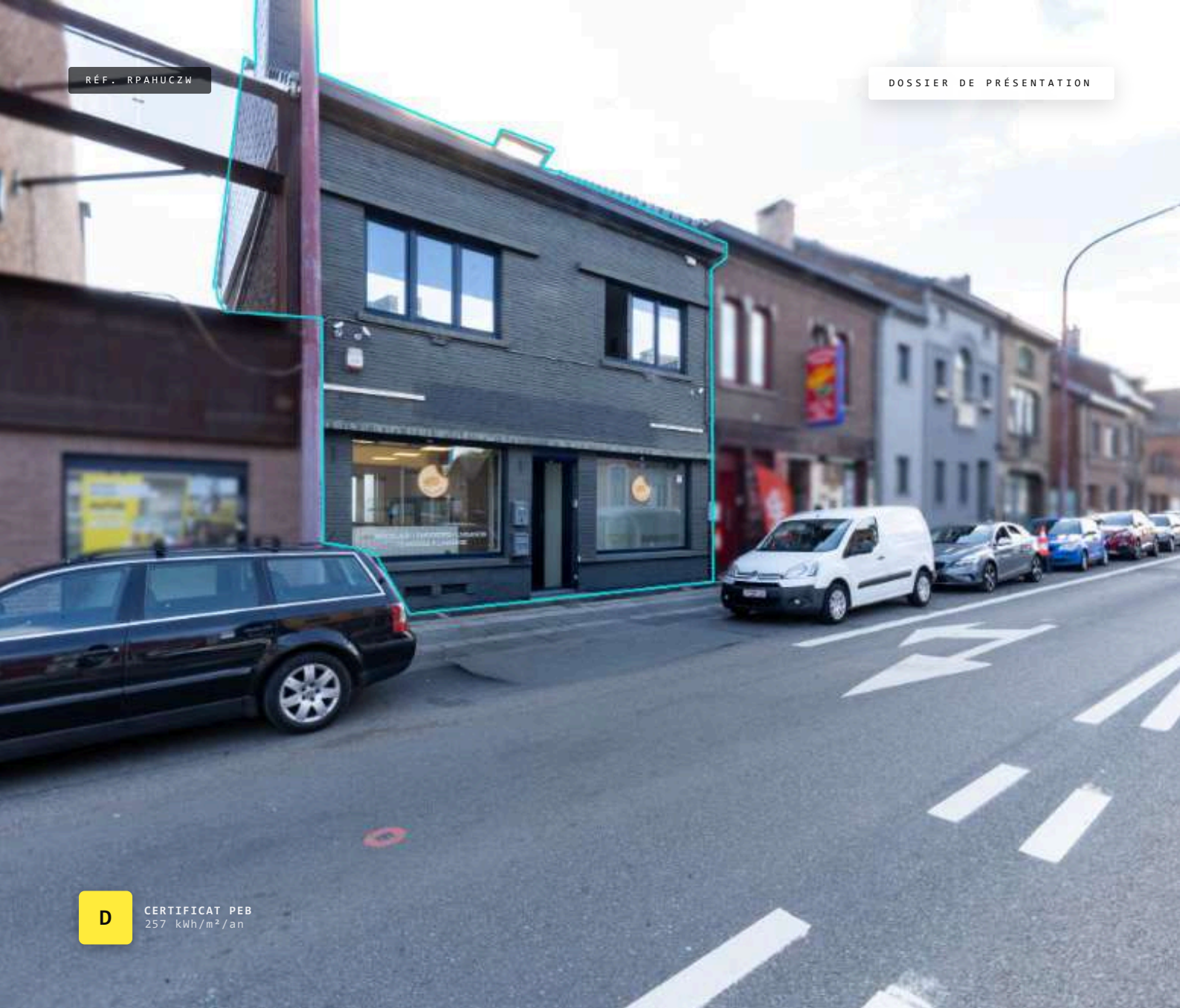


RÉF. RPAHUCZW

DOSSIER DE PRÉSENTATION



D

CERTIFICAT PEB
257 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

IMMEUBLE DE RAPPORT AVEC COMMERCE & DUPLEX 3 CHAMBRES

LOCALISATION | Chaussée de Châtelet 272, 6060 Charleroi

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

200 m²

TERRAIN

140 m²

SDB / SDE

1

CONSTRUIT

1938



PRIX DE VENTE FAI

199000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cet immeuble de rapport comprenant une surface commerciale et un duplex 3 chambres, offrant une superficie habitable de 200 m² sur et avec terrain de 1 are 40 ca. Situé à Gilly, sur la Chaussée de Châtelet, à proximité immédiate des commerces, transports, écoles, du Grand Hôpital de Charleroi et des principaux axes routiers. En bon état, ce bien conviendra parfaitement à un investisseur ou à un indépendant souhaitant combiner activité professionnelle et logement.

📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Rez-de-chaussée : Surface commerciale de 42 m² avec grande vitrine - cuisine équipée - hall d'accueil - W.C. - accès vers les étages. 1er étage : Hall d'entrée - salon - salle à manger - cuisine équipée - salle de bains. 2e étage : 3 chambres. Sous-sol : 2 caves - 2 chaufferies. 🌳 Extérieur : Terrasse de 49 m².

🔧 Aspects techniques : Chauffage central au gaz Production d'eau chaude couplée à la chaudière Climatisation dans le commerce Châssis PVC double vitrage Raccordé aux égouts ⚡ PEB : Classe D (127 kWh/m².an) (32 668kWh/an) (20230613020180 – 47 kgCO₂/m².an) 📅 Disponibilité : Commerce - à l'acte. Appartement - loué 800,-€/mois depuis 06/2025 RC : 1.011 € 🇧🇪 Prix indicatif, hors frais d'agence : 199.000 € (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 : 206.224 € 📞 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

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

140 m²

PEB

D

DONNÉES ADMINISTRATIVES

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1938

REVENU CADASTRAL

1011 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



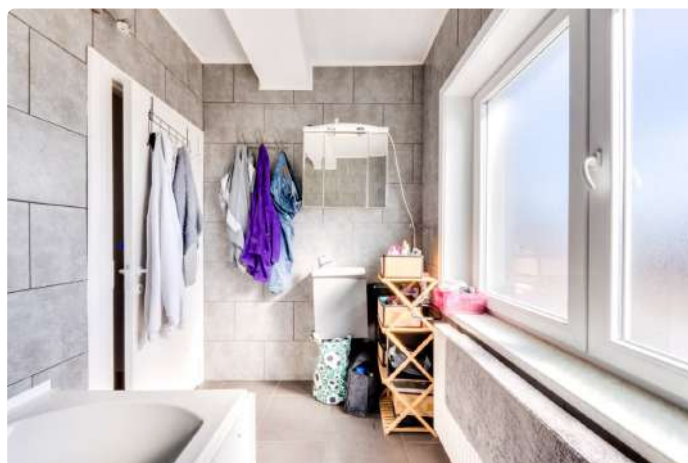
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



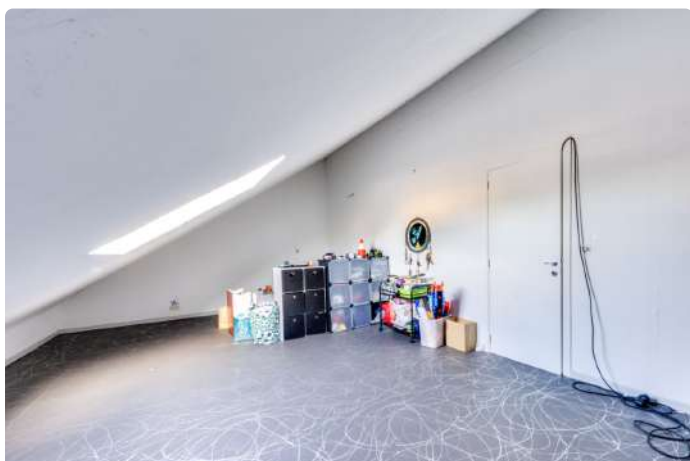
GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



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 04 / 09

Cuisine

9.83 m²

SURFACE **9.83 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.6 m**

REVÊTEMENT MURAL Autre

ÉCLAIRAGE Néons / Tubes fluorescents

PLAN DE TRAVAIL Stratifié



PIÈCE 09 / 09

Surface commerciale

42.4 m²

SURFACE **42.4 m²**

SOL / REVÊTEMENT Carrelage céramique

CHÂSSIS PVC bicolore — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND **2.91 m**

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE 2 / 4

1er étage



PIÈCE 01 / 09

Salon

14.28 m²

SURFACE	14.28 m ²
---------	----------------------

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

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

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.68 m
--------------------	--------

REVÊTEMENT MURAL	Peinture
------------------	----------

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



PIÈCE 02 / 09

Salle à manger

17.04 m²

SURFACE	17.04 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique
CHÂSSIS	PVC bicolore — double vitrage
ÉTAGE	1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND	2.68 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 03 / 09

Cuisine

14.25 m²

SURFACE	14.25 m ²
---------	----------------------

REVÊTEMENT MURAL	Peinture
------------------	----------

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

PLAN DE TRAVAIL	Stratifié
-----------------	-----------

HAUT. SOUS PLAFOND	2.68 m
--------------------	--------

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

ÉTAGE	1er étage
-------	-----------

ÉTAGE 3 / 4

2ème étage



PIÈCE 05 / 09

Chambre

14.73 m²

SURFACE

14.73 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.67 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique



PIÈCE 06 / 09

Chambre

34.74 m²

SURFACE	34.74 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum
CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉTAGE	2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND	3.27 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique



PIÈCE 07 / 09

Chambre

12.81 m²

SURFACE

12.81 m²

SOL / REVÊTEMENT

Linoleum

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉTAGE

2ème étage

HAUT. SOUS PLAFOND

3.3 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE 4 / 4

Divers

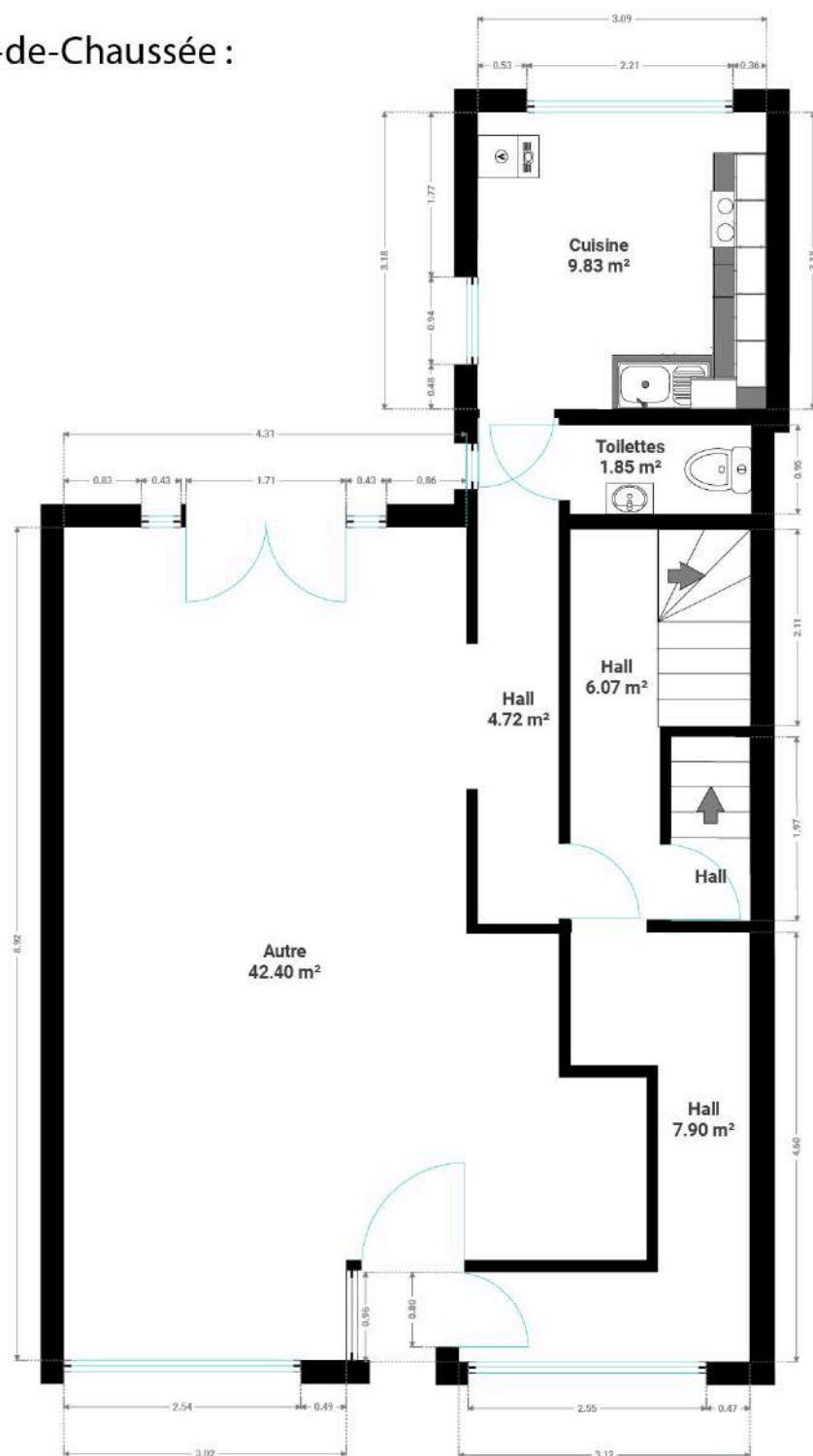


PIÈCE 08 / 09

Salle de bains

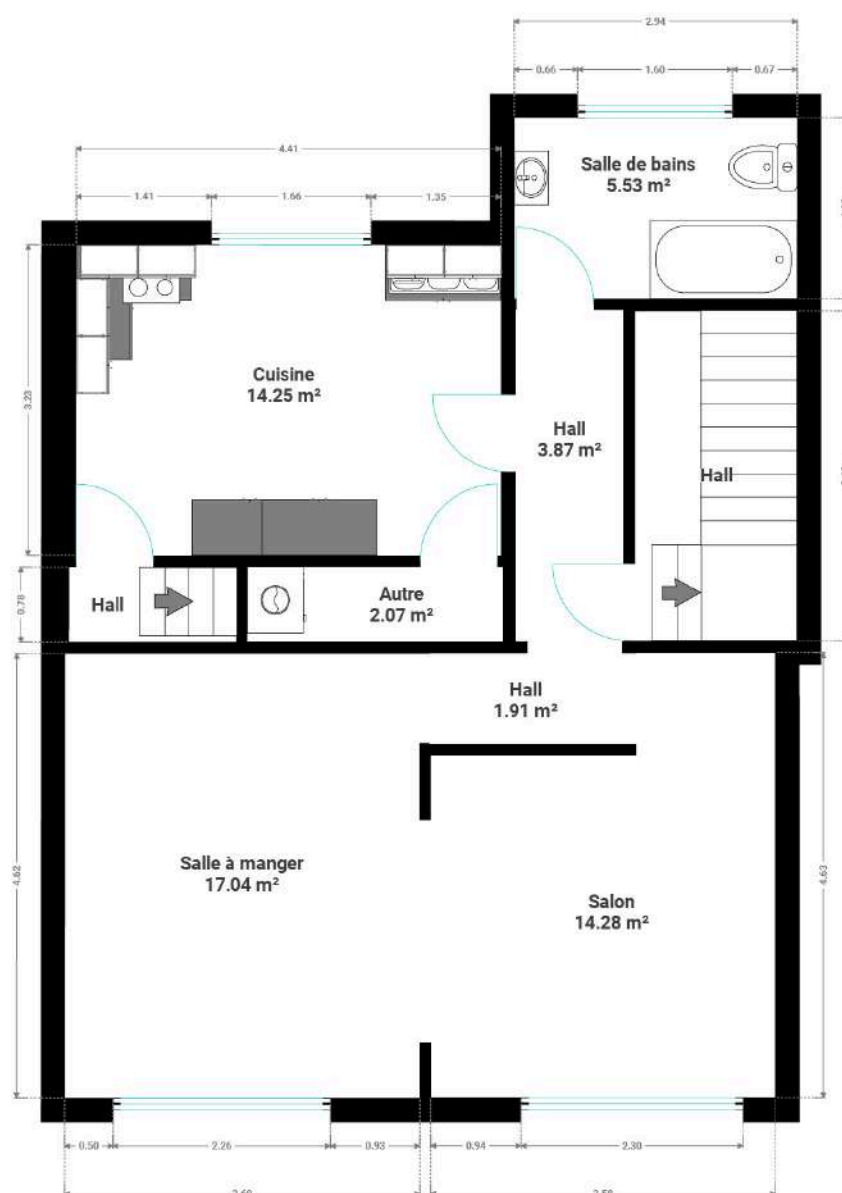
PLAN 1 / 4

Rez-de-Chaussée :



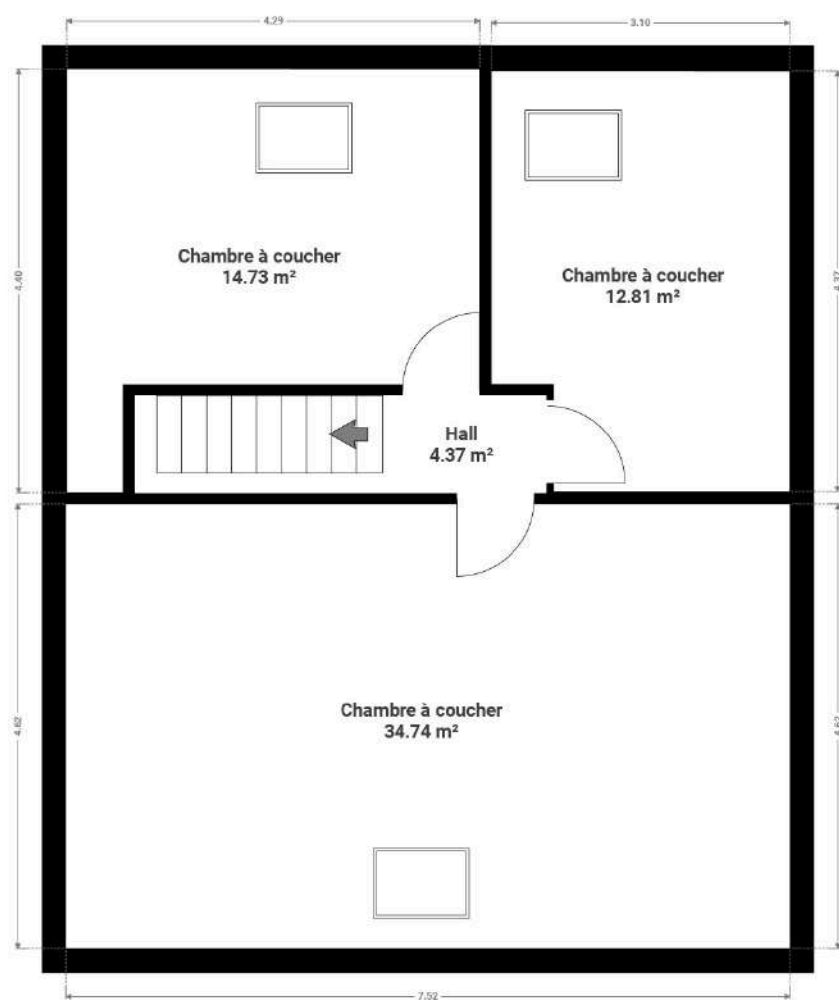
PLAN 2 / 4

1er étage :



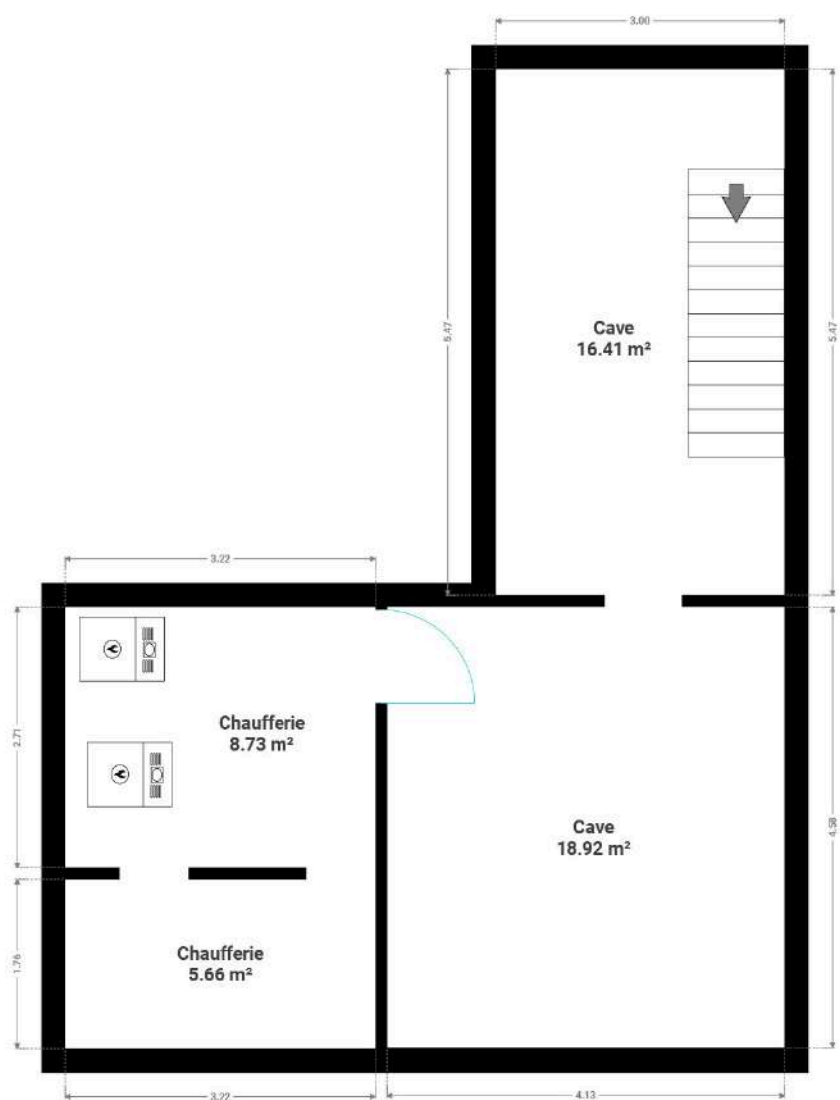
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



FICHE TECHNIQUE – QUARTIER & MOBILITÉ



ADRESSE DU BIEN

Chaussée de Châtelet 272, 6060 Charleroi



GARE PROCHE

2.4 km

4 min en voiture



AUTOROUTE

1.9 km

3 min en voiture



ÉCOLES

400 m

5 min à pied



COMMERCES

400 m

5 min à pied



MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires

Châtelet

2.4 km

4 min en voiture

Mobilité (Autoroutes)

GILLY Soleilmont (M)

1.9 km

3 min en voiture



ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches

A. Ecoles primaires et maternelles, Corvées

400 m

5 min à pied



VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation

Carrefour express Grand Hopital de Charleroi

400 m

5 min à pied

Hôpital & Soins

Grand Hôpital de Charleroi - site Les Viviers

500 m

6 min à pied

Banques & Services

Point Nickel - ROYAL EXPRESS GILLY

800 m

10 min à pied



CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs

Parc

500 m

6 min à pied

Restaurants & Gastronomie

Restaurant Le Knossos

900 m

11 min à pied

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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

D

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

257 kWh/m²/an

CONSOMMATION TOTALE

32668 kWh/an

N° CERTIFICAT PEB

20230613020180

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Chaudière (Classique — BIASI &
SAINT ROCH COUVIN
COMPACTGAS 90)

COMBUSTIBLE

Gaz naturel, Réseau direct

DIFFUSEURS / ÉMETTEURS

Radiateurs fonte/acier

VENTILATION / VMC

Aucune

CLIMATISATION

Split (1 unité)

THERMOSTAT

Classique

COMPTEUR ÉLECTRIQUE

Compteur communicant

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

140 m²

SURFACE JARDIN

49 m²

TYPE DE TERRAIN

Plat

VIS-À-VIS

Partiel

LARGEUR FAÇADE

7.9 m

PROFONDEUR

18.5 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Carrelage extérieur

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52026 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 6 DIV/GILLY 1 DIV/	SECTION	D	RADICAL	883
---------	------------------------	----------	---	---------	----------	---------	------------

EXPOSANT	K	PUISSANCE	2
----------	----------	-----------	----------

ASPECTS LÉGAUX

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

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





071 77 28 38 • info@kimmo.immo

27

34

Chaussée de Châtelet 272, 6060 Charleroi

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1938
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	2
ORIENTATION	Nord-Est

Isolation : Toiture inclinée & plate : Laine minérale (MW), 8cm

FONDACTIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique peinte
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Inconnu
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

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

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>