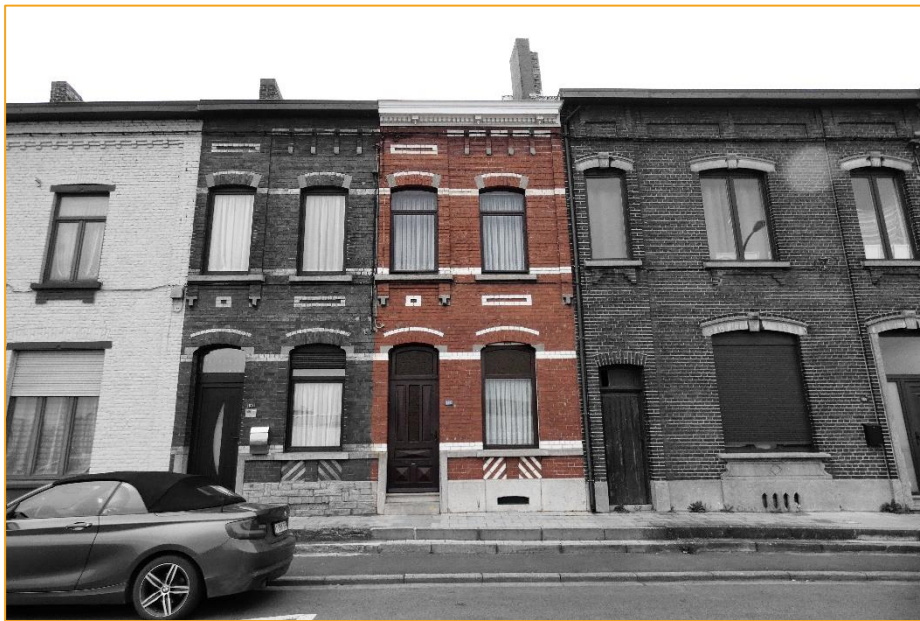




# Hélène Vanhoutte

IMMOBILIER

**Bonne maison de ville 2 chambres avec cour,  
caves et grenier**



**Rue du Chênois 186 – 6042 LODELINSART**

**Prix : faire offre à partir de 115.000,00€**

## DESCRIPTIF :

Vous êtes à la recherche d'une première maison à remettre à votre goût pour vous y installer ? Vous souhaitez investir dans un bien à mettre en location ? Cette maison doit être à taille humaine et bénéficier d'un extérieur ? Ne cherchez plus, ce bien répondra à vos attentes. Située à quelques minutes du centre de Charleroi, à deux pas des commerces, transports et écoles, cette maison qui nécessite quelques rafraîchissements pour faire éclater son plein potentiel se compose comme suit : au rez : une pièce de vie à rue, un petit sas, une grande pièce de vie ouverte comprenant un salon avec une cuisine et une salle de bain avec coin buanderie. Au 1er : deux chambres de 13m<sup>2</sup> chacune. Au 2ème : spacieux grenier aménageable. Des caves ainsi qu'une cour extérieure terminent la description de ce bien. Réduction des droits d'enregistrement possible.

## PLAN DE SITUATION :



A 350 mètres d'un arrêt de bus, d'un arrêt de tram et des commerces, à 1.300 mètres d'une école, à 1.800 mètres de la gare de Lodelinsart.

A 2min de la E420, à 5min de la E42 et à moins de 10min du R3. A 5min du centre de Charleroi (à vélo).

## RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- ✓ Année construction : fin XIXème – début XXème
- ✓ Superficie terrain : 72 m<sup>2</sup>
- ✓ Surface totale : 132 m<sup>2</sup>
- ✓ Surface habitable : 76 m<sup>2</sup>
- ✓ Nombre de façades : 2
- ✓ Type de bien : maison ouvrière mitoyenne
- ✓ Etat : à rafraîchir
- ✓ Environnement : urbain
- ✓ Orientation cour : nord-ouest
- ✓ Parking : sur la voie publique

## SITUATION URBANISTIQUE :

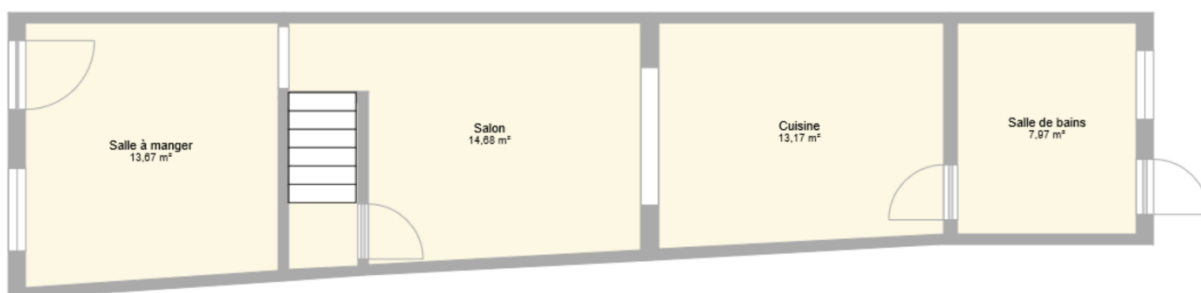
- Plan de secteur : zone d'aménagement communal concerté (ZACC)
- Aléa d'inondation : nul (zone blanche sur la carte des inondations du SPW)
- Permis d'urbanisme : délivré le 7 août 1974 pour agrandir une annexe et y installer une salle de bains
- Permis d'urbanisation : n/c
- Servitude(s) : n/c
- Autre(s) : n/c

## INFORMATIONS FINANCIERES :

- ✓ Prix : faire offre à partir de **115.000,00 €**
- ✓ Revenu cadastral non-indexé : 312,00 €
- ✓ Précompte immobilier brut : n/c
- ✓ Droits d'enregistrement, frais de notaire et frais divers :  
*6% + abattement : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 8.939,78 € et 9.302,78 €.*  
*12,5 % : Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 17.614,78 € et 17.977,78 €.*

## COMPOSITIONS ET DIMENSIONS :

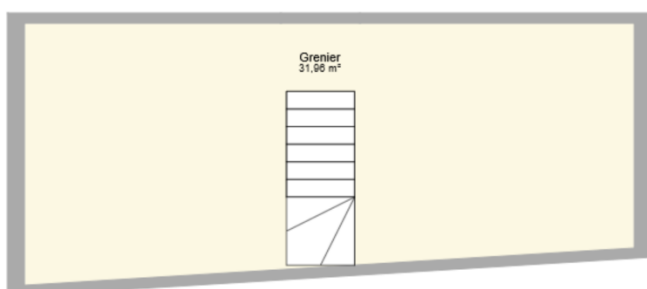
- ✓ Rez-de-chaussée :



- ✓ 1<sup>er</sup> étage :



- ✓ 2<sup>ème</sup> étage :



## PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) :



- ✓ Code unique : 20210406012621
- ✓ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 46.976 kWh/an
- ✓ Consommation spécifique d'énergie primaire : 480 kWh/m².an
- ✓ Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> : 87 kg/m².an

## EQUIPEMENT ET CONFORT :

Cuisine	: équipée → double évier, cuisinière avec four, hotte et frigo
Chauffage	: convecteurs au gaz de ville
Eau chaude sanitaire	: chauffe-eau instantané au gaz naturel
Electricité	: monohoraire / non-conforme
Châssis	: bois simple vitrage
Toiture	: tuiles en béton (Sneldek) → refaite dans les années 90
Raccordements	: égouts, eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone et internet
Revêtements des sols	: carrelage et vinyle
Jardin/terrasse	: cour orientée nord-ouest
Autres	: citerne à eau de pluie (9m <sup>3</sup> ) avec pompe

## ANNEXES :

- ✓ Plan cadastral
- ✓ Carte des inondations
- ✓ Offre d'achat type

*Tous les autres documents sont consultables et disponibles sur demande.*

## CONTACT :



Hélène VANHOUTTE  
Agent immobilier agréé I.P.I. n° 511.150  
+32 (0)477 20 79 78  
helene@immo-vanhoutte.be

*Les informations reprises sur ce document sont données à titre indicatif et informatif et sont non-contractuelles.*