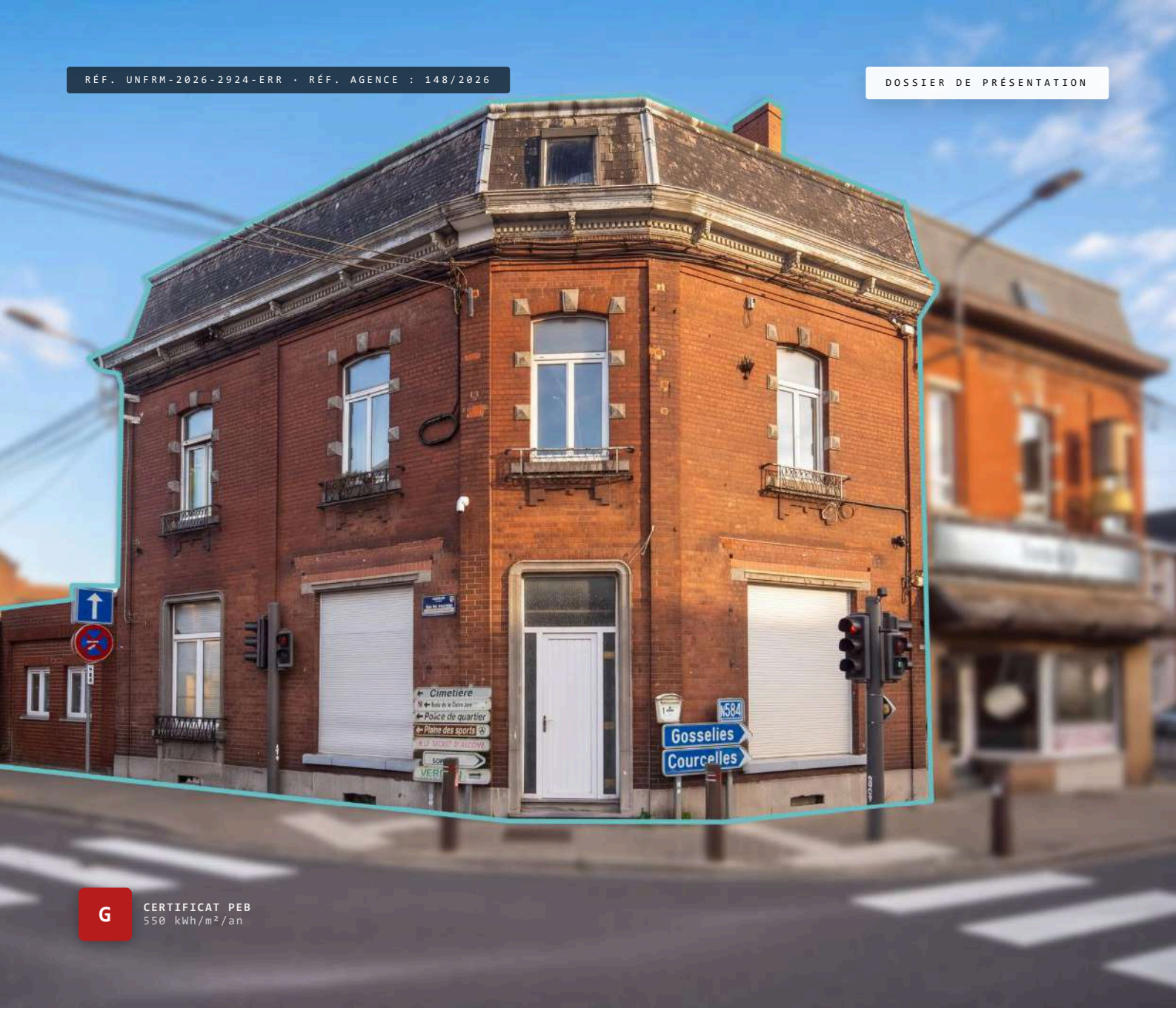
RÉF. UNFRM-2026-2924-ERR · RÉF. AGENCE : 148/2026

DOSSIER DE PRÉSENTATION



G

CERTIFICAT PEB
550 kWh/m²/an

IMMEUBLE DE RAPPORT

IMMEUBLE – PERMIS ACCORDÉ POUR 3 APPARTEMENTS ET GARAGES !

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 maison d'angle offrant une opportunité d'investissement immobilier : un permis d'urbanisme a été accordé pour la création de 3 appartements avec extension de l'immeuble existant ! Actuellement aménagé en maison de 4 chambres, ce bien développe 153 m² habitables (346 m² de superficie totale), sur et avec terrain de 3 ares 42 ca, et dispose notamment d'un grand garage, d'un atelier, de 2 greniers aménageables et d'un jardin. Situé Rue de Gosselies 1 à 6180 Courcelles, à proximité des commerces, écoles, transports en commun et principaux axes routiers, avec notamment un arrêt de bus à ± 100 m, des commerces à ± 400 m et une école à ± 700 m. Ce bien représente une opportunité pour un investisseur souhaitant développer un immeuble de rapport destiné à la location ou envisager une revente des unités après réalisation des travaux, sous réserve des formalités et autorisations applicables. Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. Composition actuelle de l'immeuble : 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/m².an) 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







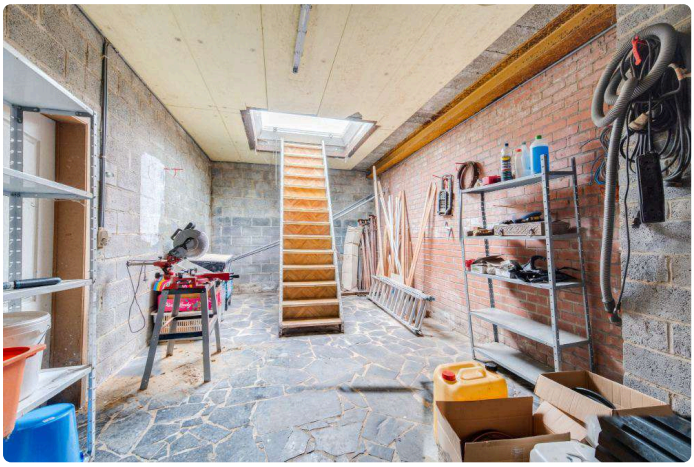

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 7








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		

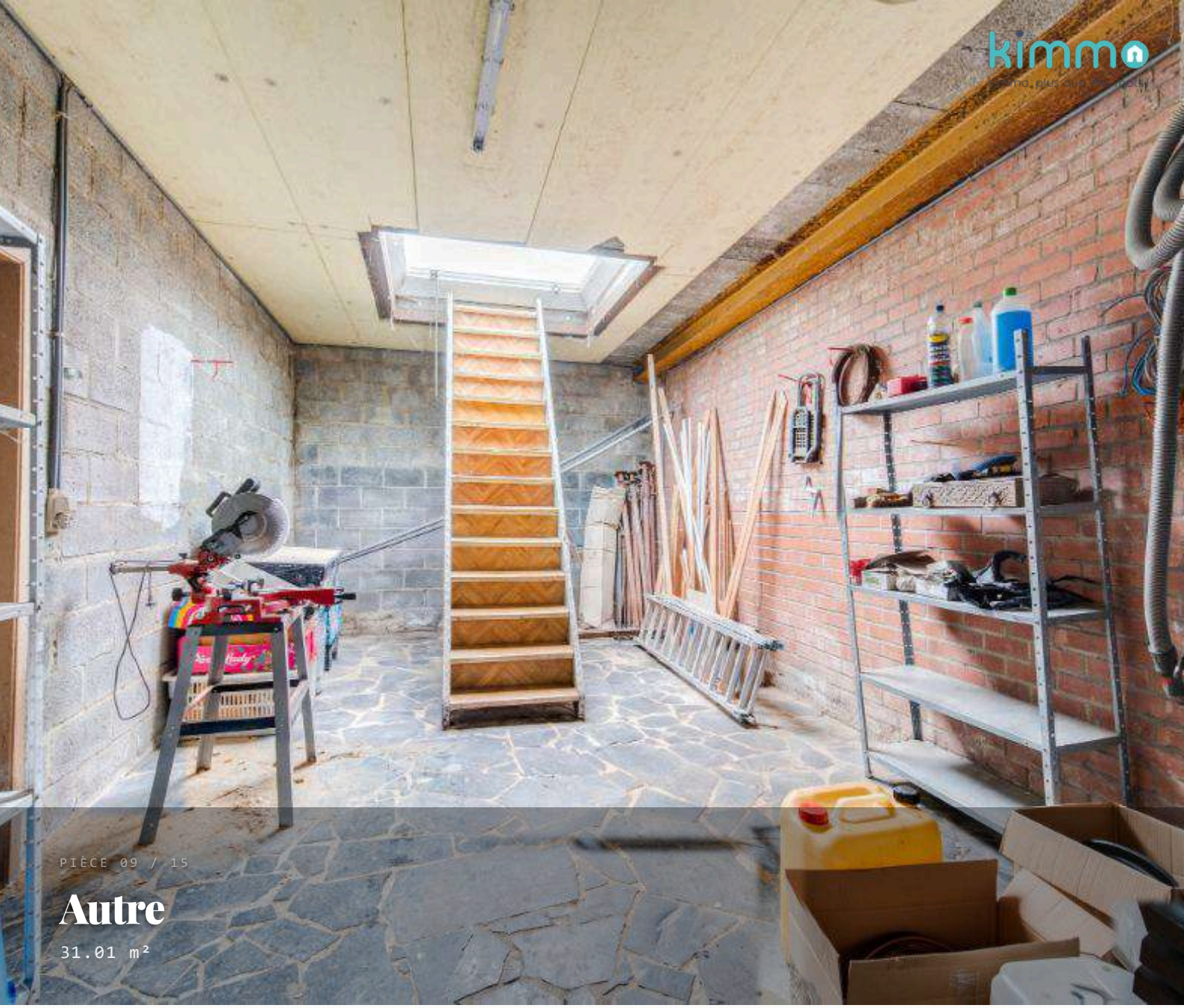


PIÈCE 08 / 15

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)



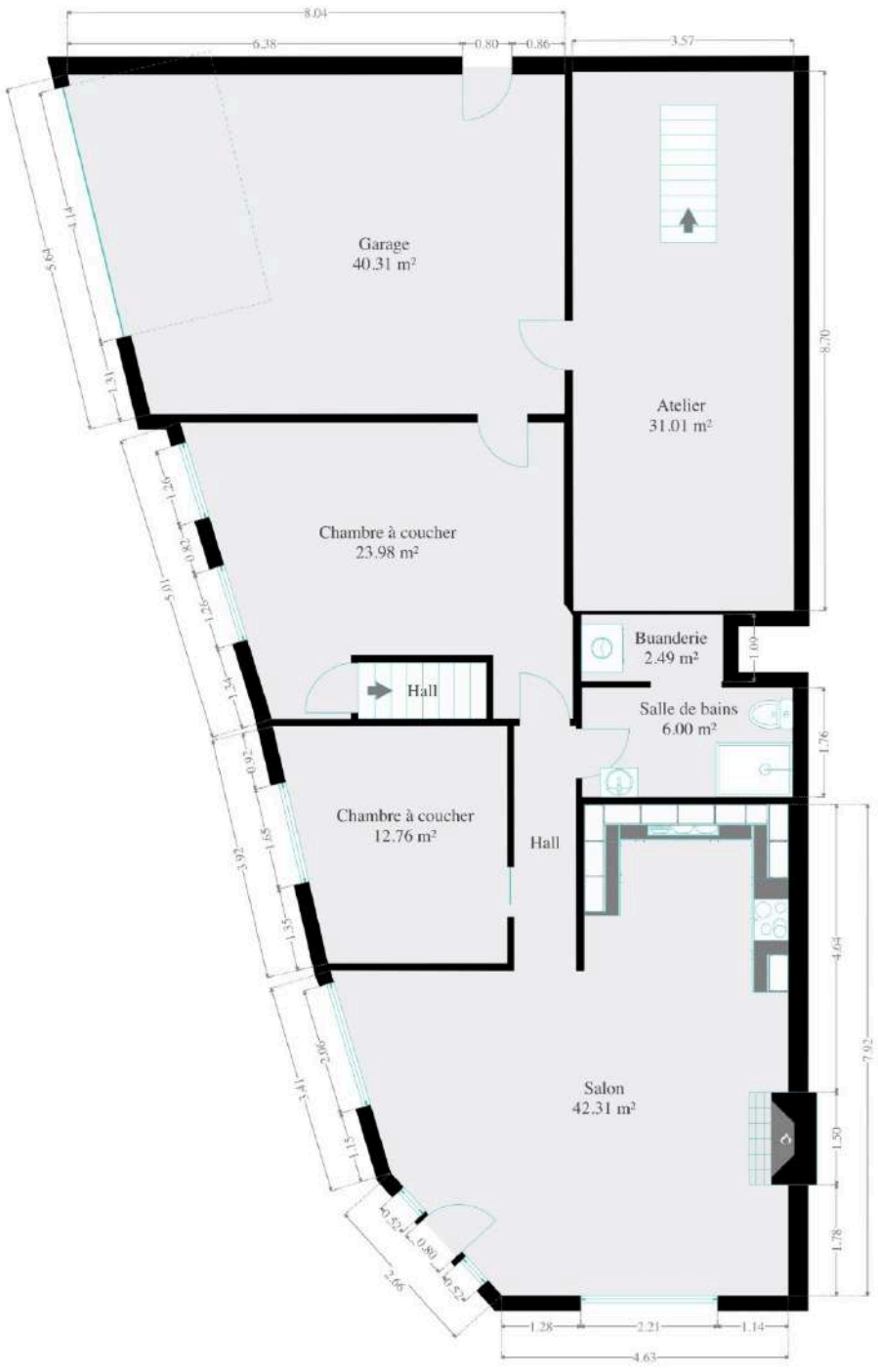
PIÈCE 03 / 15

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

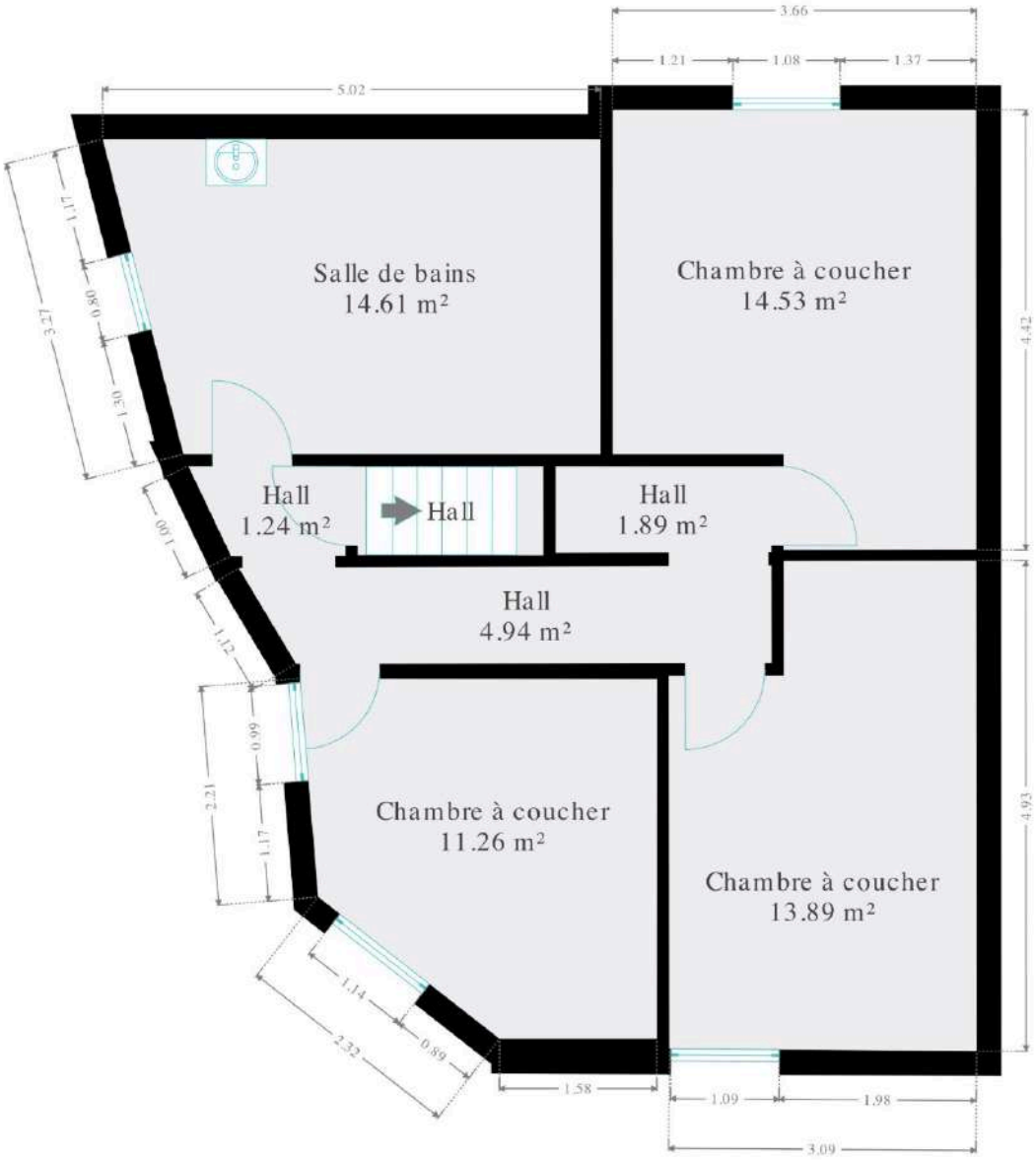


RUE DE GOSSELIES 1 6180 COURCELLES

REZ-DE-CHAUSSÉE

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

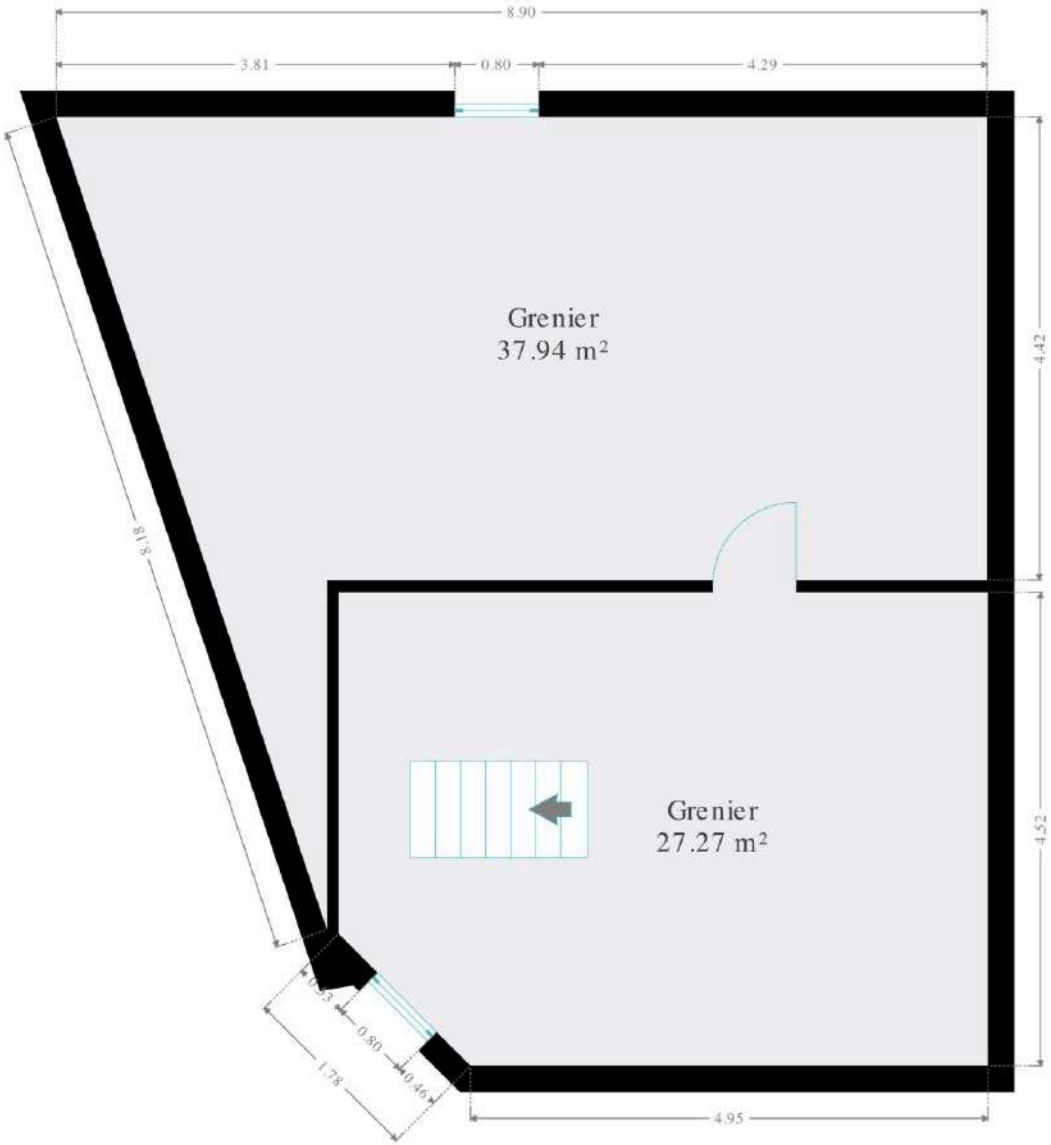
PLAN 2 / 4



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.

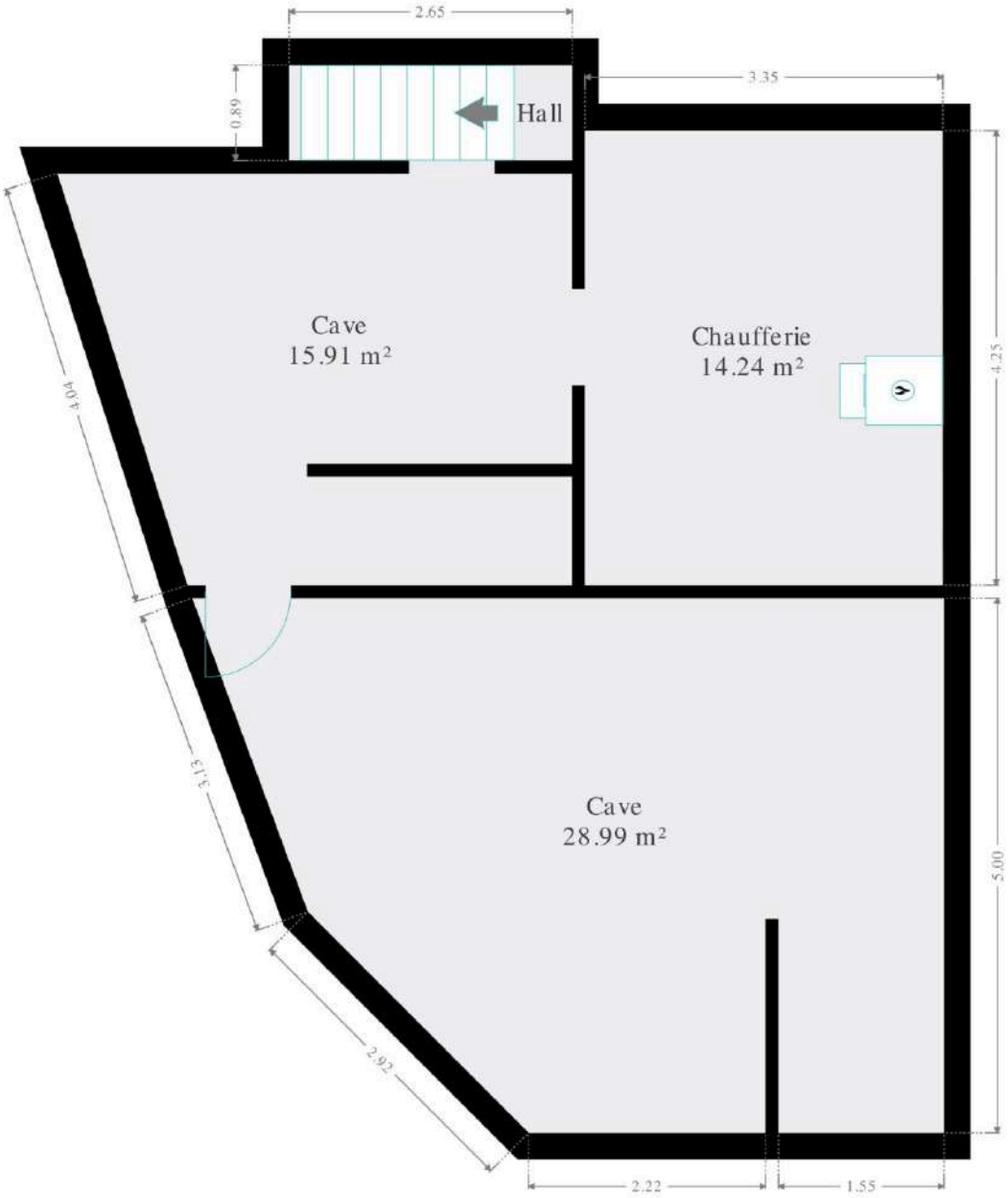
PLAN 3 / 4



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

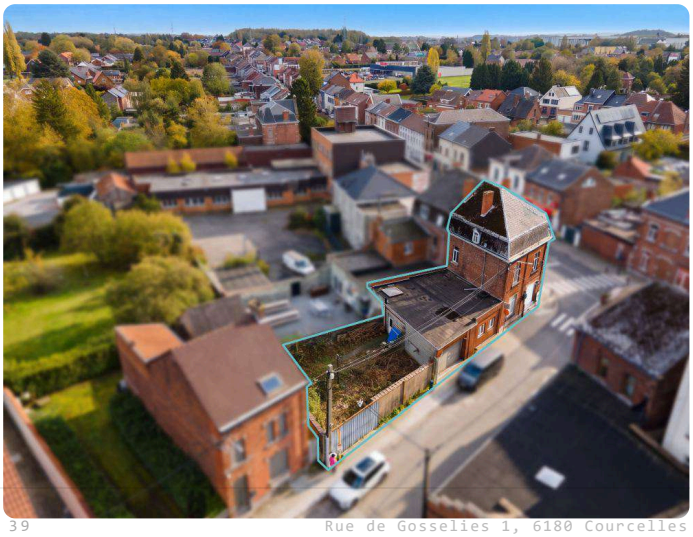
CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES











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