

RÉF. 10GZDLZ0

DOSSIER DE PRÉSENTATION



MAISON

# Maison 3 chambres à vendre

LOCALISATION | Rue Philippe Dumont 4, 6182 Courcelles

BUREAU  
**SAVINI**

SURFACE  
**122 m<sup>2</sup>**

TERRAIN  
**443 m<sup>2</sup>**

CHAMBRES  
**3**

SDB / SDE  
**1**



PRIX DE VENTE FAI

**Prix sur demande**

## PRÉSENTATION DU BIEN

Située rue Philippe Dumont à Courcelles, cette maison individuelle en léger retrait de la rue affiche une façade crépie ponctuée d'une belle fenêtre cintrée à l'étage, lui conférant un certain cachet. Un jardin clôturé à l'avant précède l'entrée, avec des châssis en PVC double vitrage assurant une bonne isolation thermique. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste séjour traversant de 33.12 m<sup>2</sup>, lumineux et généreux, qui dessert une cuisine équipée de 16.76 m<sup>2</sup> avec accès direct à la terrasse et au jardin. Des toilettes séparées de 1.00 m<sup>2</sup> complètent ce niveau. Le premier étage accueille deux chambres à coucher de 9.60 m<sup>2</sup> et 15.75 m<sup>2</sup>, une salle de bains complète de 8.46 m<sup>2</sup> avec baignoire et douche, ainsi qu'un espace placard de 2.22 m<sup>2</sup> et une chaufferie indépendante de 1.29 m<sup>2</sup>. Le deuxième étage abrite une troisième chambre à coucher de 19.16 m<sup>2</sup>, offrant un bel espace supplémentaire, idéal pour une chambre parentale ou un bureau. En sous-sol, des caves complètent les espaces de rangement de la maison. À l'extérieur, la propriété repose sur un terrain de 443 m<sup>2</sup>, comprenant un jardin de 259 m<sup>2</sup> et une terrasse de 52 m<sup>2</sup>, offrant un bel espace pour profiter des beaux jours en toute tranquillité. Plusieurs espaces de rangement extérieurs complètent l'ensemble. La maison est chauffée au gaz et bénéficie d'un emplacement pratique à Courcelles, à proximité des commerces, écoles et axes routiers reliant Courcelles à Charleroi. Une maison familiale de trois chambres, avec un bel espace de vie traversant et un beau terrain arboré, idéale pour une famille recherchant de l'espace à l'extérieur comme à l'intérieur.

SURFACE HAB.

**122 m<sup>2</sup>**

CHAMBRES

**3**

SDB / SDE

**1**

WC

**1**

TERRAIN

**443 m<sup>2</sup>**

## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

---

# Rez-de-chaussée

---



PIÈCE 01 / 08

## Séjour

33.12 m<sup>2</sup>

SURFACE

**33.12 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**2.74 m**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Spots encastrés LED

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 02 / 03

## Cuisine

16.76 m<sup>2</sup>

SURFACE

16.76 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.35 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

PLAN DE TRAVAIL

Stratifié

ÉTAGE 2 / 3

---

# 1er étage

---



PIÈCE 03 / 08

# Hall de nuit

6.46 m²

|                  |                      |                    |           |
|------------------|----------------------|--------------------|-----------|
| SURFACE          | 6.46 m²              | HAUT. SOUS PLAFOND | 2.53 m    |
| SOL / REVÊTEMENT | Parquet flottant     | REVÊTEMENT MURAL   | Peinture  |
| ÉCLAIRAGE        | Plafonnier classique | ÉTAGE              | 1er étage |



PIÈCE 04 / 08

## Hall de nuit

5 m<sup>2</sup>

SURFACE

5 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.2 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet flottant

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 05 / 08

## Chambre

15.75 m²

SURFACE **15.75 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.45 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**



PIÈCE 06 / 08

## Chambre

9.6 m<sup>2</sup>

SURFACE **9.6 m<sup>2</sup>**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC blanc — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.48 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**



PIECE 08 / 08

## Salle de bains

8.36 m<sup>2</sup>

SURFACE **8.36 m<sup>2</sup>**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **PVC — double vitrage**

ÉTAGE **1er étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2.26 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Plafonnier classique**

ÉTAGE 3 / 3

---

# 2ème étage

---



PIÈCE 07 / 08

## Chambre

19.16 m<sup>2</sup>

SURFACE **19.16 m<sup>2</sup>**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet flottant**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

ÉTAGE **2ème étage**

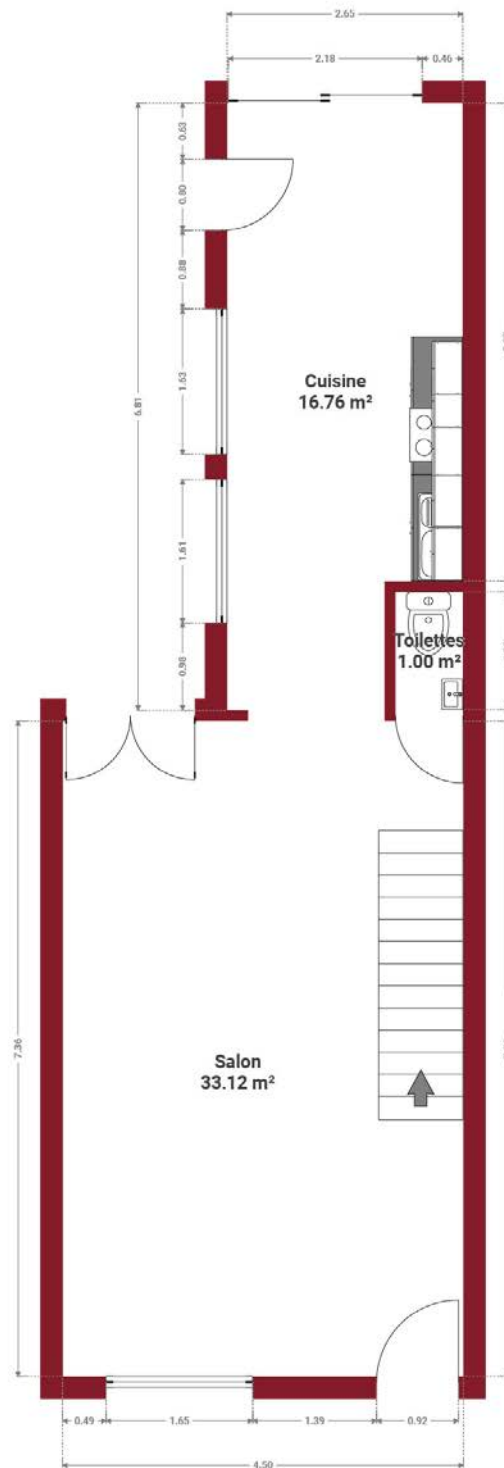
HAUT. SOUS PLAFOND **2.22 m**

REVÊTEMENT MURAL **Peinture**

ÉCLAIRAGE **Spots encastrés LED**

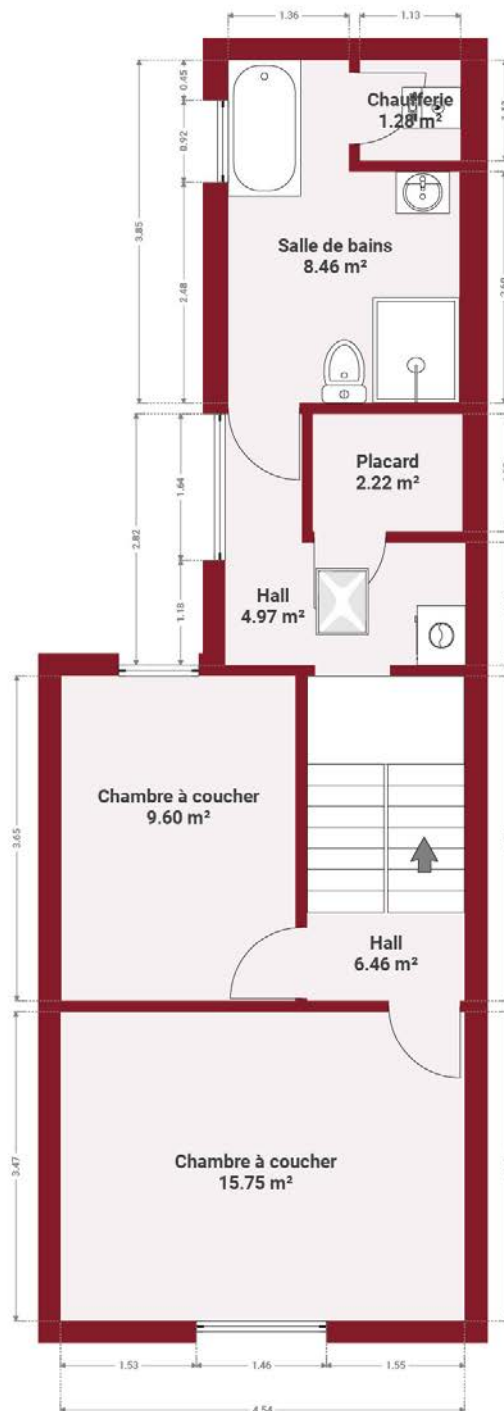
# PLAN 1 / 3

Rez-de-chaussée :



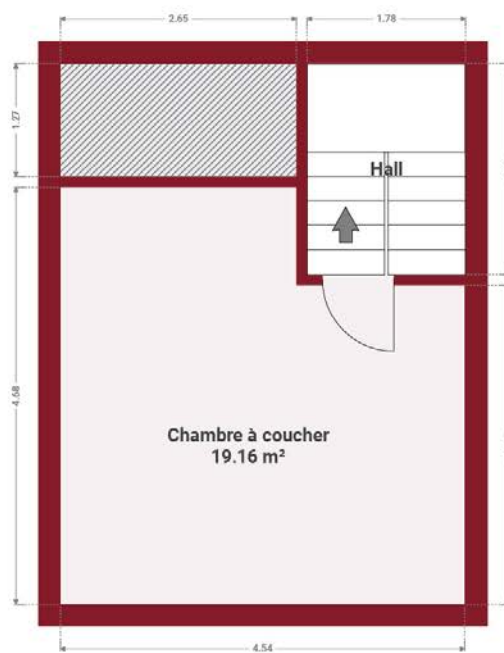
## PLAN 2 / 3

1er étage :



## PLAN 3 / 3

2e étage :



## LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

**Rue Philippe Dumont 4, 6182 Courcelles**

## ÉNERGIE & PERFORMANCES

|                      |                                                   |                        |                        |
|----------------------|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| SYSTÈME DE CHAUFFAGE | Chaudière (Condensation —<br>Vaillant ecoTEC pro) | COMBUSTIBLE            | Gaz naturel            |
| EAU CHAUDE SANITAIRE | Instantané (Gaz) — Vaillant<br>ecoTEC pro         | DIFFUSEURS / ÉMETTEURS | Radiateurs fonte/acier |
| VENTILATION / VMC    | Aucune                                            | CLIMATISATION          | Non                    |
| THERMOSTAT           | Programmable                                      | COMPTEUR COMMUNICANT   | Non                    |

## TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

**443 m<sup>2</sup>**

SURFACE JARDIN

**198 m<sup>2</sup>**

TYPE DE TERRAIN

**Légère pente**

VIS-À-VIS

**Partiel**

LARGEUR FAÇADE

**59 m**

PROFONDEUR

**7.5 m**

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

**Oui**

Abri de jardin

Clôturé

Boisé

### RÉFÉRENCES CADASTRALES

|          |                             |           |                                           |         |          |         |            |
|----------|-----------------------------|-----------|-------------------------------------------|---------|----------|---------|------------|
| COMMUNE  | <b>52064<br/>Courcelles</b> | DIVISION  | <b>COURCELLES<br/>3 DIV/<br/>SOUVRET/</b> | SECTION | <b>B</b> | RADICAL | <b>573</b> |
| EXPOSANT | <b>H</b>                    | PUISSANCE | <b>2</b>                                  |         |          |         |            |

### ASPECTS LÉGAUX

|                      |            |                   |                    |
|----------------------|------------|-------------------|--------------------|
| SERVITUDE DE PASSAGE | <b>Non</b> | ZONE PRAS/CWATUPE | <b>Résidentiel</b> |
|----------------------|------------|-------------------|--------------------|

## CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





## STRUCTURE & TECHNIQUE

### GÉNÉRALITÉS

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| ANNÉE DE CONSTRUCTION | N/C                       |
| TYPE DE CONSTRUCTION  | Maçonnerie traditionnelle |
| NOMBRE DE FAÇADES     | 4                         |
| ORIENTATION           | Sud                       |

### FONDATIONS & SOUS-SOL

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

### ENVELOPPE & FAÇADES

|                |                |
|----------------|----------------|
| FAÇADE AVANT   | Crépi / Enduit |
| AUTRES FAÇADES | Crépi / Enduit |
| ÉTAT GÉNÉRAL   | Excellent état |

### TOITURE

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| TYPE        | À deux versants (à bâtière) |
| MATÉRIAUX   | Tuiles terres cuites        |
| ISOLATION   | Oui                         |
| GOUTTIÈRES  | Aluminium                   |
| ÉQUIPEMENTS | Cheminée, Velux             |

### MURS & ISOLATION

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| TYPE DE MURS  | Murs pleins     |
| ISOLATION     | Par l'intérieur |
| ISOLATION SOL | Inconnu         |

### MENUISERIES & EXTÉRIEURS

|                |                |
|----------------|----------------|
| PORTE D'ENTRÉE | PVC            |
| CLÔTURE        | Haie naturelle |

### 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 — désaffectée |





PARCE QUE NOUS SOMMES COMME VOUS , UNE FAMILLE.



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

**Bureau Savini**

+3271535796 info@bureausavini.be

<https://bureausavini.be/fr/accueil>