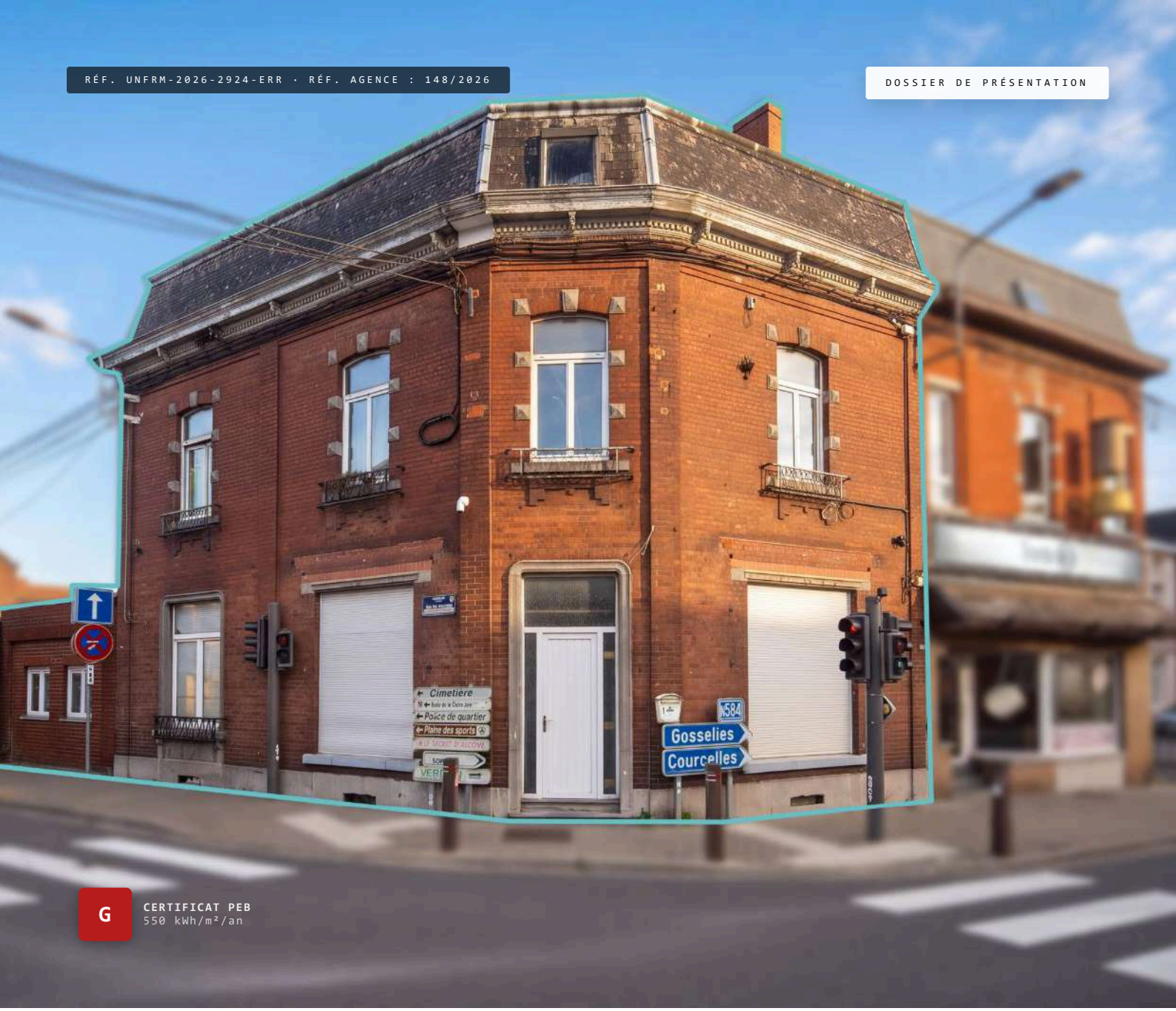
RÉF. UNFRM-2026-2924-ERR · RÉF. AGENCE : 148/2026

DOSSIER DE PRÉSENTATION



G

CERTIFICAT PEB
550 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

SPACIEUSE MAISON D'ANGLE AVEC GARAGE ET JARDIN !

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

LOCALISATION | Rue de Gosselies 1, 6180 Courcelles

✦ Spacieuse maison d'angle offrant plus de 340 m² totaux, garage de 40 m², atelier et grand potentiel d'aménagement.

GARAGE · CAVE · GRENIER AMÉNAGEABLE · BIEN DE CARACTÈRE

SURFACE	TERRAIN	CHAMBRES	SDB / SDE	GARAGE
153 m²	342 m²	5	2	1 pl.

ÉTAT
À rafraîchir

PRIX DE VENTE FAI
179000 €
LIBRE À L'ACTE

PRÉSENTATION DU BIEN

L'agence immobilière KIMMO vous présente cette spacieuse maison d'angle de 4 chambres (poss. 6) avec grand garage, atelier, jardin et 2 greniers aménageables, offrant 153 m² habitables (346 m² de superficie totale), sur et avec terrain de 3 ares 42 ca. Située Rue de Gosselies 1 à 6180 Courcelles, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et principaux axes routiers. Vous trouverez notamment un arrêt de bus à ± 100 m, des commerces à ± 400 m et une école à ± 700 m. À rénover partiellement, ce bien conviendra parfaitement à une grande famille ou à un indépendant, à la recherche d'une habitation spacieuse offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, mais également à un investisseur souhaitant valoriser son potentiel immobilier. Atout supplémentaire : un permis d'urbanisme a été accordé (12/03/2025) pour la création de 3 appartements avec extension de l'immeuble existant, offrant une belle opportunité de reconversion immobilière, conformément aux conditions du permis. Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. Composition : Spacieux séjour de +/- 42 m² avec cuisine ouverte full équipée et insert à bois - Second salon - Salle de douche avec W.C. et coin buanderie - 1 chambre -Grand garage de +/- 40 m² - Atelier de +/- 31 m². 1er étage : Hall de nuit - 3 chambres - Salle de bains à rénover. 2e étage : Deux spacieux greniers aménageables de +/- 27 m² et +/- 38 m². Sous-sol : Chaufferie - Deux grandes caves. Extérieur : Jardin clôturé d'environ 137 m². Aspects techniques : Chauffage central au gaz Insert à bois dans le séjour Châssis principalement en PVC double vitrage, avec certains châssis en bois et simple vitrage Raccordement au tout-à-l'égout Installation électrique : en cours de réalisation PEB : Classe G (550 kWh/m².an) (105 803 kWh/an) (20230315036490 – 136 kg CO_2/ Disponibilité : libre à l'acte. RC : 731 € Prix indicatif, hors frais d'agence : 179.000 € (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 : 185.655 € Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 Annonce à titre informatif et non contractuel. Certaines images (jardin) ont été retouchées par IA et sont non contractuelles. L'agent immobilier ne prend aucune décision quant aux offres reçues. KIMMO – Plus Que Des Mots !

GARAGE · CAVE · GRENIER AMÉNAGEABLE · BIEN DE CARACTÈRE

SURFACE HAB.	CHAMBRES	SDB / SDE	TERRAIN
153 m²	5	2	342 m²

GARAGE / EMPL.	PEB
1 pl.	G

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL	731 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 7













GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 7








GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 7







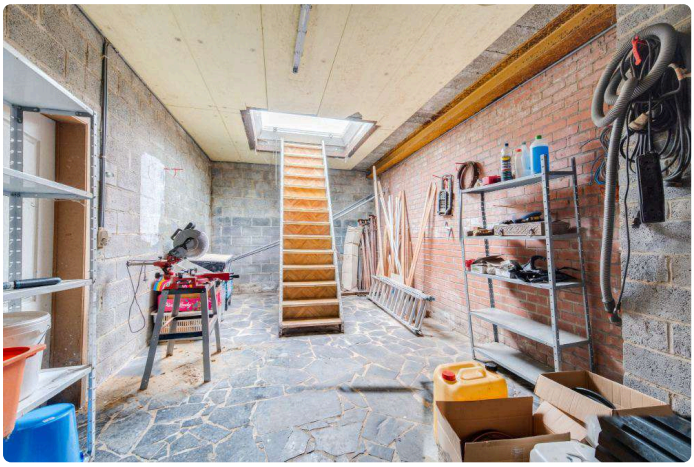

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7








GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 7








GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 7








GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 7





VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 2





VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 2





ÉTAGE 1 / 4

Rez-de-chaussée



PIÈCE 04 / 15

Salon / Séjour

42.31 m²

SURFACE	42.31 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.84 m
SOL / REVÊTEMENT	Terrazzo / Granito	REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes jointoyées
CHÂSSIS	PVC — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ÉTAGE	Rez-de-chaussée	CHEMINÉE	Insert bois
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié		

NOTES · DÉTAILS

Cuisine ouverte comprise



PIÈCE 05 / 15

Chambre 1

12.76 m²

SURFACE	12.76 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.78 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		



PIÈCE 06 / 15

Salle de douche

6.00 m²

SURFACE	6.00 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.84 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat	REVÊTEMENT MURAL	Carrelage effet marbre
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée
SÈCHE-SERVIETTE	Oui		



PIÈCE 07 / 15

Chambre 2

23.98 m²

SURFACE	23.98 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.4 m
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		

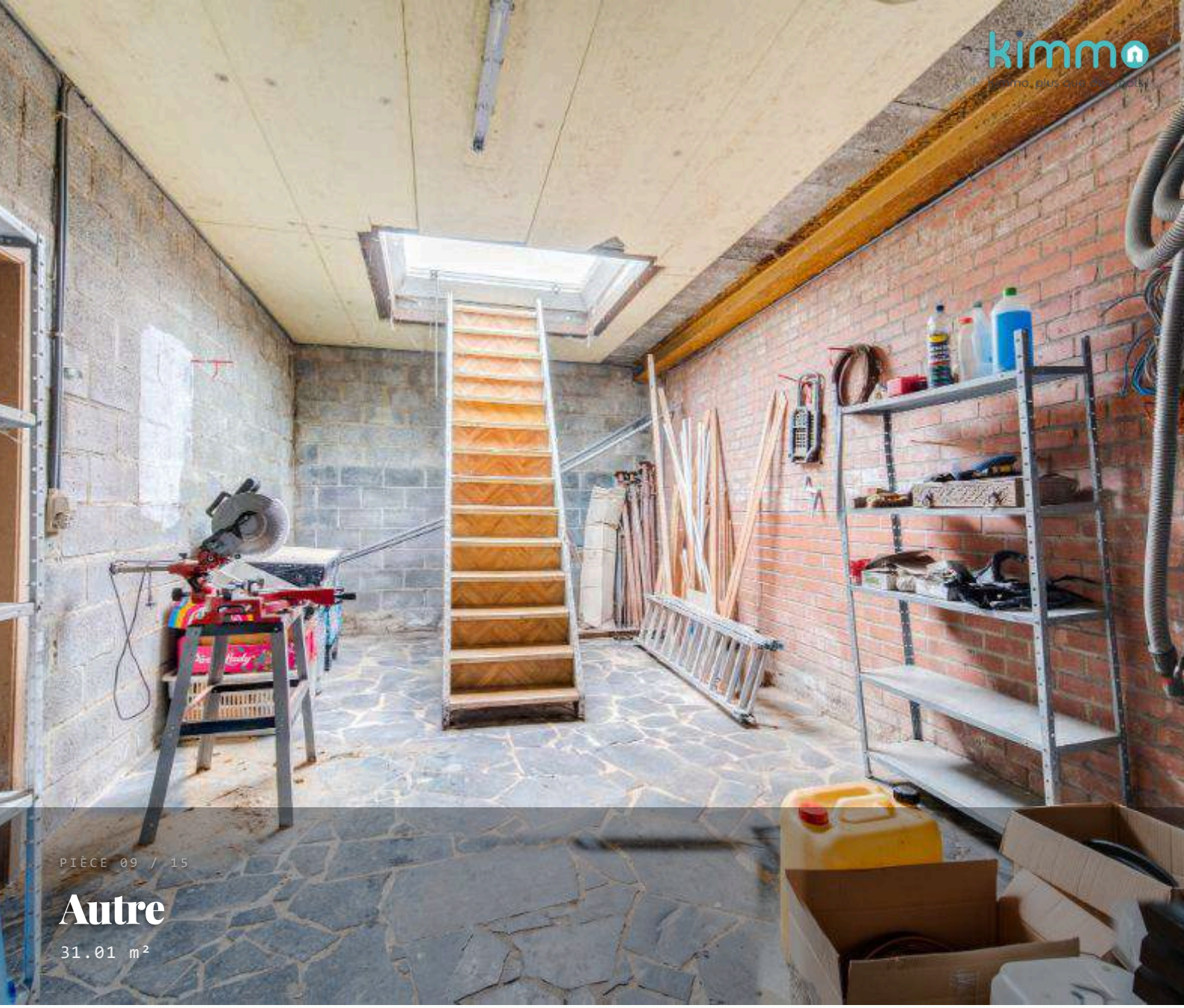


PIÈCE 08 / 15

Garage

40.31 m²

SURFACE	40.31 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.97 m
SOL / REVÊTEMENT	Opus incertum	REVÊTEMENT MURAL	Blocs de béton bruts (Casco)
CHÂSSIS	PVC blanc — simple vitrage	ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		



PIÈCE 09 / 15

Autre

31.01 m²

SURFACE	31.01 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.89 m
SOL / REVÊTEMENT	Opus incertum	REVÊTEMENT MURAL	Blocs de béton bruts (Casco)
ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents	ÉTAGE	Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 4

1er étage



PIÈCE 10 / 15

Chambre 3

13.89 m²

SURFACE	13.89 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.92 m
SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage	ÉTAGE	1er étage



PIÈCE 11 / 15

Chambre 4

11.26 m²

SURFACE	11.26 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.92 m
SOL / REVÊTEMENT	Plancher bois ancien	REVÊTEMENT MURAL	Papier peint classique
CHÂSSIS	Bois peint — simple vitrage	ÉTAGE	1er étage



PIÈCE 12 / 15

Salle de bains

14.61 m²

SURFACE	14.61 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.92 m
SOL / REVÊTEMENT	Linoleum	REVÊTEMENT MURAL	Faïence
CHÂSSIS	Bois peint — simple vitrage	ÉCLAIRAGE	Plafonnier classique
ÉTAGE	1er étage		



PIÈCE 13 / 15

Chambre 5

14.53 m²

SURFACE	14.53 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.92 m
SOL / REVÊTEMENT	Chape lissée	REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage		

ÉTAGE 3 / 4

2ème étage



PIÈCE 14 / 15

Grenier

27.27 m²

SURFACE	27.27 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.4 m
SOL / REVÊTEMENT	Dalle béton brut	REVÊTEMENT MURAL	Lambris bois massif (chêne / pin / teck)
CHÂSSIS	Velux — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents
ÉTAGE	2ème étage		



PIÈCE 15 / 15

Grenier

37.94 m²

SURFACE	37.94 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	4.91 m
SOL / REVÊTEMENT	Dalle béton brut	REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes jointoyées
CHÂSSIS	Bois peint — simple vitrage	ÉTAGE	2ème étage

ÉTAGE 4 / 4

Sous-sol (-1)



PIÈCE 01 / 15

Cave

28.99 m²

SURFACE	28.99 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.19 m
SOL / REVÊTEMENT	Carreaux de ciment d'époque	REVÊTEMENT MURAL	Briques chaulées / Badigeon à la chaux
ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents	ÉTAGE	Sous-sol (-1)



PIÈCE 02 / 15

Cave

15.91 m²

SURFACE	15.91 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.12 m
SOL / REVÊTEMENT	Carreaux de ciment d'époque	REVÊTEMENT MURAL	Briques chaulées / Badigeon à la chaux
ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents	ÉTAGE	Sous-sol (-1)



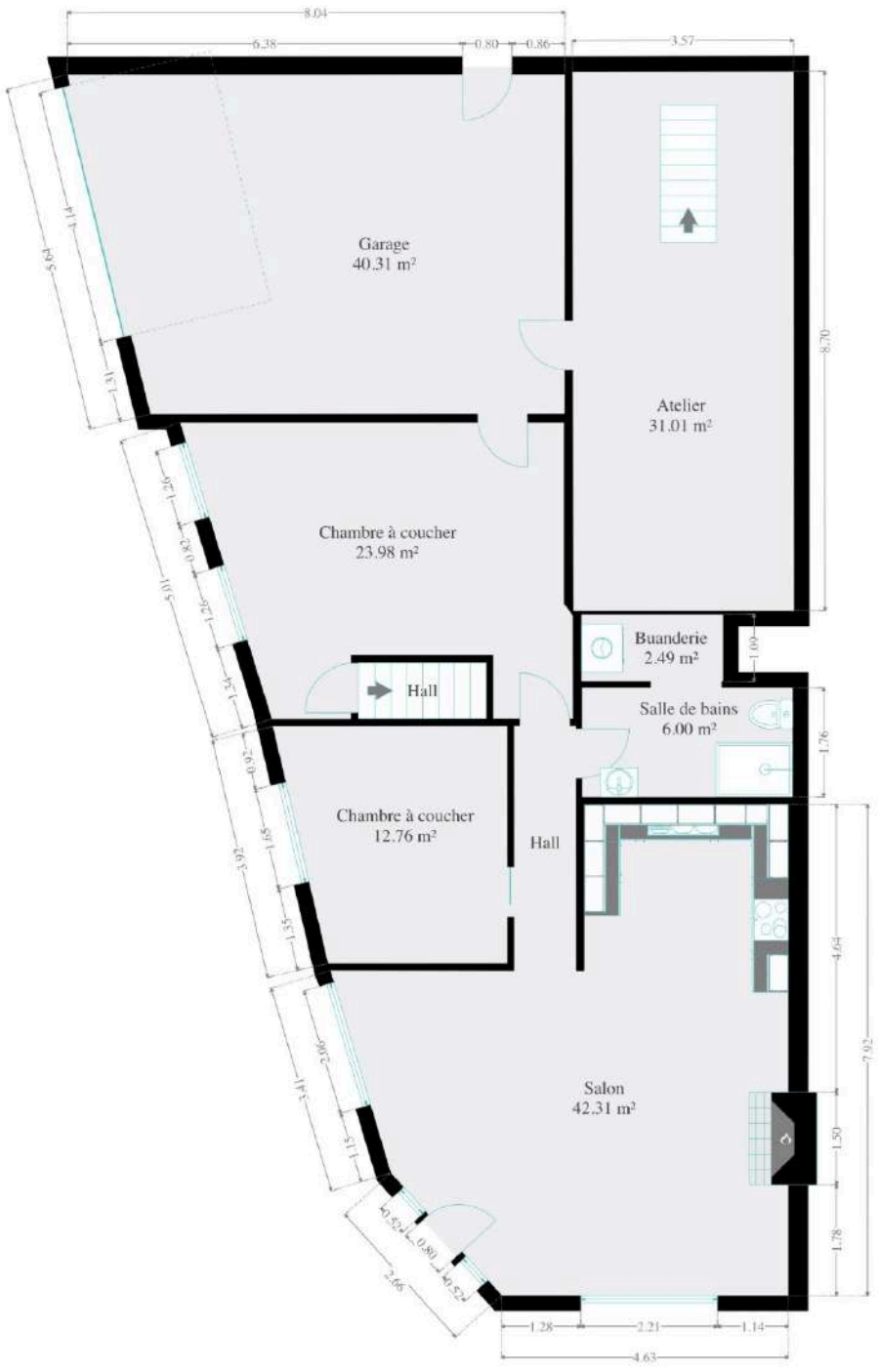
PIÈCE 03 / 15

Chaufferie

14.24 m²

SURFACE	14.24 m²	HAUT. SOUS PLAFOND	2.19 m
SOL / REVÊTEMENT	Dalle béton brut	REVÊTEMENT MURAL	Briques apparentes jointoyées
ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents	ÉTAGE	Sous-sol (-1)

PLAN 1 / 4

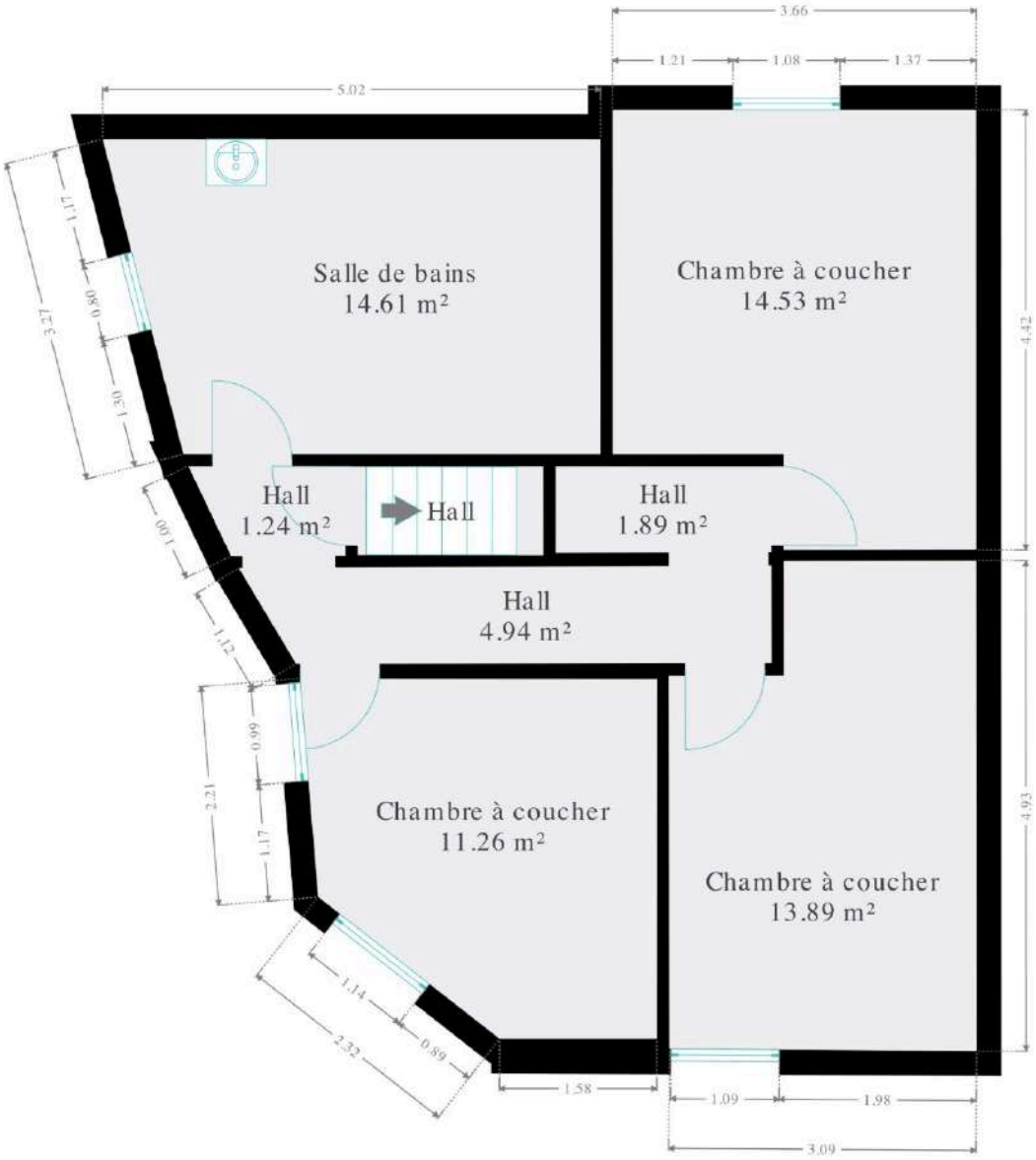


RUE DE GOSSELIES 1 6180 COURCELLES

REZ-DE-CHAUSSÉE

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

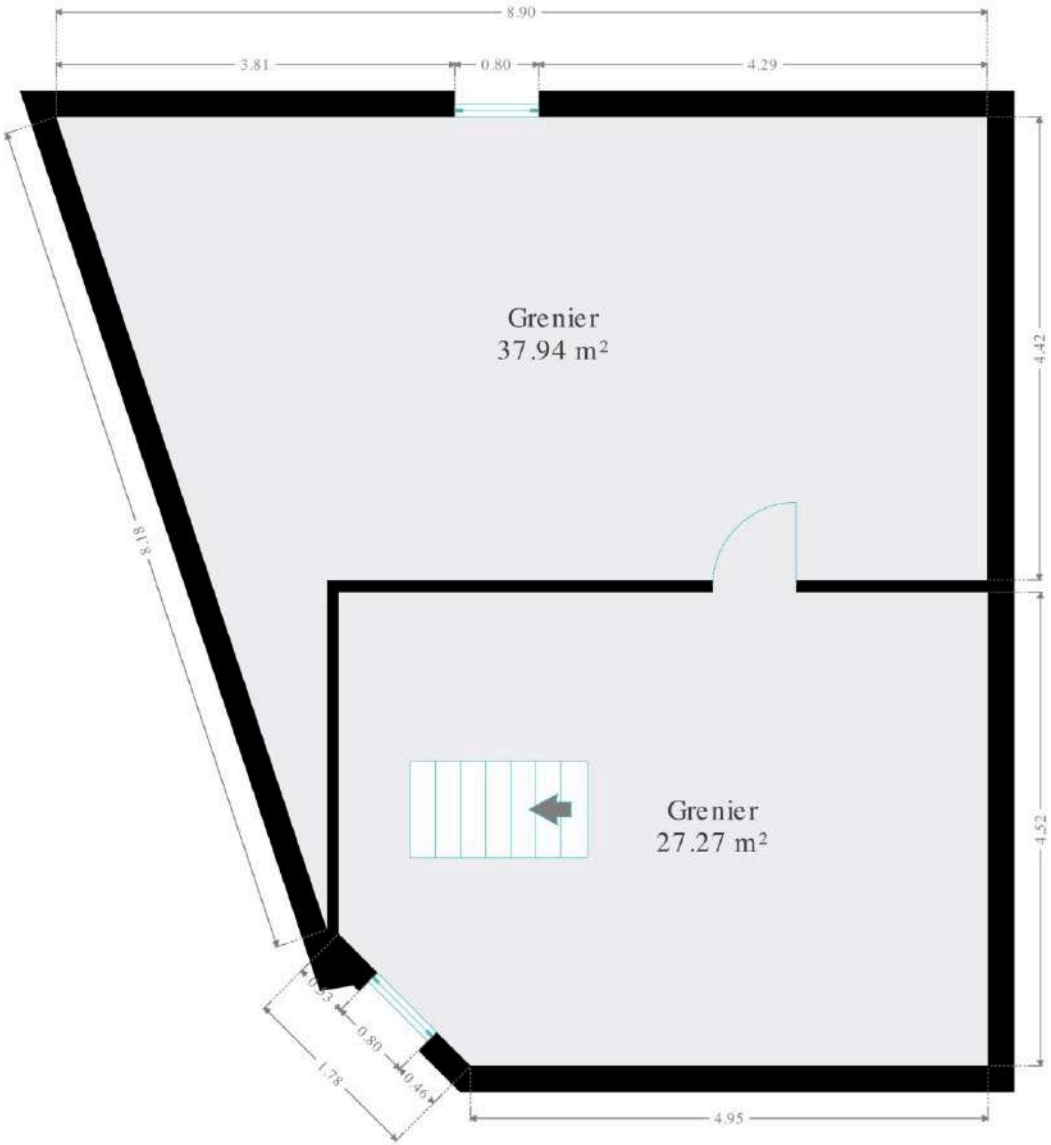
PLAN 2 / 4



RUE DE GOSSELIES 1 6180 COURCELLES
1ER ÉTAGE

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

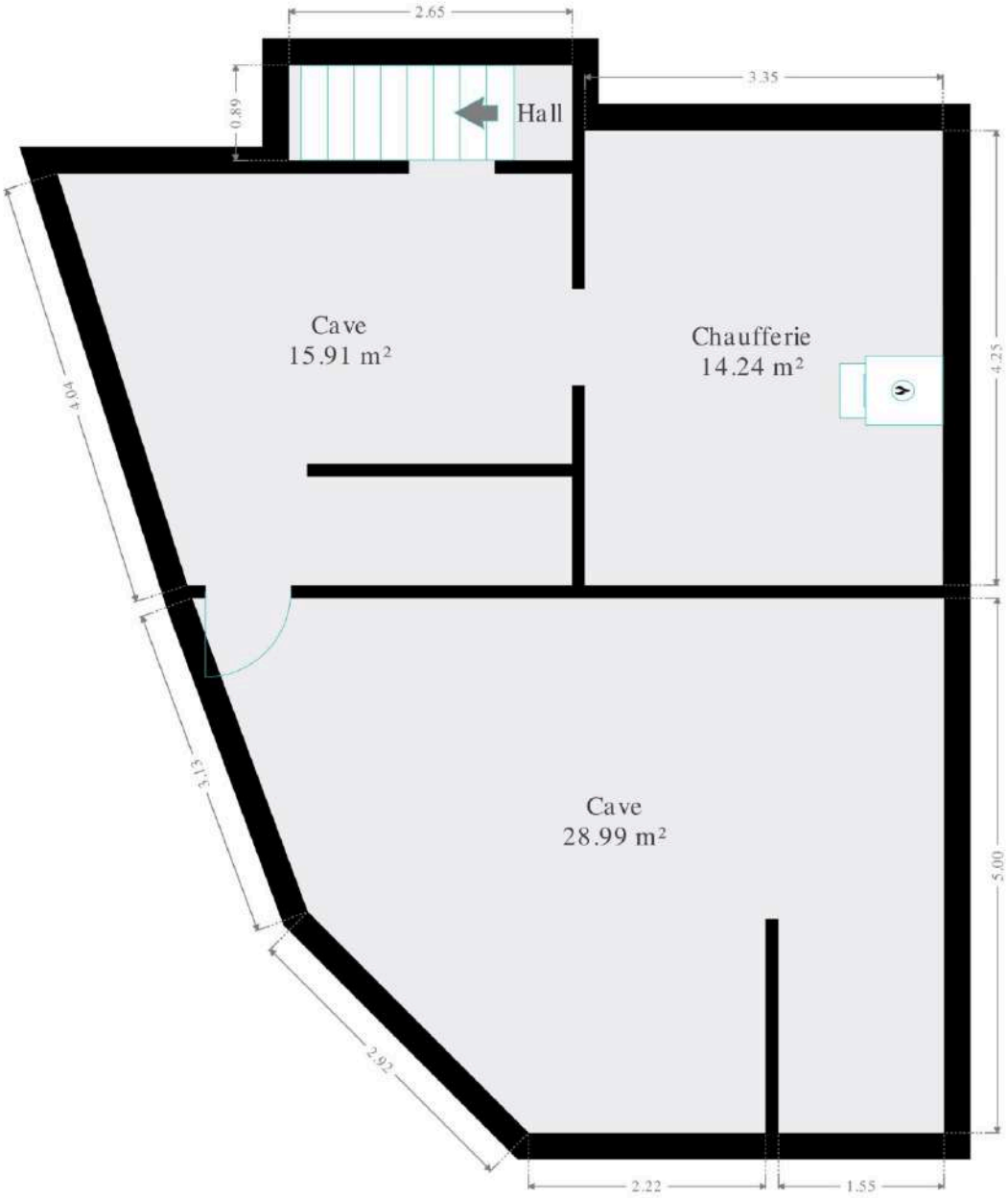
PLAN 3 / 4



RUE DE GOSSELIES 1 6180 COURCELLES
2E ÉTAGE

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

PLAN 4 / 4



RUE DE GOSSELIES 1 6180 COURCELLES
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 de Gosselies 1, 6180 Courcelles

GARE PROCHE	AUTOROUTE	ÉCOLES	COMMERCES
14.0 km	**—**	**700 m**	**400 m**
24 min en voiture		9 min à pied	5 min à pied

MOBILITÉ & TRANSPORTS

Gares ferroviaires	La Louvière - Industrielle	**14.0 km** — 24 min en voiture
Arrêts de bus	TRAZEGNIES Les Ecoles	**100 m** — 1 min à pied

ÉDUCATION & ENFANCE

Écoles & Crèches	Ecole Fondamentale Autonome de la Commu...	**700 m** — 9 min à pied

VIE QUOTIDIENNE & SANTÉ

Commerces & Alimentation	Alimentation Générale Tabac Shop Trazegnies	**400 m** — 5 min à pied
Pharmacie	Multipharma	**400 m** — 5 min à pied
Hôpital & Soins	Clinique Notre-Dame de Grâce	**11.7 km** — 20 min en voiture
Banque / distributeur	Point Nickel - LIBERTY EXPRESS	**400 m** — 5 min à pied

CADRE DE VIE & GASTRONOMIE

Nature & Loisirs	Plaine de jeu accessible PMR	**700 m** — 9 min à pied
Restaurants & cafés	L'orange	**100 m** — 1 min à pied

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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	G
CONSOMMATION TOTALE	105803 kWh/an
AFFECTATION URBANISTIQUE	Habitation
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Chaudière (Classique — Viessmann Vitola 055), Poêle / Insert
DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	Radiateurs fonte/acier
VENTILATION / VMC	Naturelle
THERMOSTAT	Classique
COMPTEUR EAU	Compteur individuel
CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	550 kWh/m²/an
N° CERTIFICAT PEB	20230315036490
ALÉA D'INONDATION	Non inondable
COMBUSTIBLE	Mazout
CHÂSSIS / VITRAGE	Châssis PVC double vitrage en majorité et bois
CLIMATISATION	Non
COMPTEUR ÉLECTRIQUE	Compteur communicant — Bi-horaire (Jour / Nuit) — Monophasé (230V)

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN	SURFACE JARDIN	ORIENTATION JARDIN
342 m²	137 m²	Nord-Ouest

LARGEUR FAÇADE	PROFONDEUR	ZONE INONDABLE
13.2 m	37.7 m	Non

Clôturé

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52015 COURCELLES	DIVISION	COURCELLES 4 DIV/TRAZEGNIES/	SECTION	A	RADICAL	271
EXPOSANT	B	PUISSANCE	3				

ASPECTS LÉGAUX

ZONE PRAS/CWATUPE	Résidentiel

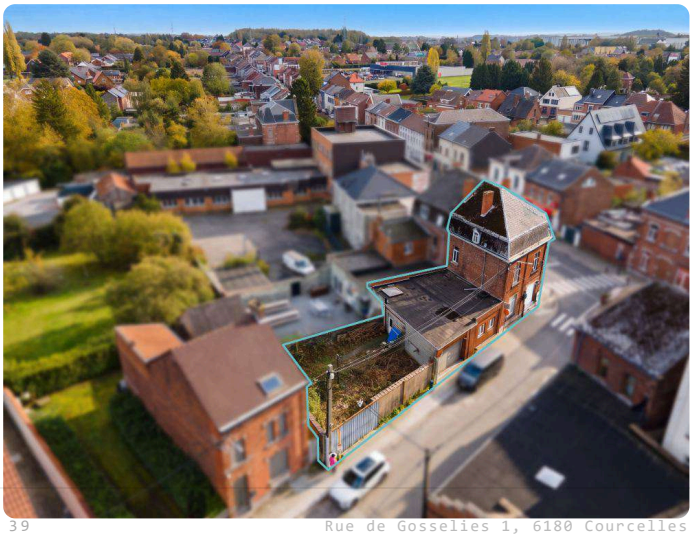
CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES











STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

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

FONDATIONS & SOUS-SOL

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

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique rouge
AUTRES FAÇADES	Brique rouge
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

TOITURE

TYPE	Mixte
MATÉRIAUX	Ardoise fibrociment, Bitume modifié
GOUTTIÈRES	Zinc
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Non isolés
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	Inconnu
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