



Kimmo, plus que des mots !



**249 000 €**

# Réf. 6041 GOSSELIES, rue du Spinois 83  
Rue du Spinois 83 - 6041 Gosselies



468 m<sup>2</sup>



5



1

**Kimmo.immo srl**

Route de Philippeville 167 6010 Couillet  
+32 491 05 06 13 - info@kimmo.immo  
TVA: BE 0762 500 568 - IPI: 512.459

## Coordonnées du bien

Rue Rue du Spinois

N° 83

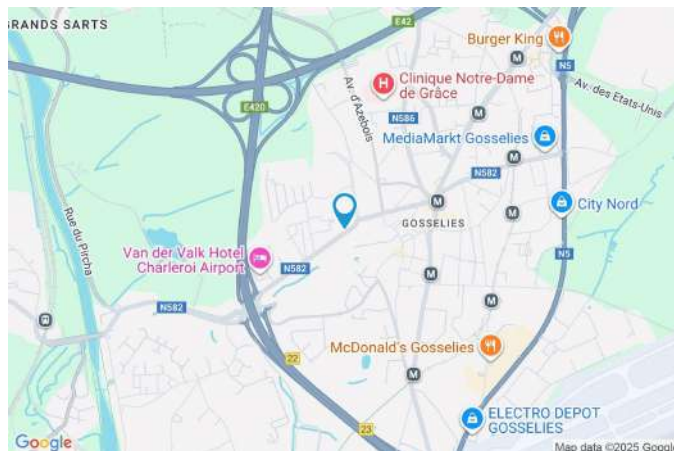
CP 6041

Ville Gosselies

Pays Belgique

Latitude 50.467102

Longitude 4.424775



## PEB

PEB No. : 20250929029949

E totale : 82 161

Espec : 208



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| ➤ Orientation façade avant  | Sud-est   |
| ➤ Déclivité                 | En pente  |
| ➤ Largeur de la façade      | 11.00 m   |
| ➤ Surface bâtie au sol      | 126.00 m² |
| ➤ Profondeur de la parcelle | 78 m      |
| ➤ Surface de la parcelle    | 895.00 m² |
| ➤ Largeur de la parcelle    | 18.00 m   |

Informations provenant du site du cadastre

## Informations financières

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Conditions / frais d'agence | 3,63 % TVAC<br>sur le prix de<br>vente (min.<br>6.655,-<br>TVAC) € |
| Revenu cadastral            | 699 €  |
| Frais d'acte avec réduction | 11.933,57 +<br>5.792,19 €  |
| Frais d'acte sans réduction | 35.956,98 +<br>6.058,74 €  |



## Description globale du bien

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Etat général             | À rafraîchir |
| Surface chauffée         | 395          |
| Surface habitable        | 289 m²       |
| Surface totale           | 468 m²       |
| Nombre de façades        | 3            |
| Nombre d'étages          | 4            |
| Nombre de pièces         | 23           |
| Nombre de chambre(s)     | 5            |
| Nombre de salle de bains | 1            |
|                          | Maison       |



## Descriptif extérieur

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Jardin (terrain arrière) | 1            |
| Allée (terrain droit)    | Sol klinkers |

## Aménagement intérieur

|  |        |
|--|--------|
| Rez-de-chaussée  | 92 m²  |
| Hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, bureau, salle de jeux, escalier |        |
| 1er étage  | 100 m² |
| Séjour, cuisine, salle de bains, wc 1, escalier                      |        |
| 2ème étage   | 97 m²  |
| Chambre 3, chambre 4, chambre 5, dressing, wc 2, buanderie, escalier |        |
| 3ème étage   | 87 m²  |
| Grenier 1, grenier 2   |        |
| Sous-sol   | 92 m²  |
| Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, hall de cave, chaufferie             |        |



Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.91 m²

Longueur : 4.94 m

Largeur : 1.60 m

**Porte**

Battante  
Pvc

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

**Carrelage**

2.99 m  
Spots encastrés

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 17.58 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.92 m

Largeur : 3.57 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Carrelage

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.99 m

**Prise(s) électrique(s)**

3



Rez-de-chaussée

Bureau



 superficie : 19.09 m²

Longueur : 4.92 m

Largeur : 3.87 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Carrelage

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.99 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

Rez-de-chaussée

Salle de jeux



 superficie : 20.21 m²

Longueur : 5.12 m

Largeur : 3.99 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets manuel matière pvc  
oscillo-battants

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Carrelage

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.99 m

**Prise(s) électrique(s)**

4



1er étage

Séjour



 superficie : 51.40 m²

Longueur : 10.25 m

Largeur : 5.11 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Air conditionné**

Chaud-froid

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

12

**Hauteur sous-plafond**

2.65 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Chauffage**

Radiateur(s)

Poêle à pellet

## 1er étage

## Cuisine



 superficie : 19.83 m²

Longueur : 5.05 m

Largeur : 3.92 m

**Hauteur sous-plafond** 2.65 m  
**Prise(s) électrique(s)** 10  
**Congelateur** De la marque Liebherr  
**Évier**  
 Double  
 Avec égouttoir  
**Plaque de cuisson**  
 Vitrocéramique  
 De la marque AEG  
**Hotte**  
 En îlot  
 Évacuation extérieure  
 De la marque AEG

**Frigo**  
 Encastré  
 De la marque Liebherr  
**Lave-vaisselle**  
 Intégré  
 De la marque Whirlpool  
**Four**  
 Multifonction  
 De la marque AEG

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
 volets manuel matière pvc  
 oscillo-battants  
**Sol** Carrelage  
**Éclairage** Spots encastrés  
**Chauffage** Radiateur(s)

1er étage

Salle de bains



 superficie : 12.14 m²

Longueur : 3.78 m

Largeur : 3.26 m

|                               |         |                  |   |
|-------------------------------|---------|------------------|---|
| <b>Hauteur sous-plafond</b>   | 2.6 m   | <b>Fenêtre</b>   | Châssis PVC double vitrage<br>volets manuel matière pvc<br>oscillo-battants |
| <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 1       | <b>Éclairage</b> | Spots encastrés   |
| <b>Douche</b>                 | Cabine  | <b>Chauffage</b> | Radiateur(s)  |
| <b>Baignoire</b>              | D'angle | <b>Sol</b>       | Carrelage   |
| <b>WC</b>                     | 1       | <b>Mobiliers</b> | Oui   |
| <b>Lavabo</b>                 | Double  |                  |   |



1er étage

Wc 1



 superficie : 2.25 m²

Longueur : 1.97 m

Largeur : 1.17 m

**WC**

Suspendu

**Lavabo**

Simple

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.53 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Extracteur d'air**

Oui

2ème étage

Chambre 3



 superficie : 19.82 m²

Longueur : 5.07 m

Largeur : 3.91 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Éclairage**

Spots encastrés

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Avec dressing**

Oui

2ème étage

Chambre 4



 superficie : 19.61 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.35 m

Largeur : 3.77 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Carrelage

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Prise(s) électrique(s)**

5



2ème étage

Chambre 5



 superficie : 16.31 m²

Longueur : 5.10 m

Largeur : 3.33 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Spots encastrés

**Sol**

Carrelage

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Hauteur sous-plafond**

2.5 m

**Prise(s) électrique(s)**

4

2ème étage

Dressing



 superficie : 7.85 m²

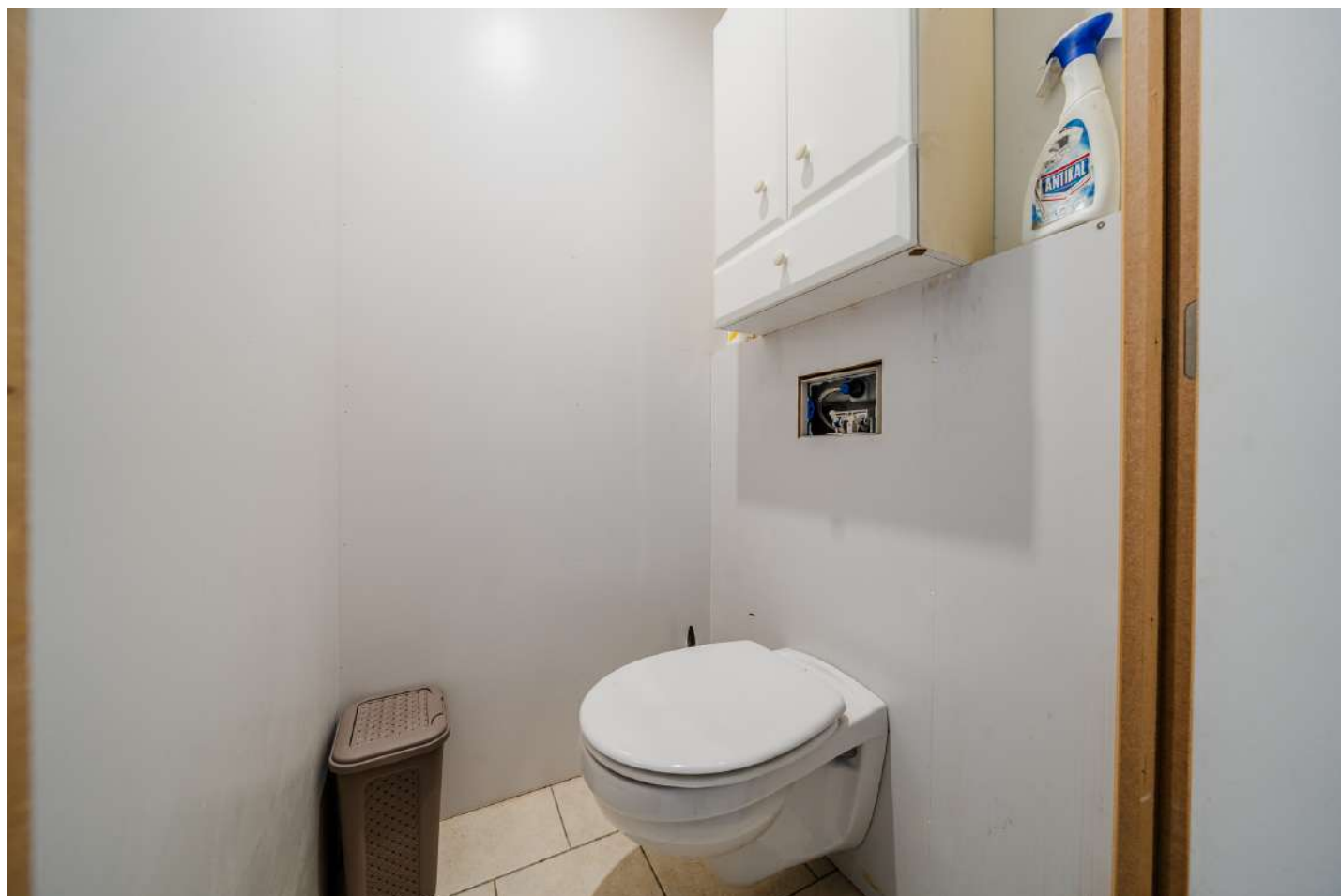
Longueur : 3.97 m

Largeur : 1.97 m

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Hauteur sous-plafond | 2.47 m          |
| Sol                  | Carrelage       |
| Éclairage            | Spots encastrés |

2ème étage

Wc 2



 superficie : 1.04 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.04 m

Largeur : 1.00 m

**WC**

Suspendu

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.37 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond



2ème étage

Buanderie



 superficie : 13.29 m²

Longueur : 3.88 m

Largeur : 3.41 m

|                             |  |                               |                            |
|-----------------------------|--|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Évier</b>                |  | <b>Éclairage</b>              | Points lumineux au plafond |
| One half                    |  | <b>Chauffage</b>              | Radiateur(s)               |
| Avec égouttoir              |  | <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 3                          |
| <b>Fenêtre</b>              | Châssis PVC double vitrage<br>oscillo-battants | <b>Arrivée d'eau</b>          | Oui                        |
| <b>Sol</b>                  | Carrelage                                      | <b>Evacuation d'eau</b>       | 1                          |
| <b>Hauteur sous-plafond</b> | 2.47 m   |                               |                            |

3ème étage

Grenier 1



 superficie : 52.54 m²

Longueur : 8.61 m

Largeur : 6.10 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Escalier**

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit

Matériaux bois

**Sol**

Plancher

Droit

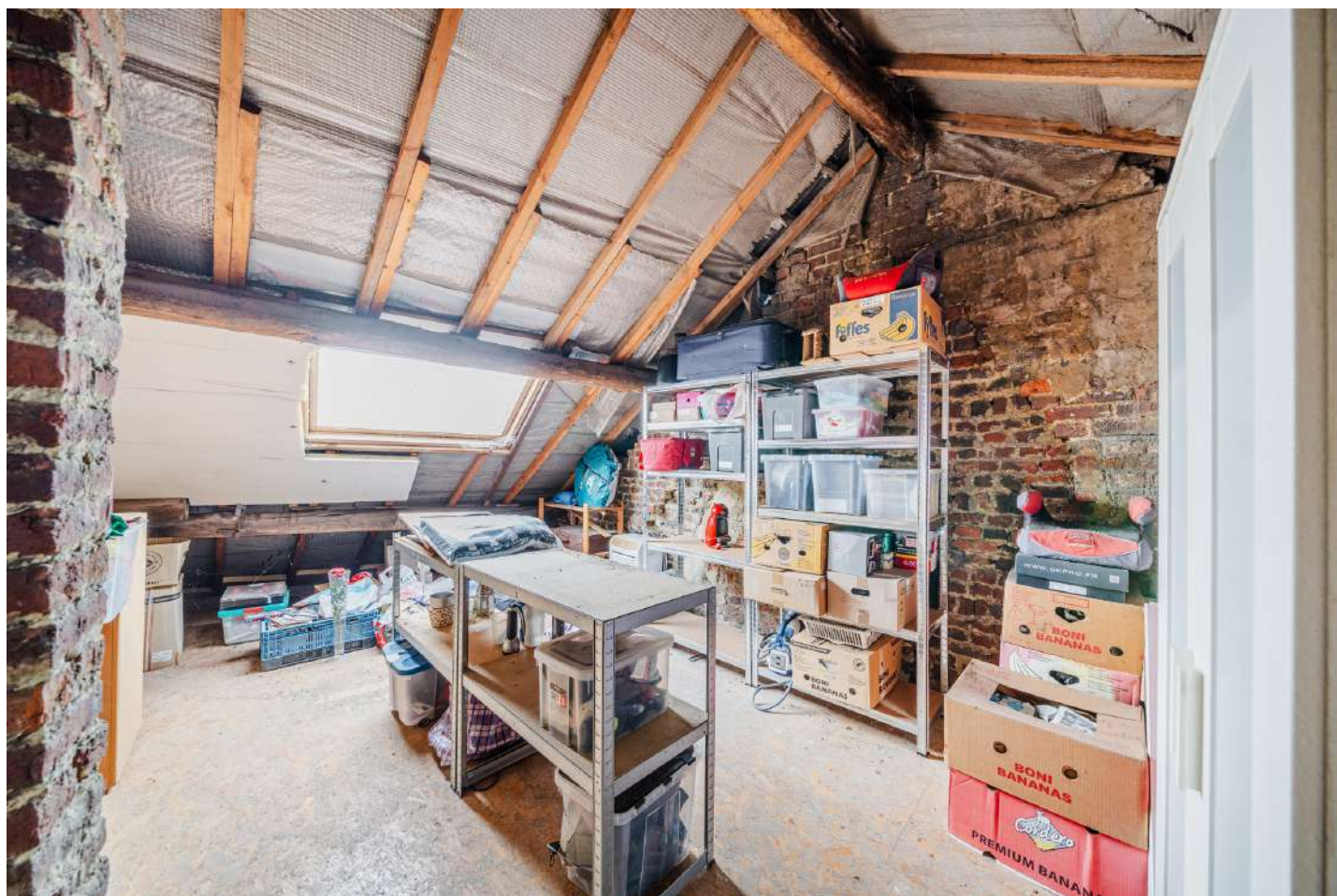
**Hauteur sous-plafond**

2.95 m



## 3ème étage

## Grenier 2



 superficie : 34.04 m²

Longueur : 8.61 m

Largeur : 3.95 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit

**Sol**

Plancher

**Hauteur sous-plafond**

2.95 m



Sous-sol

Cave 1



 superficie : 19.00 m²

Longueur : 4.90 m

Largeur : 3.98 m

|                      |        |                        |                            |
|----------------------|--------|------------------------|----------------------------|
| Voutée               | Oui    | Éclairage              | Points lumineux au plafond |
| Sol                  | Béton  | Prise(s) électrique(s) | 1                          |
| Hauteur sous-plafond | 2.13 m | Arrivée d'eau          | Oui                        |

Sous-sol

Cave 2



 superficie : 20.01 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.01 m

Largeur : 4.02 m

**Sol** Béton  
**Hauteur sous-plafond** 2.28 m  
**Type de plafond** Voussettes

**Éclairage**  
**Prise(s) électrique(s)**

Points lumineux au plafond  
1



Sous-sol

Cave 3



 superficie : 19.43 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.89 m

Largeur : 3.96 m

**Sol**  
**Hauteur sous-plafond**  
**Type de plafond**

Béton  
2.16 m  
Voussettes

**Éclairage**

**Prise(s) électrique(s)**

Points lumineux mural au  
plafond

3



Sous-sol

Cave 4



 superficie : 4.34 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.87 m

Largeur : 1.55 m

|                             |        |                               |                                  |
|-----------------------------|--------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Voutée</b>               | Oui    | <b>Type de plafond</b>        | Voussettes                       |
| <b>Sol</b>                  | Béton  | <b>Éclairage</b>              | Points lumineux mural au plafond |
| <b>Hauteur sous-plafond</b> | 2.16 m | <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 1                                |

Sous-sol

Hall de cave



 superficie : 13.41 m²

Longueur : 6.97 m

Largeur : 2.08 m

**Sol**

Béton

**Escalier**

**Hauteur sous-plafond**

2.21 m

Matériaux béton

**Éclairage**

Points lumineux au plafond  
mural

Droit



Sous-sol

Chauderie



 superficie : 15.51 m²

Longueur : 4.99 m

Largeur : 3.27 m

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Sol                    | Béton                      |
| Hauteur sous-plafond   | 22.02 m                    |
| Éclairage              | Points lumineux au plafond |
| Prise(s) électrique(s) | 2                          |



## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - CHAMBRE 2

 superficie : 15.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.17 m

Largeur : 5.00 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 9.98 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.99 m

Largeur : 2.00 m

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 14.00 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.05 m

Largeur : 3.74 m

### 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 18.87 m<sup>2</sup>

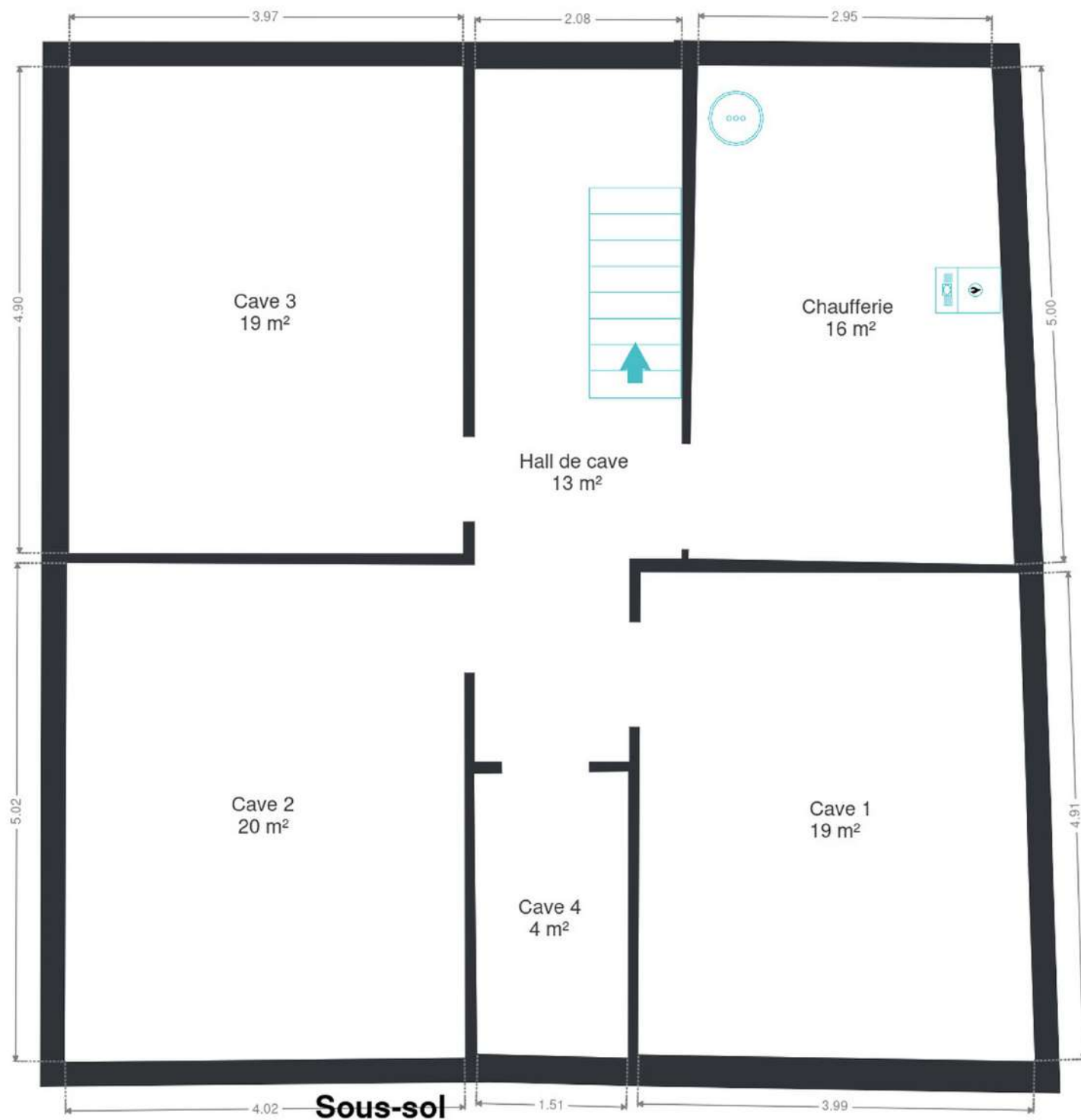
Longueur : 10.54 m

Largeur : 2.15 m

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

| Rez-de-chaussée | Longueur | Largeur | Superficie                  |
|-----------------|----------|---------|-----------------------------|
| Hall d'entrée   | 4.94 m   | 1.60 m  | 7.91 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 1       | 4.92 m   | 3.57 m  | 17.58 m <sup>2</sup>        |
| Chambre 2       | 3.17 m   | 5.00 m  | 15.85 m <sup>2</sup>        |
| Bureau          | 4.92 m   | 3.87 m  | 19.09 m <sup>2</sup>        |
| Salle de jeux   | 5.12 m   | 3.99 m  | 20.21 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 4.99 m   | 2.00 m  | 9.98 m <sup>2</sup>         |
| 1er étage       | Longueur | Largeur | Superficie                  |
| Séjour          | 10.25 m  | 5.11 m  | 51.40 m <sup>2</sup>        |
| Cuisine         | 5.05 m   | 3.92 m  | 19.83 m <sup>2</sup>        |
| Salle de bains  | 3.78 m   | 3.26 m  | 12.14 m <sup>2</sup>        |
| Wc 1            | 1.97 m   | 1.17 m  | 2.25 m <sup>2</sup>         |
| Escalier        | 5.05 m   | 3.74 m  | 14.00 m <sup>2</sup>        |
| 2ème étage      | Longueur | Largeur | Superficie                  |
| Chambre 3       | 5.07 m   | 3.91 m  | 19.82 m <sup>2</sup>        |
| Chambre 4       | 5.35 m   | 3.77 m  | 19.61 m <sup>2</sup>        |
| Chambre 5       | 5.10 m   | 3.33 m  | 16.31 m <sup>2</sup>        |
| Dressing        | 3.97 m   | 1.97 m  | 7.85 m <sup>2</sup>         |
| Wc 2            | 1.04 m   | 1.00 m  | 1.04 m <sup>2</sup>         |
| Buanderie       | 3.88 m   | 3.41 m  | 13.29 m <sup>2</sup>        |
| Escalier        | 10.54 m  | 2.15 m  | 18.87 m <sup>2</sup>        |
| 3ème étage      | Longueur | Largeur | Superficie                  |
| Grenier 1       | 8.61 m   | 6.10 m  | 52.54 m <sup>2</sup>        |
| Grenier 2       | 8.61 m   | 3.95 m  | 34.04 m <sup>2</sup>        |
| Sous-sol        | Longueur | Largeur | Superficie                  |
| Cave 1          | 4.90 m   | 3.98 m  | 19.00 m <sup>2</sup>        |
| Cave 2          | 5.01 m   | 4.02 m  | 20.01 m <sup>2</sup>        |
| Cave 3          | 4.89 m   | 3.96 m  | 19.43 m <sup>2</sup>        |
| Cave 4          | 2.87 m   | 1.55 m  | 4.34 m <sup>2</sup>         |
| Hall de cave    | 6.97 m   | 2.08 m  | 13.41 m <sup>2</sup>        |
| Chaufferie      | 4.99 m   | 3.27 m  | 15.51 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>    |          |         | <b>465.31 m<sup>2</sup></b> |

## Plan - Sous-sol

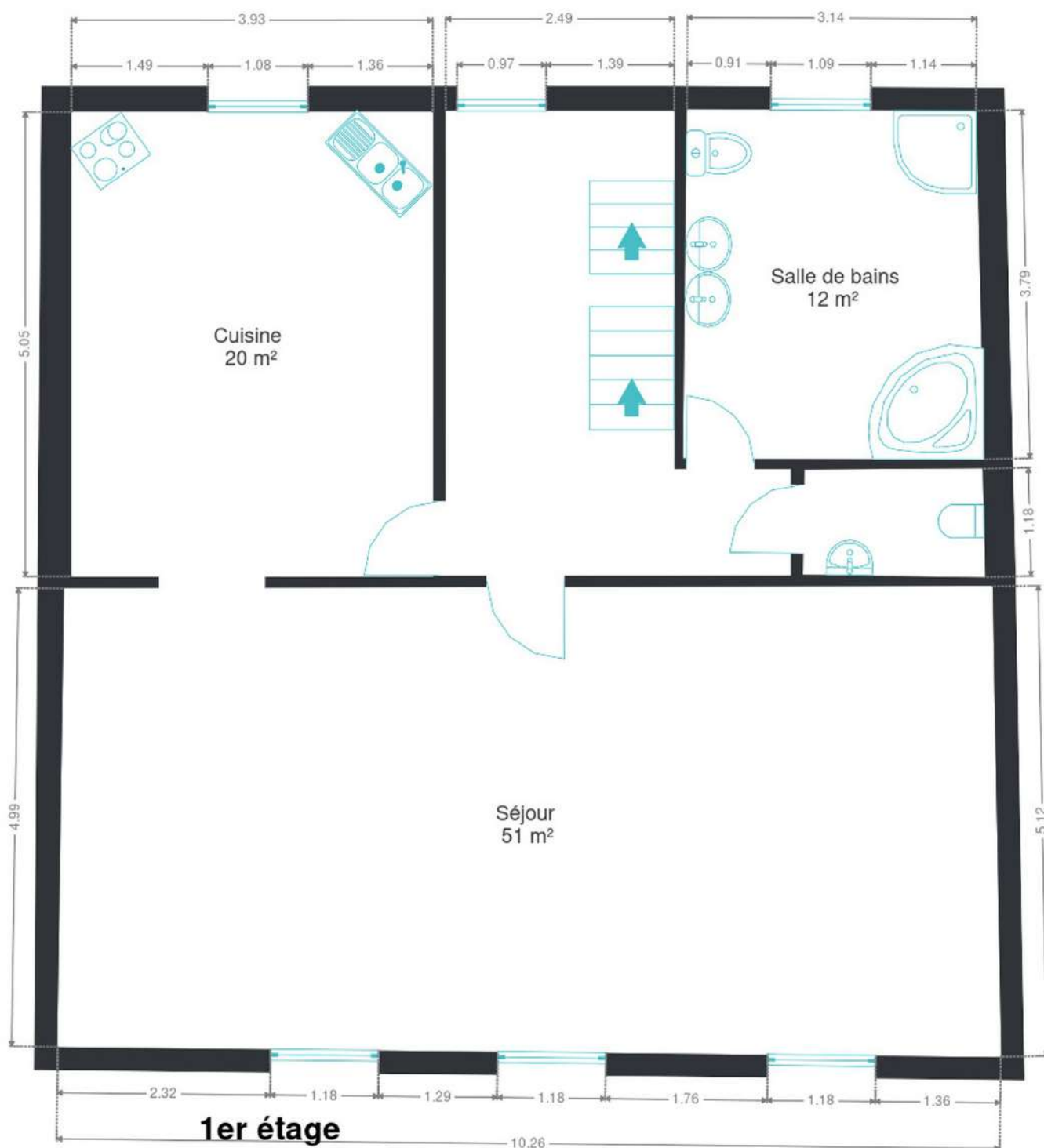




## Plan - Rez-de-chaussée



## Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage





## Plan - 3ème étage



## Extérieur

---



## Technique

---



|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <b>Année de construction</b> | 1874                     |
| <b>Isolation toiture</b>     | Laine minérale (MW), 6cm |
| <b>Zingueries</b>            | Pvc                      |
| <b>Couverture</b>            | Tuiles                   |
| <b>Matériaux façade</b>      | Brique                   |
| <b>Etat</b>                  | Bon                      |
| <b>Châssis</b>               |                          |
| Double vitrage               |                          |
| Pvc                          |                          |
| Type manuel                  |                          |
| <b>Climatisation</b>         | Oui                      |
| <b>Adoucisseur d'eau</b>     | Oui                      |
| <b>Compteur gaz</b>          | Oui                      |
| <b>Chauffe-eau</b>           |                          |
| Nombre de litres 200         |                          |
| Atlantic                     |                          |
| <b>Panneaux solaires</b>     |                          |
| Photovoltaïque               |                          |
| Nombre de panneaux 23        |                          |
| <b>Compteur électrique</b>   |                          |
| Mono-horaire                 |                          |
| Bi-horaire                   |                          |
| Nombre 2                     |                          |
| <b>Chauffage</b>             |                          |
| Central                      |                          |
| Gaz de ville                 |                          |
| Radiateur(s)                 |                          |
| À ventouse                   |                          |
| Vaillant                     |                          |
| Oui                          |                          |
| <b>TV</b>                    | Prise tv                 |
| <b>Citerne eau</b>           |                          |
| Enterrée                     |                          |
| Avec groupe hydrophore       |                          |
| Capacité 3600 L              |                          |



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Arrêt de bus      | 260 m |
| Accès ferroviaire | 510 m |
| Accès autoroutier | 960 m |

### ÉCOLES

|   |       |
|---|-------|
| A. Ecoles primaires et maternelles  | 336 m |
| Collège des Étoiles de Charleroi  | 431 m |
| GPF1 - Ecole primaire libre Soeurs de la Providence Asbl                    | 438 m |
| Institut St-Joseph  | 469 m |
| Ecole GPF2 - Ecole Libre des Soeurs de la Providence - Implantation P1 à P4 | 550 m |



### POINTS D'INTÉRÊTS

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Station de bus                       | 257 m  |
| B.c.g.                               |        |
| Nourriture                           | 528 m  |
| Flock                                |        |
| Spa                                  | 547 m  |
| Van der Valk Hotel Charleroi Airport |        |
| Station de transit                   | 551 m  |
| GOSSELIES Léopold                    |        |
| Station de métro                     | 562 m  |
| GOSSELIES Calvaire (M)               |        |
| Hôpital                              | 795 m  |
| Clinique Notre-Dame de Grâce         |        |
| Hébergement                          | 947 m  |
| Class'Eco Charleroi                  |        |
| Supermarché                          | 1069 m |
| Colruyt                              |        |



## Plan situation



📍 Kimmo, Plus Que Des Mots !  
📍 Route de Philippeville 167, 6010  
Couillet  
✉ info@kimmo.immo  
☎ +32 71 77 28 38  
📄 N° IPI : 512.459

👤 Arnaud BURTON  
✉ arnaud@kimmo.immo  
☎ +32 470 05 59 39