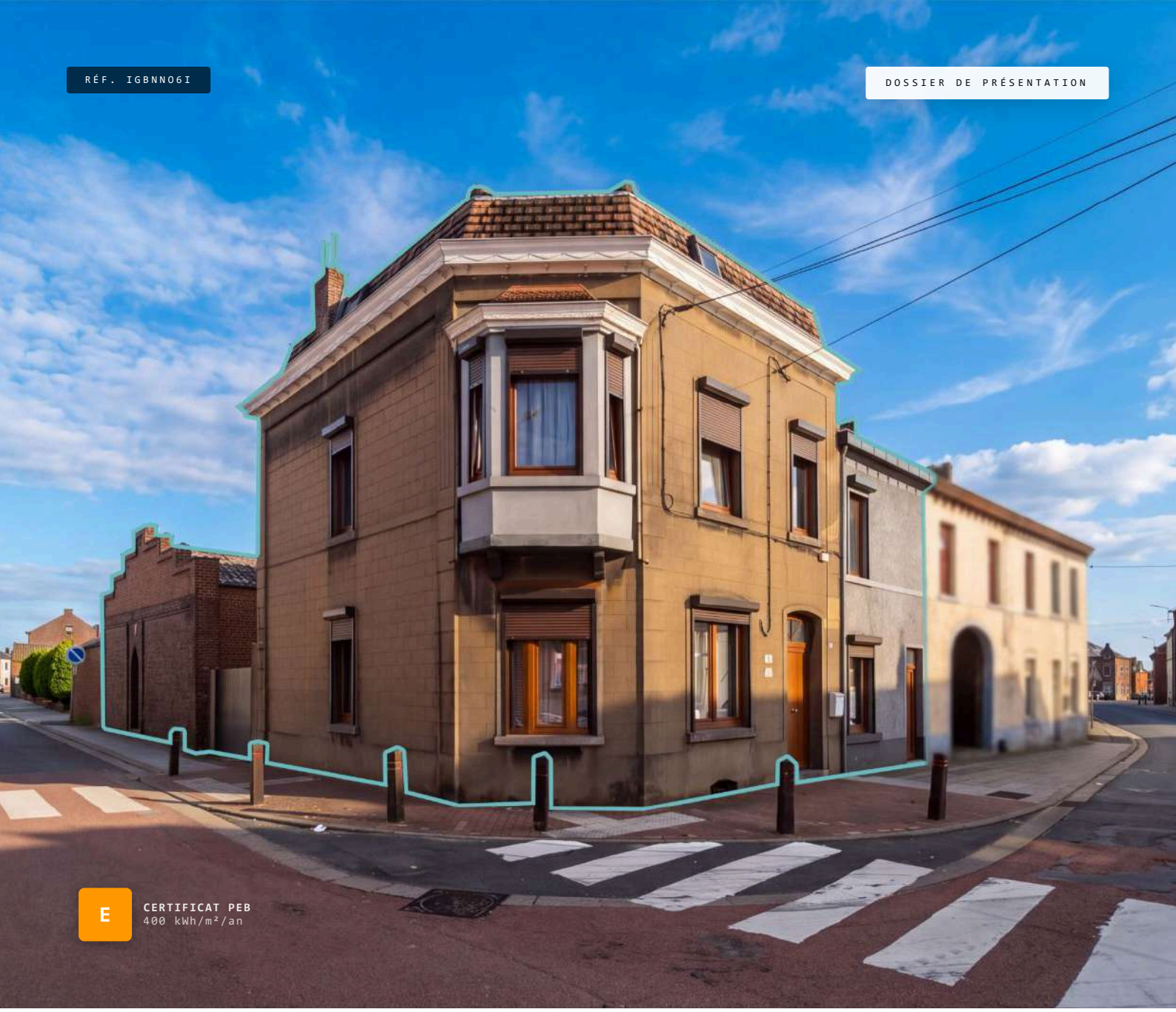
RÉF. IGBNNO6I

DOSSIER DE PRÉSENTATION



E

CERTIFICAT PEB
400 kWh/m²/an

MAISON

MAISON 4 CHAMBRES + ANNEXE AUTORISÉE EN 2 APPARTEMENTS

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

LOCALISATION | Rue Vandervelde 2, 6250 Aiseau-Presles

SURFACE	TERRAIN	CHAMBRES	SDB / SDE
211 m²	315 m²	4	1

ÉTAT
À rénover complètement

PRIX DE VENTE FAI
199000 €
LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison maître 3 façades à rénover avec 4 chambres (poss.6), garage et ateliers indépendants, offrant 211 m² habitables (419m² de superficie totale), sur et avec terrain de 3 ares 15 ca. Idéalement située à Aiseau-Presles – Rue des Français 2, à proximité de la gare d'Aiseau, des commerces, écoles et principaux axes routiers. À rénover, ce bien conviendra parfaitement à une grande famille, un indépendant ou un investisseur à la recherche d'un projet à fort potentiel. Un permis a été accepté pour la transformation des ateliers en 2 appartements indépendants : un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres. Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. Composition : Hall d'entrée - Salon et séjour avec colonnes ouvragées, moulures et sol en mosaïque - Seconde salle à manger - Cuisine équipée avec insert bois et accès vers la cour. 1er étage : Hall de nuit - 4 chambres - Salle de bains avec W.C. 2ième étage : 2 greniers aménageables. Sous-sol : Chaufferie - 2 caves. Annexe / atelier : Plusieurs espaces offrant un important potentiel d'aménagement, comprenant notamment 2 ateliers de ± 21,66 m² et 20 m², un espace brut de ± 13,48 m², une pièce annexe de ± 7,58 m², WC et garage de ± 16,58 m². Permis accepté pour l'aménagement de 2 appartements indépendants. Extérieur : Cour - Accès au garage et aux ateliers - Portail battant. Aspects techniques : Chauffage central au mazout – chaudière classique Rapido Rapidomatic S Insert / poêle à bois Production d'eau chaude par ballon à accumulation Bulex WE 100/2 ME, couplé à la chaudière Châssis PVC double vitrage sur la partie principale Cuve à mazout Raccordement au tout-à-l'égout Electricité à remettre en conformité PEB : Classe E (400 kWh/m².an) (100.570 kWh/an) (20240513013798 - 99 kg CO_2/m².an) Disponibilité : libre à l'acte. RC : 607 € Prix indicatif, hors frais d'agence : 199.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) Frais d'agence : 3,63 % 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.	CHAMBRES	SDB / SDE	TERRAIN
211 m²	4	1	315 m²

PEB
E

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL	607 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6









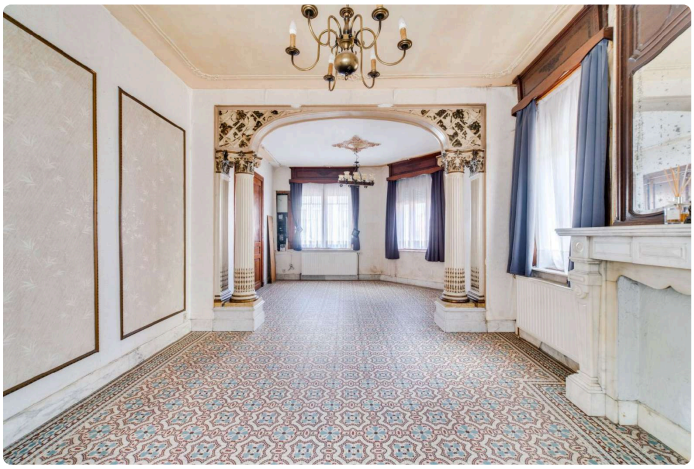




GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6

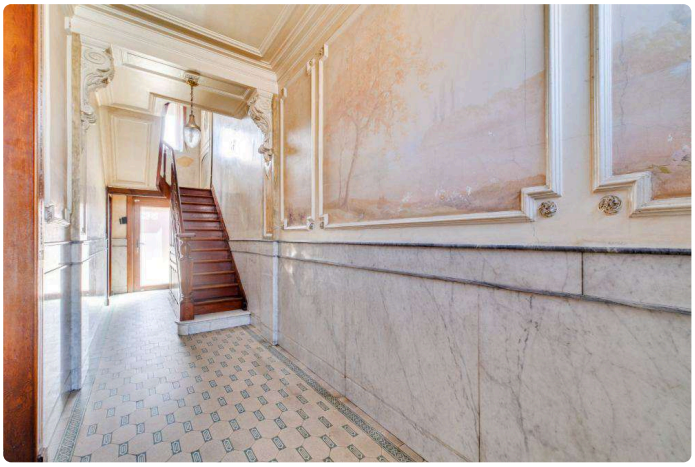


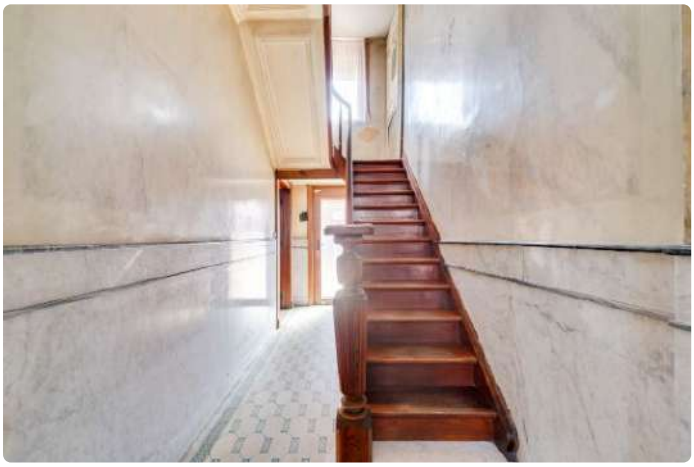





GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6









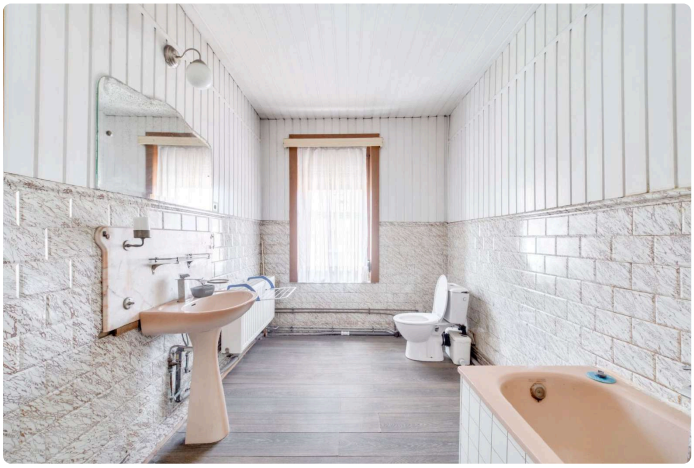




GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6

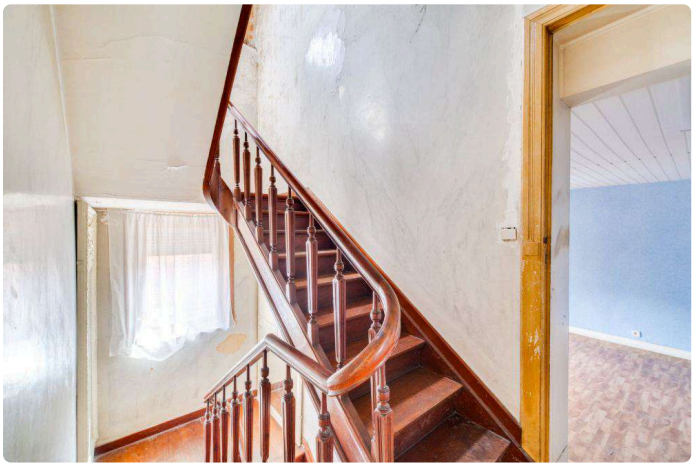







GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6








GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6













AMBIANCES & DÉTAILS — 1 / 2

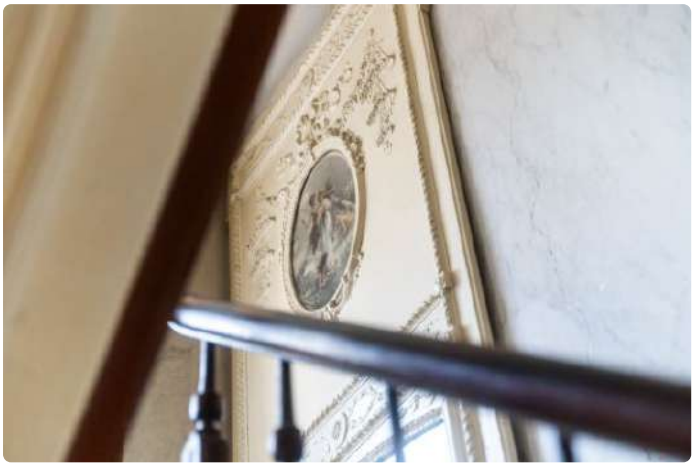









AMBIANCES & DÉTAILS — 2 / 2



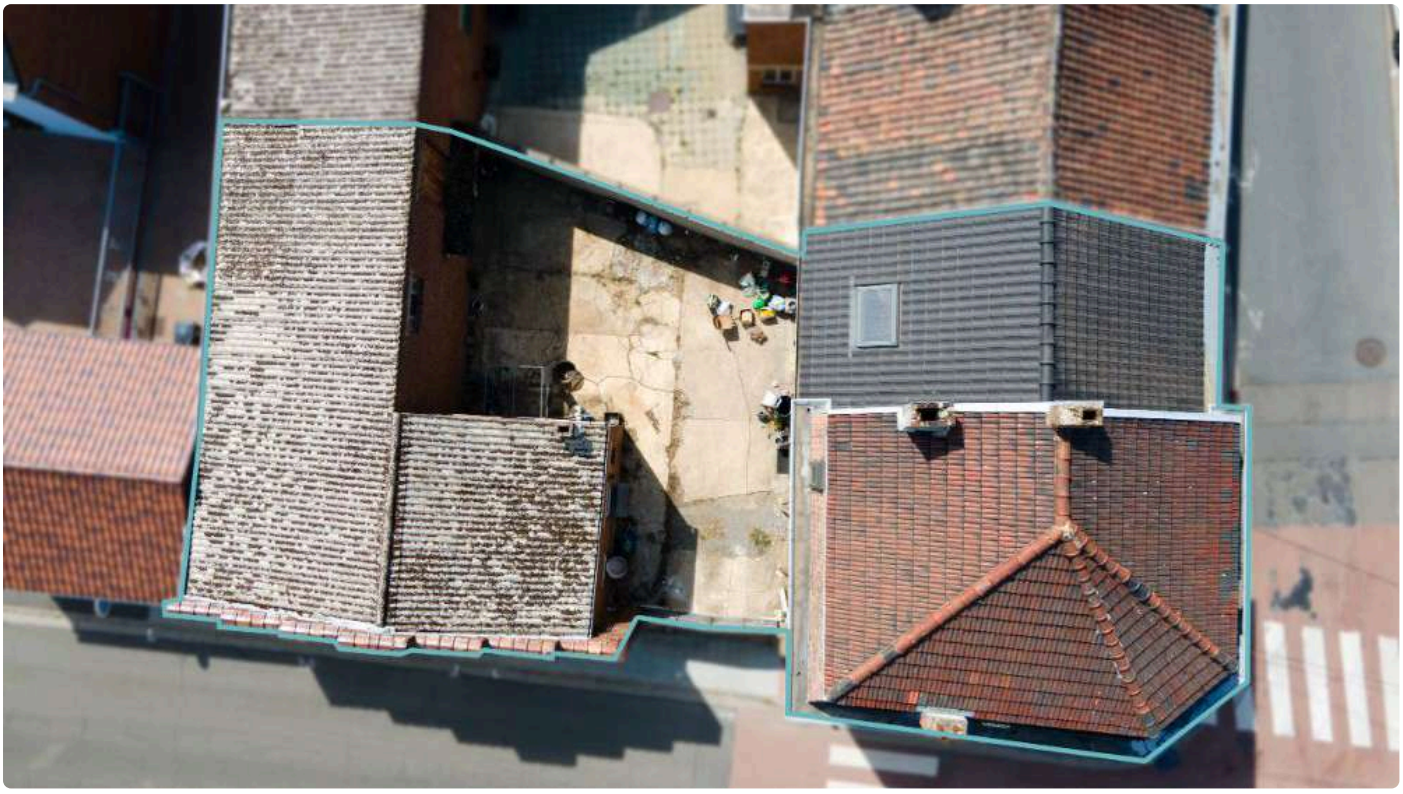


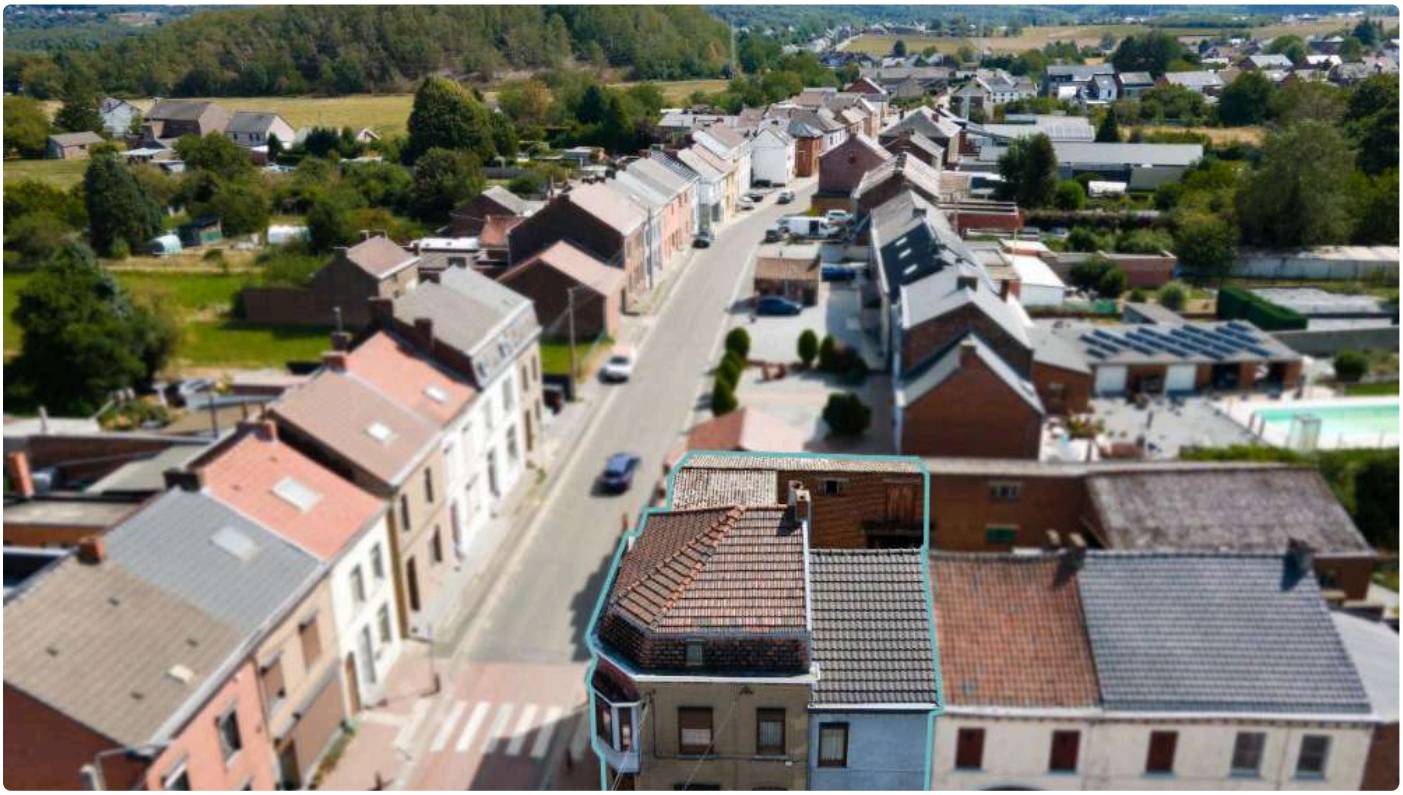






VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3





VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



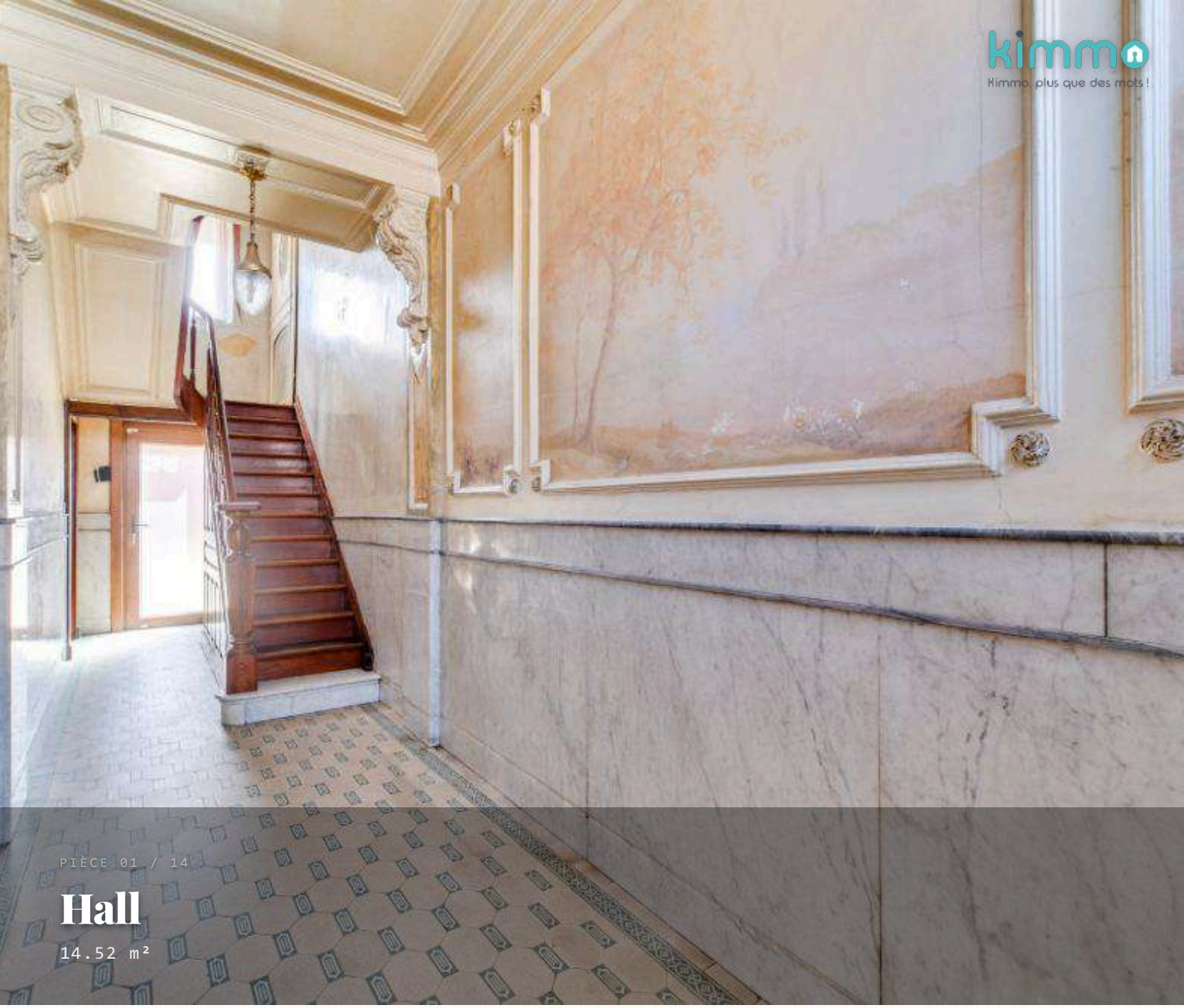


VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 14

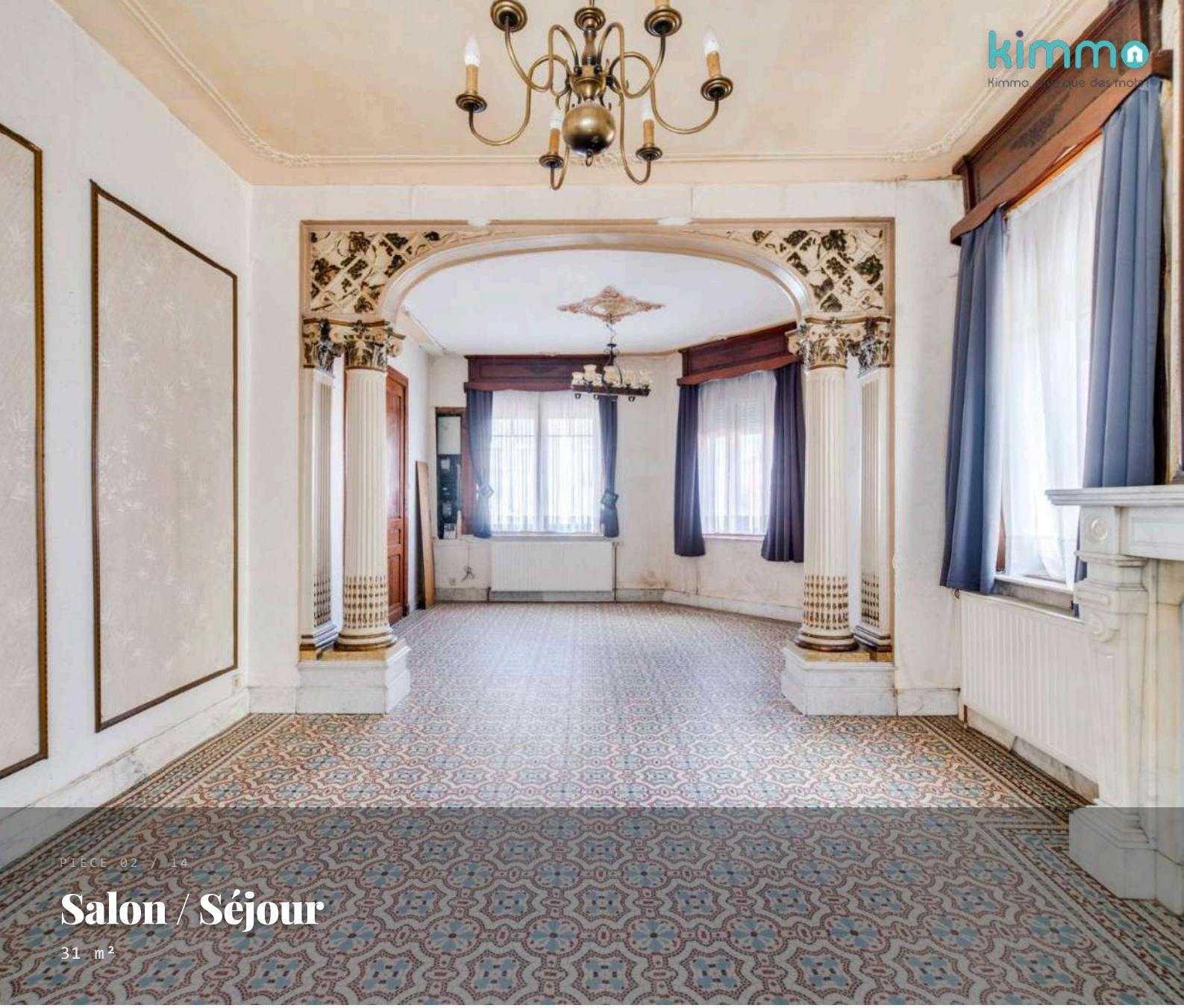
Hall

14.52 m²

SURFACE	14.52 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	3 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		

NOTES · DÉTAILS

Superbe hall d'entrée d'époque avec carrelage de style ciment, soubassements marbrés et bel escalier en bois massif.



PIÈCE 02 / 14

Salon / Séjour

31 m²

SURFACE	31 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	3.07 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée	CHEMINÉE	Décorative

NOTES · DÉTAILS

Vaste espace de réception orné de colonnes ouvragées, de moulures et d'un magnifique sol en mosaïque d'époque.



PIÈCE 03 / 14

Salle à manger

16.67 m²

SURFACE	16.67 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.58 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Lambris bois massif (chêne / pin / teck)
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée	CHEMINÉE	Ouverte

NOTES · DÉTAILS

Salle à manger chaleureuse avec cheminée d'époque, lambris en bois et ouverture sur la cuisine.



PIÈCE 04 / 14

Cuisine

16.74 m²

SURFACE	16.74 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.5 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ÉTAGE	Rez-de-chaussée	CHEMINÉE	Insert bois
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié		

NOTES · DÉTAILS

Cuisine contemporaine bien agencée avec électroménagers intégrés, poêle d'époque et accès direct à la cour.



PIÈCE 12 / 14

Plateau Casco / Brut

13.48 m²

SURFACE	13.48 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.58 m
SOL / REVÊTEMENT	Chape ciment brute (Casco)	REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes sablées
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		

NOTES · DÉTAILS

Espace brut avec murs en briques apparentes et châssis récents, idéal pour atelier ou extension.



PIÈCE 13 / 14

Garage

16.58 m²

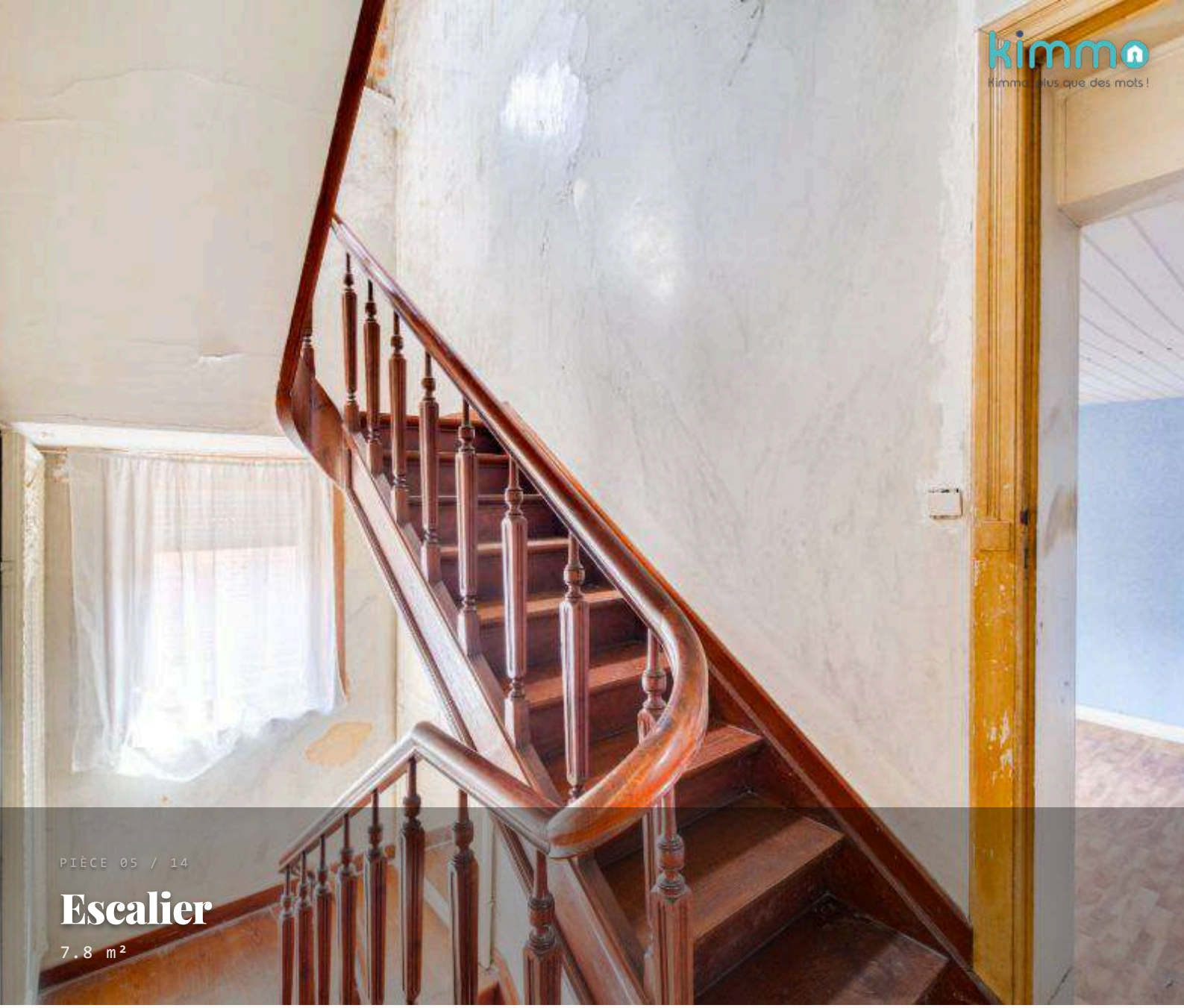
SURFACE	16.58 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.75 m
SOL / REVÊTEMENT	Pierre bleue belge	REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes sablées
ÉCLAIRAGE	Attentes électriques au plafond / Murs	ÉTAGE	Rez-de-chaussée

NOTES · DÉTAILS

Grand garage / atelier traversant avec accès direct depuis la voirie ou la cour.

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 14

Escalier

7.8 m²

SURFACE	7.8 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.76 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet chêne massif	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Escalier en bois traditionnel reliant les étages avec palier lumineux.



PIÈCE 06 / 14

Chambre

15.51 m²

SURFACE	15.51 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.70 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Chambre spacieuse et lumineuse avec sol stratifié et plafond lambrissé blanc.



PIÈCE 07 / 14

Chambre

17.48 m²

SURFACE	17.48 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.43 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Attentes électriques au plafond / Murs
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Grande chambre offrant une belle luminosité et des volumes généreux.



PIÈCE 08 / 14

Chambre

14.44 m²

SURFACE	14.44 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.41 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Belle chambre d'angle lumineuse profitant d'une agréable baie en saillie.



PIÈCE 09 / 14

Chambre

17.38 m²

SURFACE	17.38 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.41 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Chambre confortable avec double exposition garantissant une clarté optimale.



PIÈCE 10 / 14

Salle de bains

8.96 m²

SURFACE	8.96 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.60 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Faïence
CHÂSSIS	Bois — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Appliques murales
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Grande salle de bain rétro équipée d'une baignoire, d'un lavabo sur colonne et d'un WC.



PIÈCE 14 / 14

Autre

48.36 m²

SURFACE	48.36 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	3.20 m
SOL / REVÊTEMENT	Hourdis nus (sans chape)	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	Bois — simple vitrage	ÉCLAIRAGE	Absence d'éclairage (Gros œuvre / Casco)
ÉTAGE	1er étage		

NOTES · DÉTAILS

Vaste espace de stockage sous charpente offrant d'importantes possibilités d'aménagement.

ÉTAGE 3 / 3

Grenier / Combles



PIÈCE 11 / 14

Combles

26.4 m²

SURFACE	26.4 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.19 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	Velux — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Attentes électriques au plafond / Murs
ÉTAGE	Grenier / Combles		

NOTES · DÉTAILS

Grand comble aménageable offrant un superbe potentiel de pièces supplémentaires sous toiture.

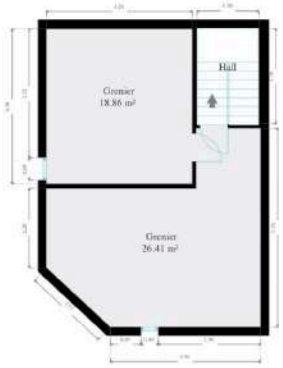
PLAN 1 / 4


kimmo
PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE
RUE VANDERYELDE 2 6250 AISEAU PRESLES

PLAN 2 / 4


kimmo
Grenier
48.36 m²
Grenier
20.32 m²
Grenier
16.57 m²
Chambre à coucher
17.38 m²
Hall
7.80 m²
Chambre à coucher
17.48 m²
Chambre à coucher
13.44 m²
Salle de bains
8.95 m²
Chambre à coucher
15.51 m²
PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE
RUE VANDERVELDE 2 6250 AISEAU PRESLES

PLAN 3 / 4



PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE

RUE VANDERVELDE 2 6250 AISEAU PRESLES

PLAN 4 / 4



PLAN D'AMÉNAGEMENT - ARCHITECTURE

RUE VANDERYELDE 2 6250 AISEAU PRESLES

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

FICHE TECHNIQUE — QUARTIER & MOBILITÉ

ADRESSE DU BIEN
Rue Vandervelde 2, 6250 Aiseau-Presles

GARE PROCHE	AUTOROUTE	ÉCOLES	COMMERCES
700 m	**5.1 km**	**2.7 km**	**2.3 km**
9 min à pied	9 min en voiture	5 min en voiture	4 min en voiture

MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires	Aiseau	**700 m** — 9 min à pied
Arrêts de bus	FARCIENNES Etoile	**2.5 km** — 4 min en voiture
HIGHWAY	GILLY Soleilmont (M)	**5.1 km** — 9 min en voiture

ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches	E.F.L.S. Saint Jean Baptiste	**2.7 km** — 5 min en voiture

VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation	ALDI	**2.3 km** — 4 min en voiture
Pharmacie	Pharmacie Juwé	**1.6 km** — 3 min en voiture
Hôpital & Soins	Centre medical Dispens'Soins	**4.4 km** — 8 min en voiture
Banque / distributeur	BNP Paribas Fortis Tamines	**2.8 km** — 5 min en voiture

CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs	Parc	**1.1 km** — 14 min à pied
Restaurants & cafés	Hotel A Fleur de Couette	**4.6 km** — 8 min en voiture

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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	E	CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	400 kWh/m²/an
CONSOMMATION TOTALE	100570 kWh/an	N° CERTIFICAT PEB	20240513013798
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation	SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Rapido Rapidomatic S), Poêle / Insert (Bûches / Bois)
COMBUSTIBLE	Bûches, Mazout	EAU CHAUDE SANITAIRE	Ballon (Accumulation) (Couplé chaudière) — Bulex WE 100/2 ME
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier	VENTILATION / VMC	Aucune
CLIMATISATION	Non	THERMOSTAT	Classique
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur classique		

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN	TYPE DE TERRAIN	VIS-À-VIS
315 m²	Plat	Partiel

LARGEUR FAÇADE	PROFONDEUR	ZONE INONDABLE
26 m	12.6 m	Non

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR
Oui

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	DIVISION	SECTION	RADICAL
52060 Aiseau-Presles	AISEAU-PRESLES 4 DIV/ROSELIES/	A	130

EXPOSANT	PUISSANCE
B	2

ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE	ZONE PRAS/CWATUPE
Non	Résidentiel

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES











STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Nord

FONDATIONS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Classiques (semelles)
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Légère humidité

ENVELOPPE & FAÇADES

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

TOITURE

TYPE	À quatre versants (en croupe)
MATÉRIAUX	Tuiles terres cuites
ISOLATION	Partielle
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Non isolés
ISOLATION SOL	Non

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Levant
PORTAIL	Battant

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
CUVE MAZOUT	Oui — active

Kimmo, plus que des mots !

KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE

K

VOTRE EXPERT DÉDIÉ

KIMMO

071 77 28 38 info@kimmo.immo

http://kimmo.immo