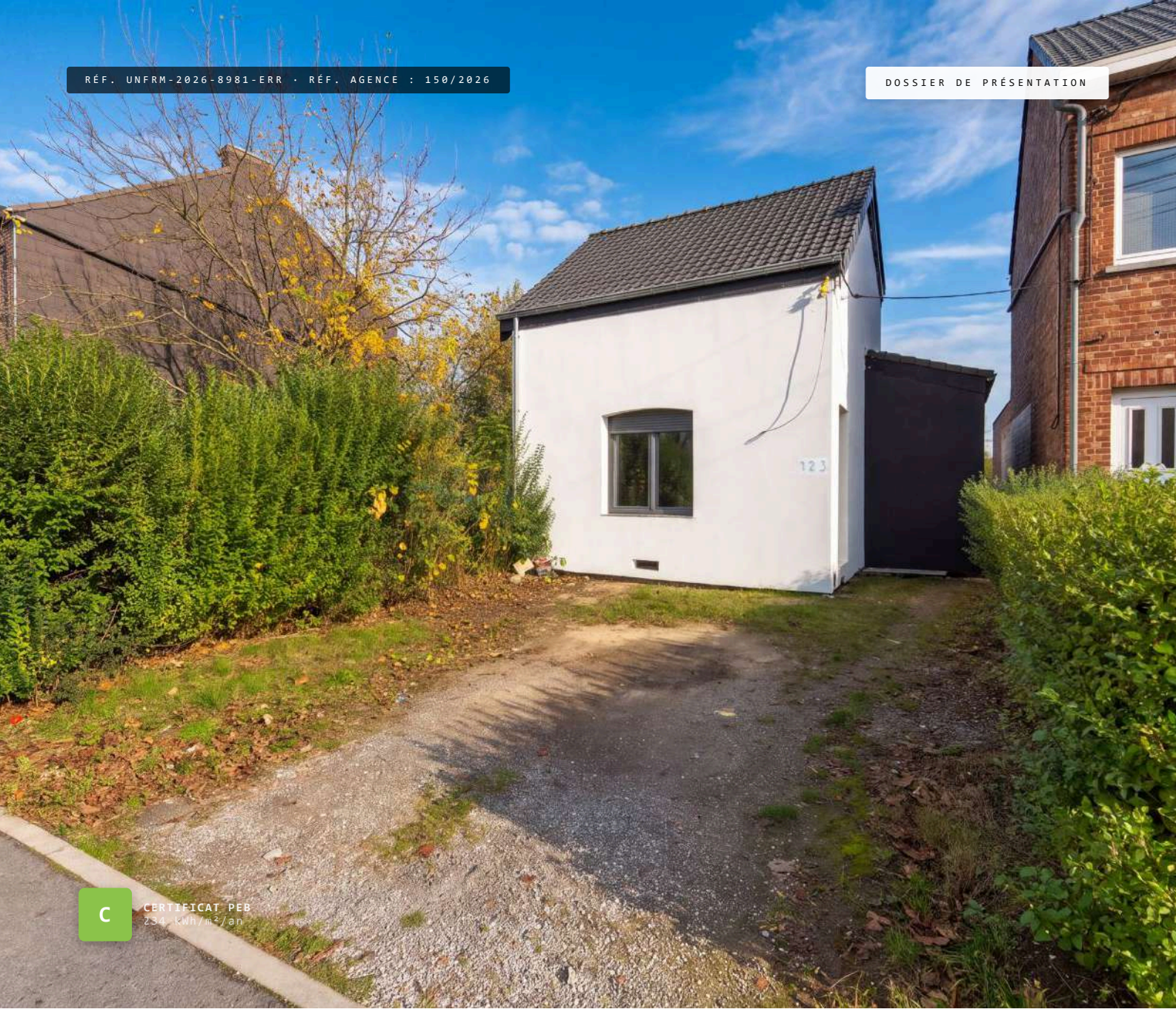


MAISON

MAISON MODERNE AVEC 3 CHAMBRES, MEZZANINE ET GRAND JARDIN !

LOCALISATION | Rue Sart-lez-Moulins 123, 6044 Roux

> ✦ *Maison lumineuse rénovée avec grand séjour cathédrale, cuisine moderne, vaste jardin et mezzanine.*

LUMINEUX · RÉNOVATION RÉCENTE · CUISINE ÉQUIPÉE · CUISINE AMÉRICAINE

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE	CHAMBRES	SDB / SDE	ÉTAT
100 m²	3	1	Bon état

PRIX DE VENTE FAI

220000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

L'agence immobilière KIMMO vous présente cette maison moderne de 3 chambres (poss.5) avec 2 bureaux, mezzanine, dressing et grand jardin, offrant environ 185 m² de superficie totale. Idéalement située Rue Sart-lez-Moulins 123 à 6044 Roux, à proximité des écoles, commerces, transports en commun et principaux axes routiers, avec notamment un arrêt de bus à ± 200 m, des commerces à ± 1 km, un accès au R3 à ± 1,5 km et la gare de Roux à ± 1,8 km. En bon état général, ce bien conviendra parfaitement à une famille, un couple ou des personnes à la recherche d'un premier achat, souhaitant profiter d'une habitation lumineuse, de beaux volumes et d'espaces supplémentaires pouvant être consacrés au télétravail, aux loisirs ou à d'autres aménagements. Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. Composition : Séjour avec poêle à pellets - Cuisine équipée ouverte avec îlot central - Buanderie - Salle de bains - Chambre - Dressing. 1er étage : Spacieux hall de nuit en mezzanine ouvert sur le séjour (pouvant être aménagé en chambre)- 2 chambres - Bureau/Dressing (pouvant être aménagé en chambre). Sous-sol : Cave de +/- 17 m². Extérieur : Allée privative avec plusieurs possibilités de stationnement à l'avant -Passage latéral - Grand jardin arboré orienté Sud. Potentiel d'aménagement : Grâce à des projections réalisées à l'aide de l'IA, découvrez tout le potentiel des espaces existants ! La création de cloisons et l'installation de Velux permettraient d'envisager l'aménagement de 2 chambres supplémentaires, offrant ainsi de nouvelles possibilités d'agencement selon vos besoins et vos envies. Aspects techniques : Chauffage par poêle à pellets Production d'eau chaude sanitaire électrique Châssis en PVC triple vitrage Toiture isolée laine minérale (MW), 20cm Installation électrique conforme Raccordement aux égouts PEB : Classe C (234 kWh/m².an) (55 798 kWh/an) (20260728022082 - 8kg CO_2/m².an) Disponibilité : à convenir. RC : 416 € Prix indicatif, hors frais d'agence : 220.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) Frais d'agence : 3,63 % TVAC Prix indicatif, frais d'agence inclus : 227.987 € Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 Annonce à titre informatif et non contractuel. Certaines images ont été retouchées ou générées par IA et sont non contractuelles. L'agent immobilier ne prend aucune décision quant aux offres reçues. KIMMO – Plus Que Des Mots !

LUMINEUX · RÉNOVATION RÉCENTE · CUISINE ÉQUIPÉE · CUISINE AMÉRICAINE · SUITE PARENTALE · DRESSING · CAVE · GRAND JARDIN

SURFACE HAB.	CHAMBRES	SDB / SDE	PEB
100 m²	3	1	C

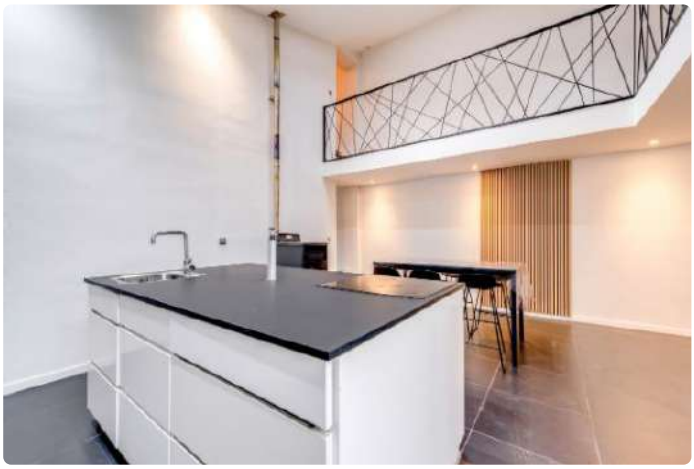
DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL	416 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 8





GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 8





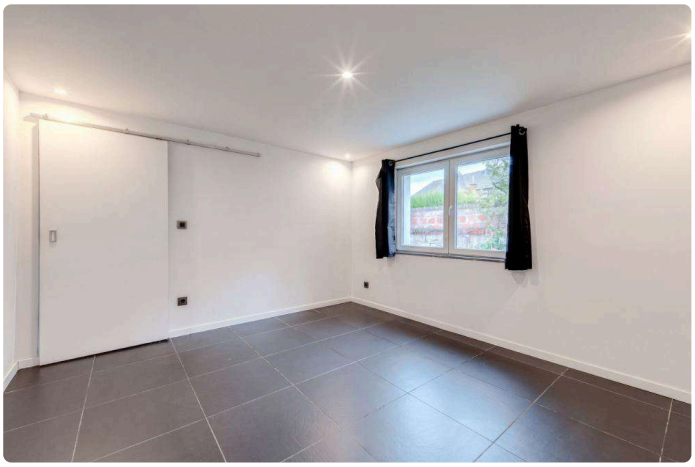



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 8





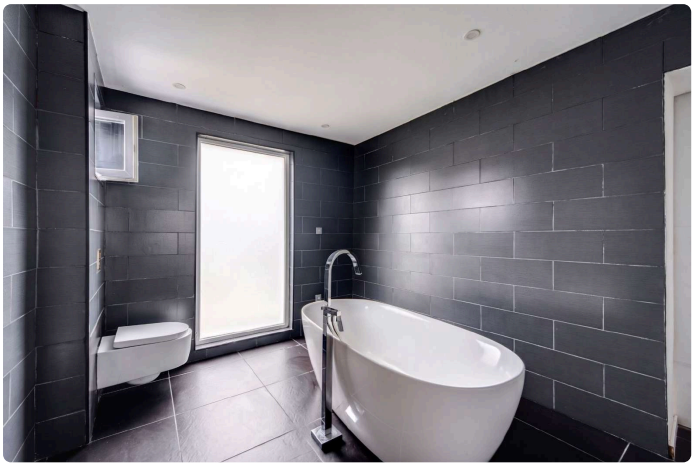




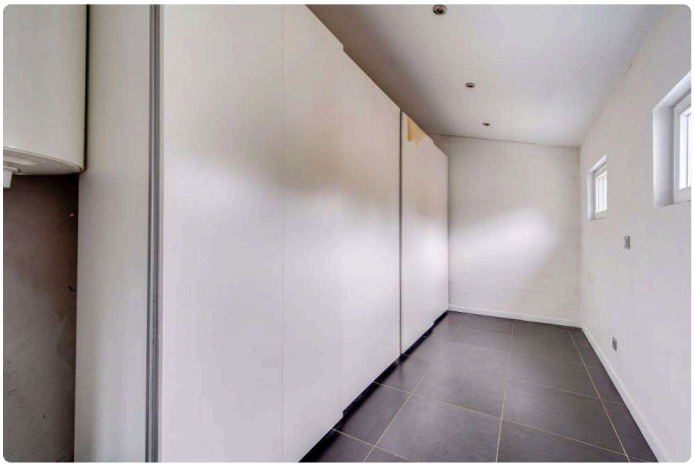


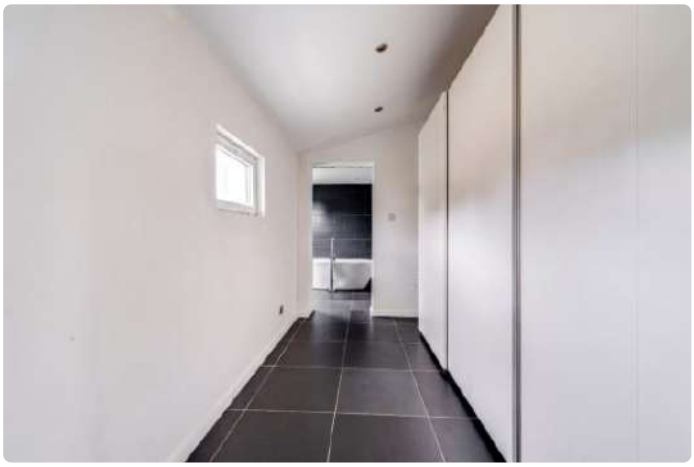


GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 8







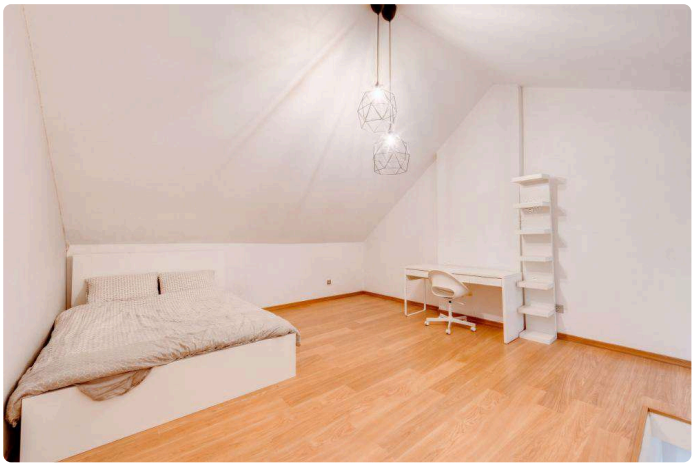




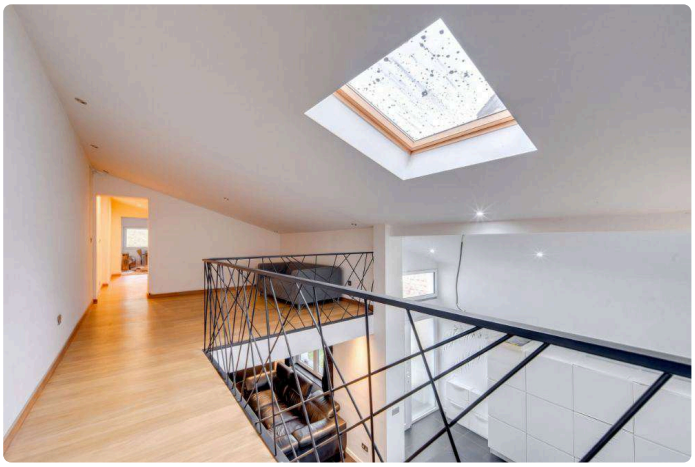


GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 8







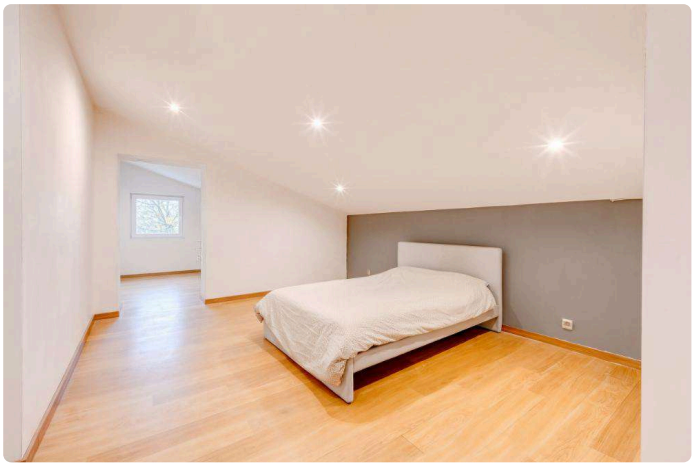






GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 8













GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 7 / 8








GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 8 / 8











ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 02 / 11

Bureau 1

18.31 m²

SURFACE	18.31 m²	SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	CHÂSSIS	PVC anthracite — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée
CHEMINÉE	Décorative		



PIÈCE 03 / 11

Salon

29.44 m²

SURFACE	29.44 m²	SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	CHÂSSIS	PVC anthracite — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée
CHEMINÉE	Pellets		

NOTES · DÉTAILS

Cuisine ouverte comprise



PIÈCE 04 / 11

Cuisine ouverte

9.31 m²

SURFACE	9.31 m²	SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée
PLAN DE TRAVAIL	Stratifié		

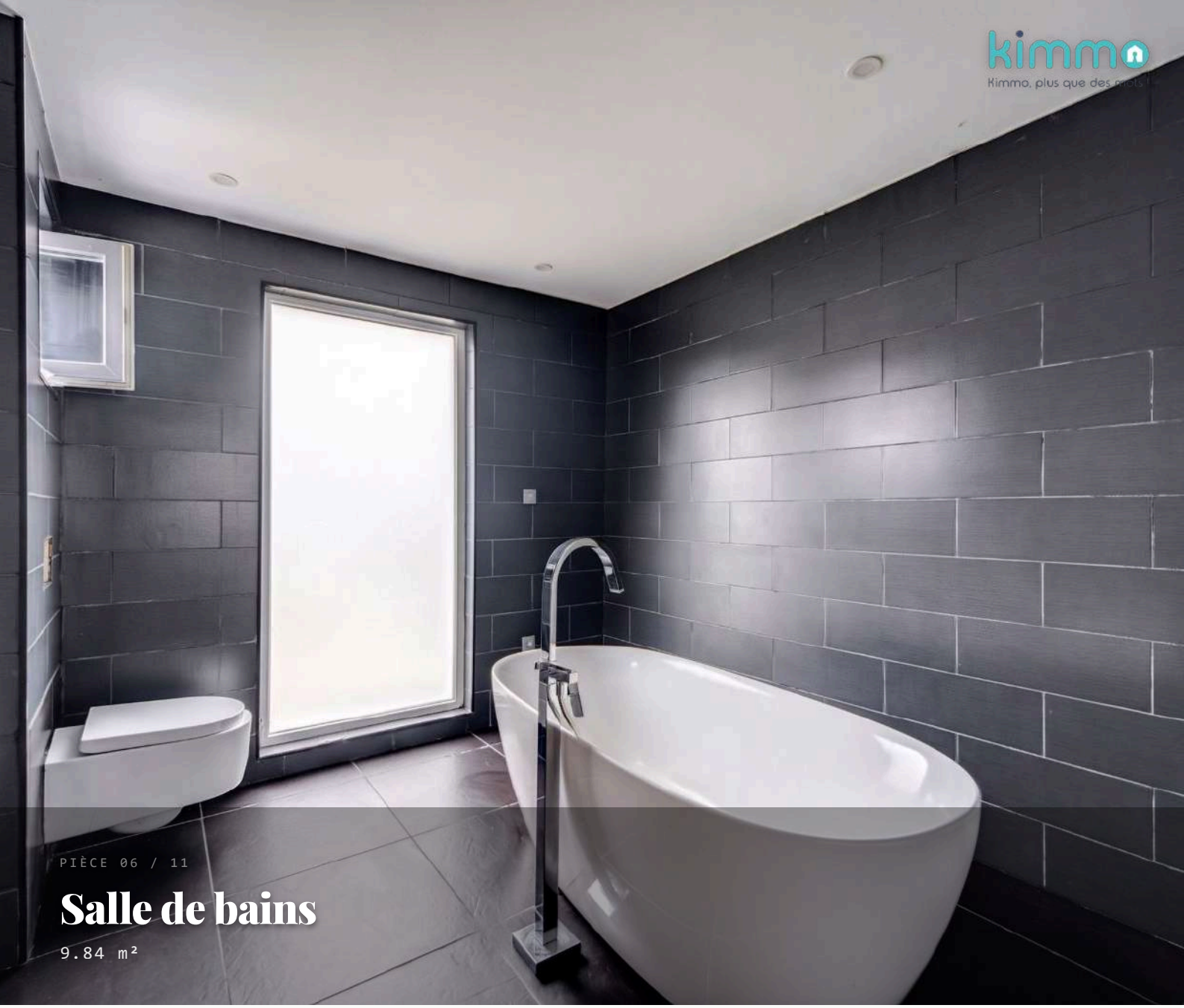


PIÈCE 05 / 11

Chambre 1

15.48 m²

SURFACE	15.48 m²	SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée



PIÈCE 06 / 11

Salle de bains

9.84 m²

SURFACE	9.84 m²	SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
REVÊTEMENT MURAL	Carrelage grand format	CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée



PIÈCE 07 / 11

Dressing

12.13 m²

SURFACE	12.13 m²	SOL / REVÊTEMENT	Carrelage grès cérame mat
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	Rez-de-chaussée
DRESSING INTÉGRÉ	Oui		

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 08 / 11

Chambre 2

21.88 m²

SURFACE	21.88 m²	SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	ÉCLAIRAGE	Suspension design
ÉTAGE	1er étage		



PIÈCE 09 / 11

Palier

20.71 m²

SURFACE	20.71 m²	SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	CHÂSSIS	Velux — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	1er étage



PIÈCE 10 / 11

Chambre 3

17.59 m²

SURFACE	17.59 m²	SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
REVÊTEMENT MURAL	Peinture acrylique / Latex	ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED
ÉTAGE	1er étage		



PIÈCE 11 / 11

Bureau 2

10.46 m²

SURFACE	10.46 m²	SOL / REVÊTEMENT	Parquet stratifié
REVÊTEMENT MURAL	Plâtre projeté brut (prêt à peindre)	CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED	ÉTAGE	1er étage

ÉTAGE 3 / 3

Sous-sol (-1)



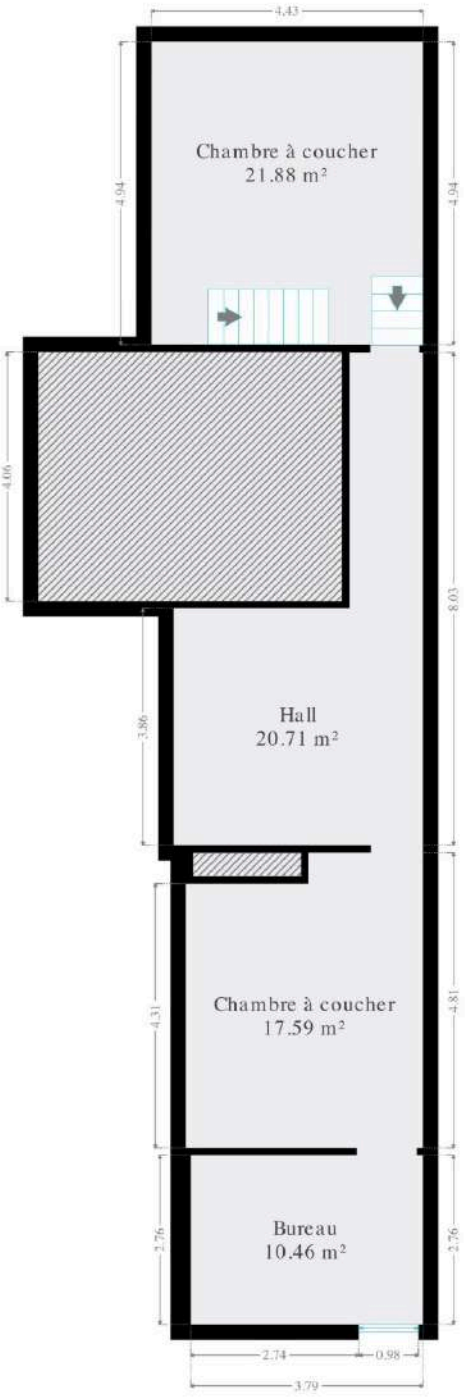
PIÈCE 01 / 11

Cave

16.84 m²

SURFACE	16.84 m²	SOL / REVÊTEMENT	Chape ciment brute (Casco)
REVÊTEMENT MURAL	Briques chaulées / Badigeon à la chaux	ÉCLAIRAGE	Néons / Tubes fluorescents
ÉTAGE	Sous-sol (-1)		

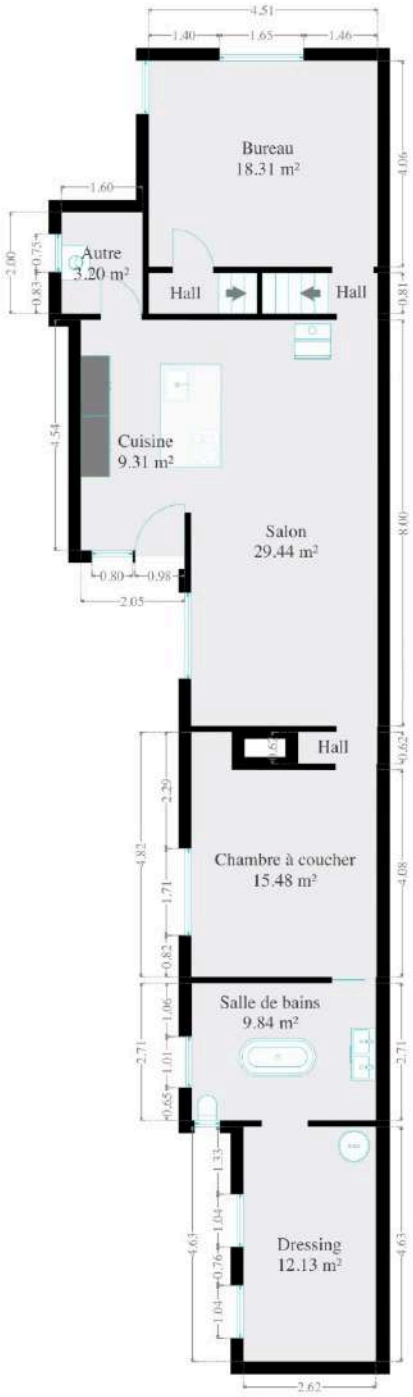
PLAN 1 / 3



RUE SART-LEZ-MOULINS 123 6044 ROUX
1ER ÉTAGE

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

PLAN 2 / 3

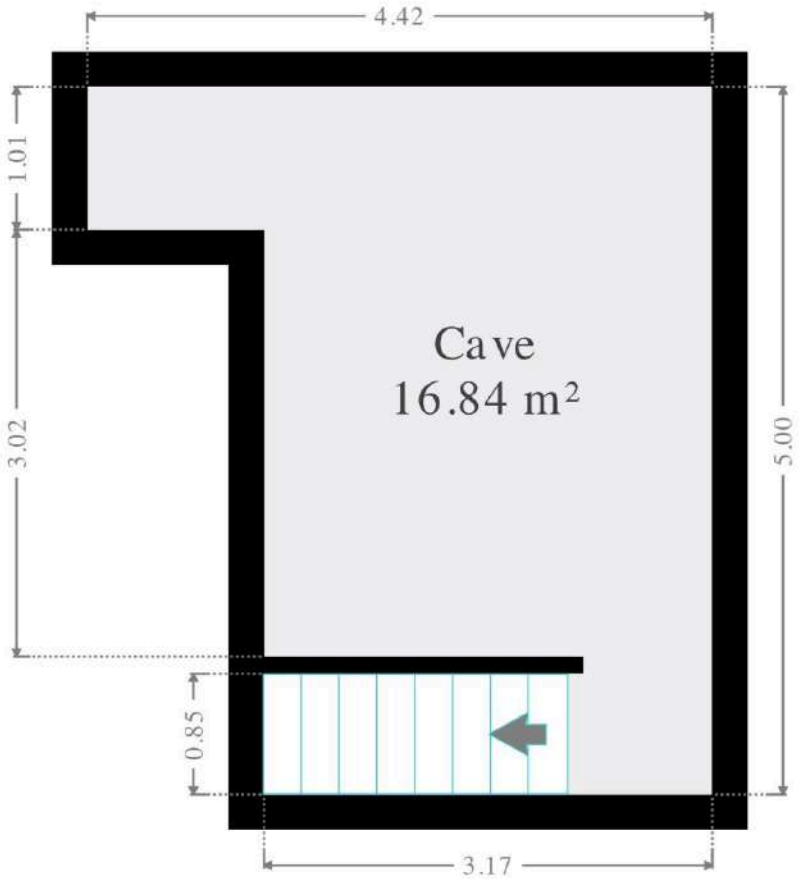


RUE SART-LEZ-MOULINS 123 6044 ROUX

REZ-DE-CHAUSSÉE

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

PLAN 3 / 3



RUE SART-LEZ-MOULINS 123 6044 ROUX
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 Sart-lez-Moulins 123, 6044 Roux

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

RAPPORT TERRITORIAL

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB	C	CONSOMMATION SPÉCIFIQUE	234 kWh/m²/an
CONSOMMATION TOTALE	55798 kWh/an	N° CERTIFICAT PEB	20260728022082
SYSTÈME DE CHAUFFAGE	Poêle / Insert	COMBUSTIBLE	Pellets, Électricité
CHÂSSIS / VITRAGE	PVC anthracite double vitrage	VENTILATION / VMC	Naturelle
CLIMATISATION	Non		

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

Grand jardin | Boisé | Clôturé

STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	4

ISOLATION : Toiture inclinée isolée : Laine minérale (MW), 20cm Mur : Polystyrène expansé (EPS), 14cm Mur de l'annexe : Polystyrène expansé (EPS), 5cm Plancher vers sol : Béton cellulaire, 12cm

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Crépi / Enduit
AUTRES FAÇADES	Crépi / Enduit
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

TOITURE

TYPE	Mixte
MATÉRIAUX	Tuiles béton
GOUTTIÈRES	Zinc
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	En cours de régularisation

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