



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 325 000 €

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2
Rue des Chauffours 2 - 7334 Hautrage



290 m²



3



1

Fridenbergs Dour

+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

TVA: BE 0839 362 180 - N° IPI: 509.587 - info@fridenbergs.be

Charmante maison avec potentiel professionnel – Hautrage



DESCRIPTION

Infos et visites avec François au 0465.84.69.30 !

Située dans un environnement calme, cette maison chaleureuse offre de nombreuses possibilités d'aménagement.

Le rez-de-chaussée se compose d'un agréable séjour avec pierre naturelle et feu de bois, une cuisine, une salle de douche, une lumineuse véranda ainsi que d'une chambre de plain-pied.

À l'étage, vous trouverez deux chambres supplémentaires dont une avec dressing ainsi qu'une chouette mezzanine.

Le bien dispose également d'un espace pouvant être aménagé pour une activité professionnelle ou commerciale, ainsi que d'une partie offrant la possibilité de créer un petit studio, un bureau ou une salle de jeux.

À l'extérieur, vous profiterez d'un bel espace idéal pour les moments de détente et les barbecues durant les beaux jours.

Une maison pleine de charme, idéale pour une famille ou un projet mixte habitation/profession

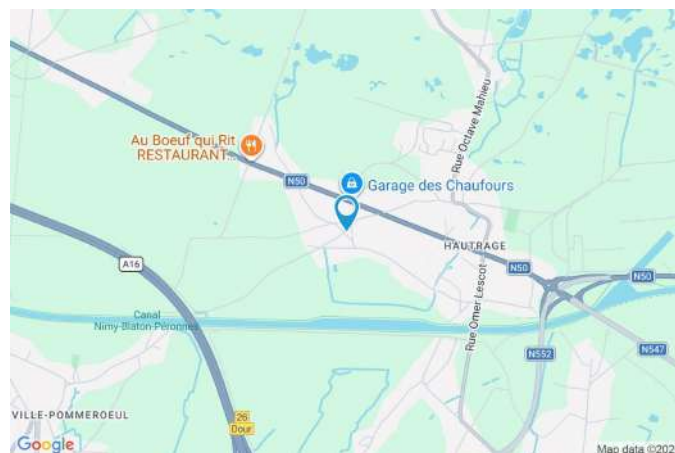
Offre à pd 325.000€. Prix souhaité: 350.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

PEB N°20260211004625 - LABEL F - 474 kWh/m².an - 137623 KWH/AN.

Publicité à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur.

Coordonnées du bien

Rue	Rue des Chauffours
N°	2
CP	7334
Ville	Hautrage
Pays	Belgique
Latitude	50.480247
Longitude	3.754817



PEB

Emission co2 : kg CO₂/m².an
 PEB No. : 20260211004625
 E totale : 137623 KWH/AN
 Espec : 474 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-ouest
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	30.00 m
Surface bâtie au sol	253.00 m ²
Profondeur de la parcelle	31 m
Surface de la parcelle	670.00 m ²
Largeur de la parcelle	35.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	290 m² selon PEB
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	25
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Type de propriété	Maison

Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé palissades	
Orientation nord-est	
Déclivité plat	
Terrasse (terrain arrière)	40.2 m²
Sol pavés	
Orientation nord-est	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	175 m²
Séjour 1, séjour 2, cuisine, véranda, chambre 1, pièce 1, pièce 2, hall salle de douche, wc 1, wc 2, escalier 1, chaufferie,	
1er étage	59 m²
Chambre 2, chambre 2, dressing, grenier, escalier 1, escalier 2, mezzanine	
Sous-sol	13 m²
Cave 1, cave 2	

Rez-de-chaussée

Séjour 1



 superficie : 24.48 m²

Longueur : 5.00 m

Largeur : 4.90 m

Accès
Fenêtre
 Châssis bois double vitrage type battants
 Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre
Sol

Terrasse

 Carrelage

Hauteur sous-plafond
Type de plafond
Éclairage
Chauffage

2.4 m
 Plafond mansardé
 Points lumineux au plafond
 Poêle à pellet

Rez-de-chaussée

Séjour 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2

Adresse du bien :
Rue des Chauffours 2 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Séjour 2



 superficie : 29.09 m²

Longueur : 6.47 m

Largeur : 4.50 m

Accès	Terrasse	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type porte-fenêtre	Chauffage	
Sol		Feu ouvert	
Carrelage		Escalier	
Parquet flottant		Matériaux bois	
Hauteur sous-plafond	6.12 m	Type droit	
Type de plafond	Plafond mansardé		

Rez-de-chaussée

Séjour 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 12.52 m²

Longueur : 4.12 m

Largeur : 3.04 m

Hauteur sous-plafond 2.63 m

Prise(s) électrique(s) 5

Équipée Oui

Évier

Double

Avec égouttoir

Matière résine

Plaque de cuisson

Hotte

Four

Sol

Type de plafond

Éclairage

Placard

Type gaz

Type hotte murale

Type multifonction

Carrelage

Voussettes

Points lumineux au plafond

Portes battantes

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 11.82 m²

Longueur : 3.93 m

Largeur : 3.84 m

Douche

Carrelage + rideau

WC

Classique

Lavabo

Double

Murs

Totalement carrelés

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Extracteur d'air

Oui

Rez-de-chaussée

Salle de douche



Proposition d'aménagement non-contractuelle



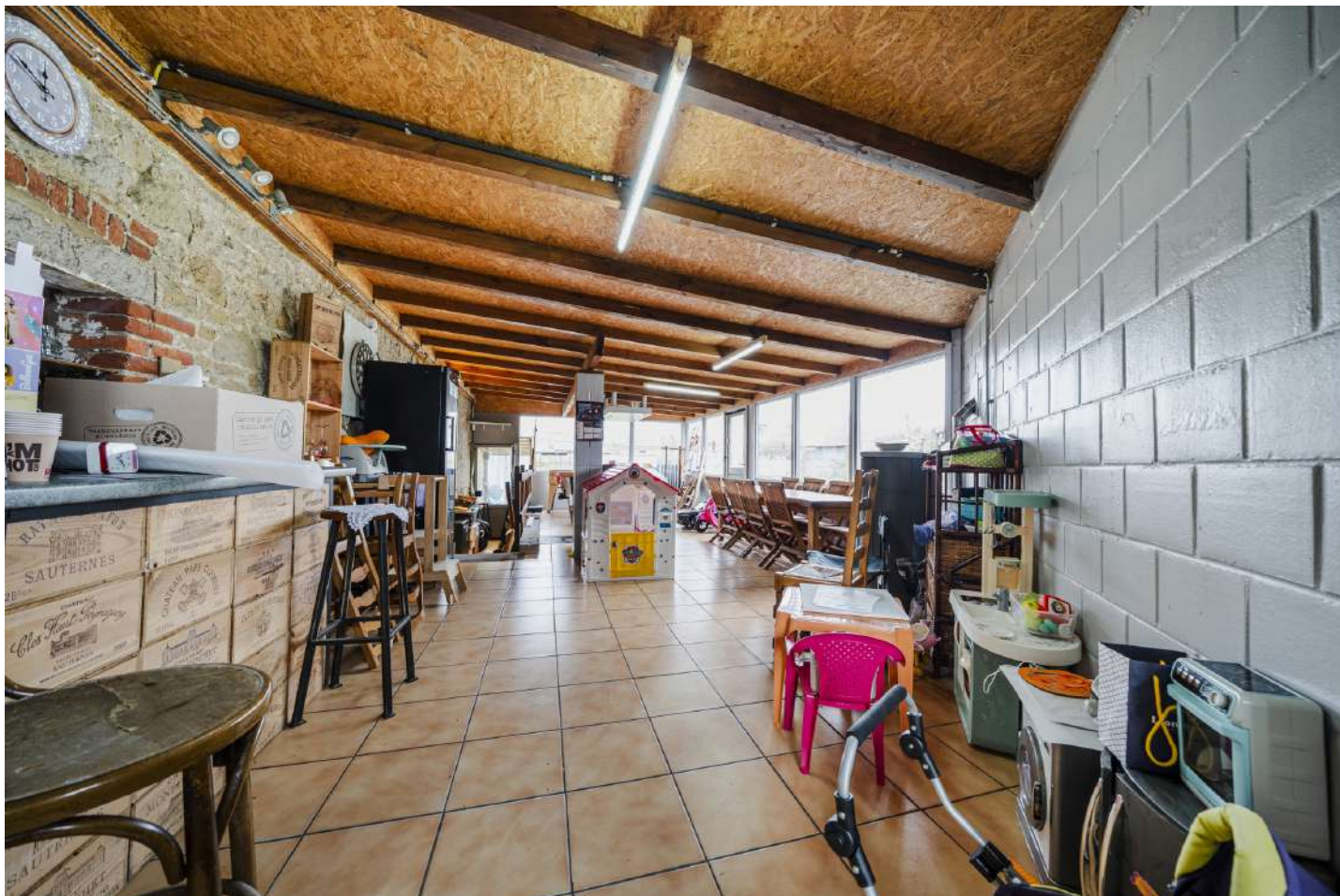
**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2

Adresse du bien :
Rue des Chauffours 2 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 52.38 m²

Longueur : 14.35 m

Largeur : 4.68 m

Fenêtre

Châssis type porte-fenêtre

Vitrage simple

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

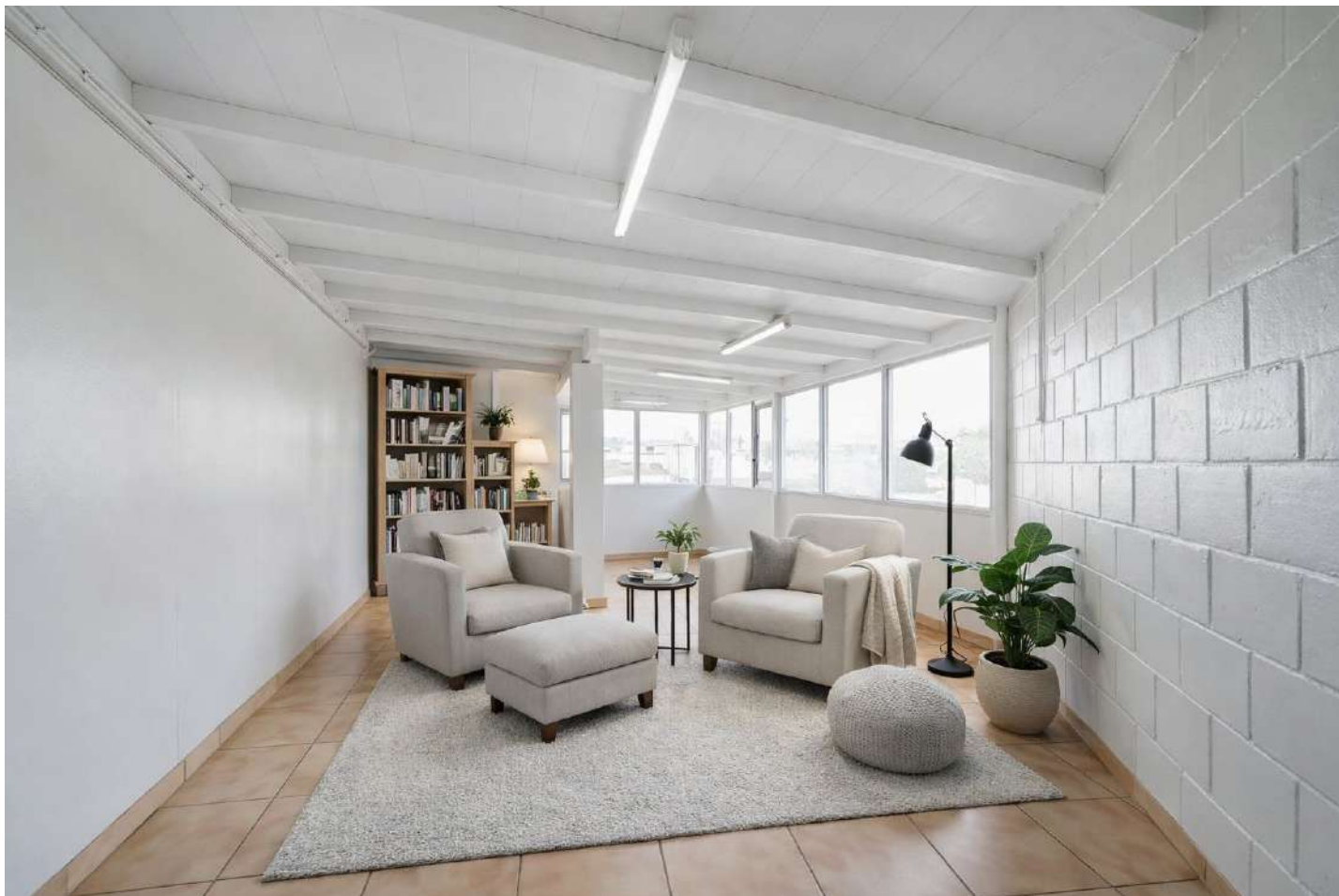
Points lumineux au plafond

Chauffage

Poêle à pellet

Rez-de-chaussée

Véranda



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 12.95 m²

Longueur : 4.42 m

Largeur : 3.55 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

Placard

Portes battantes

Prise(s) électrique(s)

2

Rez-de-chaussée

Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Mezzanine



 superficie : 15.06 m²

Longueur : 6.16 m

Largeur : 4.45 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit	Prise(s) électrique(s)	2
Sol	Parquet flottant	Escalier	
Hauteur sous-plafond	3.4 m	Matériaux bois	
Type de plafond	Plafond mansardé	Type droit	
Éclairage	Points lumineux mural		

1er étage

Mezzanine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Chambre 3



 superficie : 15.32 m²

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.85 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Type de plafond

Plafond mansardé

Sol

Parquet flottant

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2.27 m

1er étage

Chambre 3



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 1

 superficie : 1.30 m² Longueur : 1.16 m Largeur : 1.11 m

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.2 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 2

 superficie : 1.30 m² Longueur : 1.16 m Largeur : 1.11 m

WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2.5 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	1

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 5.37 m² Longueur : 3.13 m Largeur : 2.16 m

Escalier	
Matériaux bois	
Type droit	
Éclairage	Points lumineux mural

REZ-DE-CHAUSSÉE - CHAUFFERIE

 superficie : 8.27 m² Longueur : 5.28 m Largeur : 2.79 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	4.6 m
Type de plafond	Plafond mansardé

REZ-DE-CHAUSSÉE - PIÈCE 1

 superficie : 34.24 m² Longueur : 7.75 m Largeur : 6.94 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre	Chauffage	Poêle à pellet
Sol	Carrelage	Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond	Prise(s) électrique(s)	1

REZ-DE-CHAUSSÉE - PIÈCE 2

 superficie : 6.60 m² Longueur : 2.81 m Largeur : 2.34 m

Sol	Parquet flottant
Éclairage	Points lumineux mural
Hauteur sous-plafond	1.86 m
Prise(s) électrique(s)	1

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 2.68 m² Longueur : 2.03 m Largeur : 1.31 m

Hauteur sous-plafond 2.38 m
Sol Carrelage
Type de plafond Plafond mansardé

1ER ÉTAGE - DRESSING

 superficie : 6.91 m² Longueur : 2.82 m Largeur : 2.44 m

Hauteur sous-plafond	1.9 m	Type de plafond	
Prise(s) électrique(s)	2		Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit		Lambris
Sol	Parquet flottant	Éclairage	Points lumineux mural

1ER ÉTAGE - GRENIER

 superficie : 2.01 m² Longueur : 3.08 m Largeur : 0.65 m

1ER ÉTAGE - ESCALIER 1

 superficie : 2.22 m² Longueur : 2.44 m Largeur : 0.90 m

Escalier
Matériaux bois
Type droit
Éclairage Points lumineux mural

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 1.81 m² Longueur : 2.06 m Largeur : 0.87 m

Éclairage Points lumineux mural
Fenêtre Vitrage simple
Escalier
Matériaux bois
Type 1/4 tournant

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 9.20 m² Longueur : 3.86 m Largeur : 2.38 m

Voutée Oui **Escalier**
Sol Carrelage Matériaux béton
Hauteur sous-plafond 1.8 m Type droit
Éclairage Points lumineux au plafond

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 6.36 m² Longueur : 2.96 m Largeur : 2.14 m

Voutée Oui **Escalier**
Sol Carrelage Matériaux béton
Hauteur sous-plafond 1.8 m Type droit
Éclairage Points lumineux au plafond

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	2.03 m	1.31 m	2.68 m ²
Séjour 1	5.00 m	4.90 m	24.48 m ²
Séjour 2	6.47 m	4.50 m	29.09 m ²
Cuisine	4.12 m	3.04 m	12.52 m ²
Salle de douche	3.93 m	3.84 m	11.82 m ²
Véranda	14.35 m	4.68 m	52.38 m ²
Chambre 1	4.42 m	3.55 m	12.95 m ²
Wc 1	1.16 m	1.11 m	1.30 m ²
Wc 2	1.16 m	1.11 m	1.30 m ²
Pièce 1	7.75 m	6.94 m	34.24 m ²
Pièce 2	2.81 m	2.34 m	6.60 m ²
Chaufferie	5.28 m	2.79 m	8.27 m ²
Escalier 1	3.13 m	2.16 m	5.37 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Mezzanine	6.16 m	4.45 m	15.06 m ²
Chambre 2	3.08 m	5.11 m	13.90 m ²
Chambre 3	3.97 m	3.85 m	15.32 m ²
Dressing	2.82 m	2.44 m	6.91 m ²
Grenier	3.08 m	0.65 m	2.01 m ²
Escalier 1	2.44 m	0.90 m	2.22 m ²
Escalier 2	2.06 m	0.87 m	1.81 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	3.86 m	2.38 m	9.20 m ²
Cave 2	2.96 m	2.14 m	6.36 m ²
Total			275.79 m²

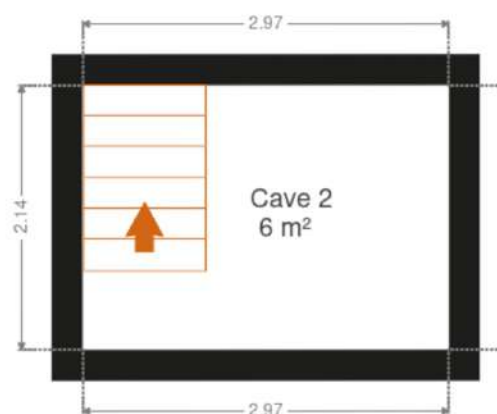
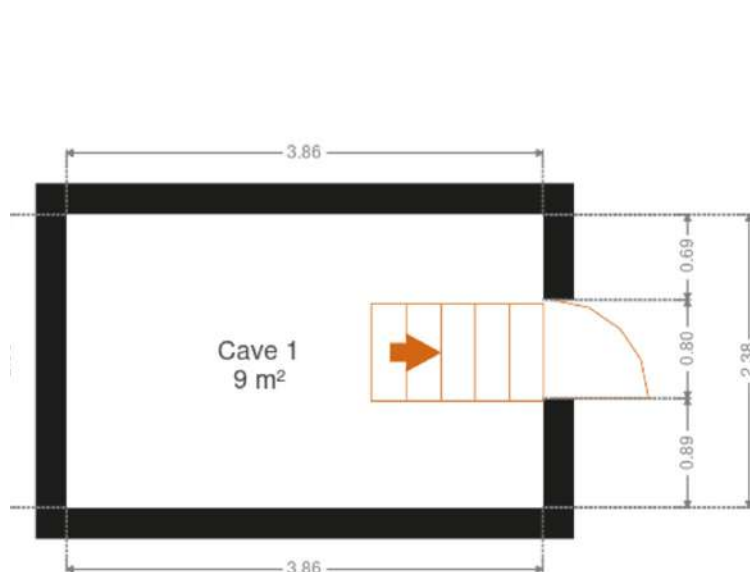


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2

Adresse du bien :
Rue des Chauffours 2 7334 - Hautrage

Plan - Sous-sol



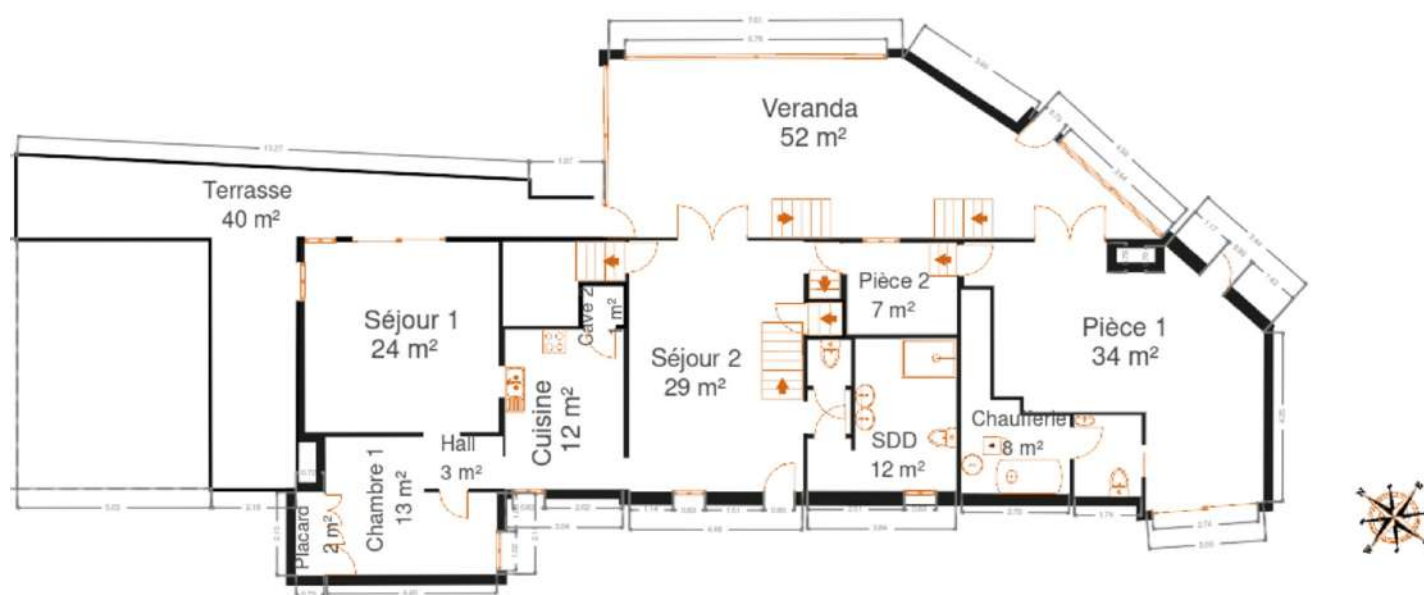


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2

Adresse du bien :
Rue des Chauffours 2 7334 - Hautrage

Plan - Rez-de-chaussée



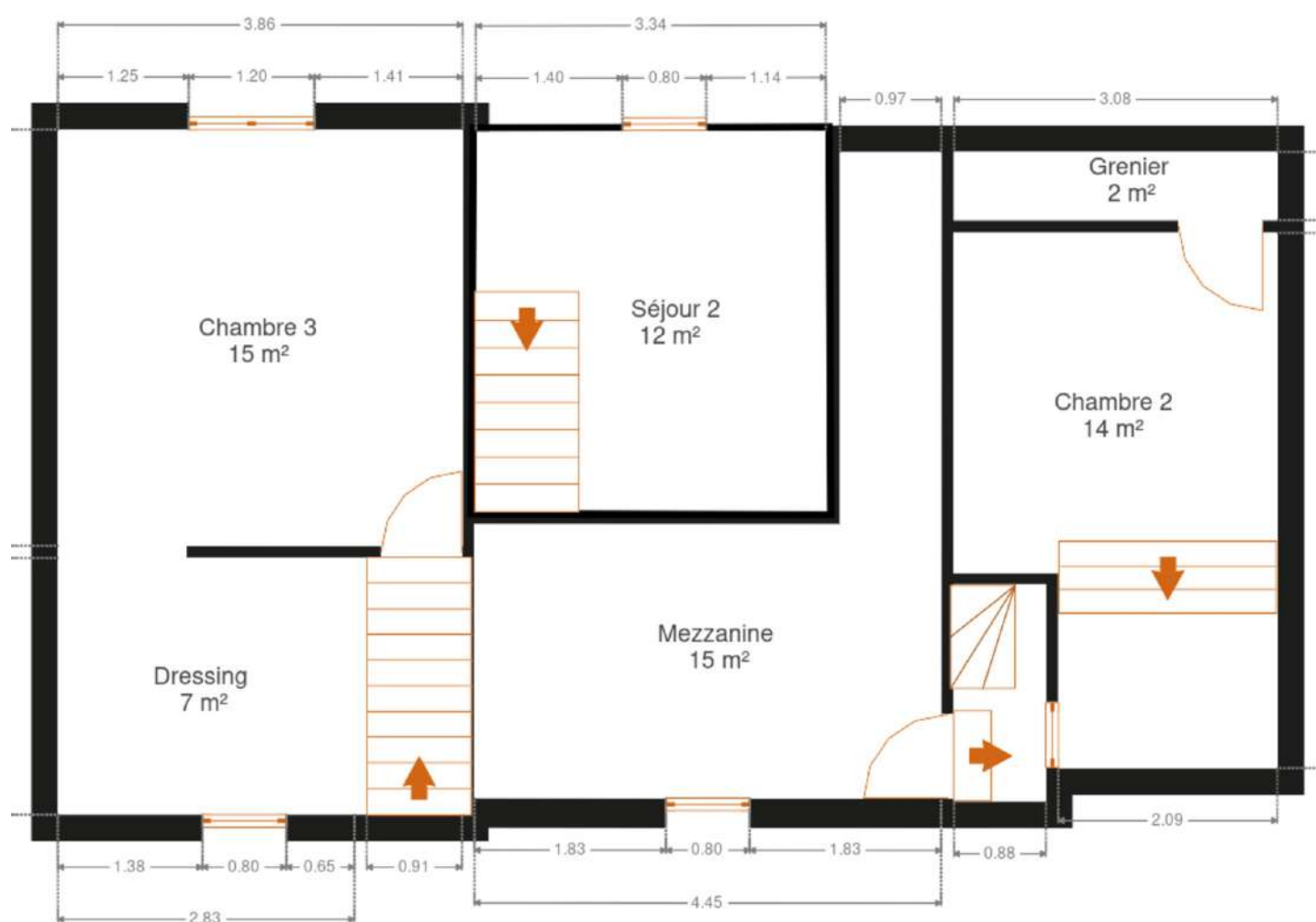


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2

Adresse du bien :
Rue des Chauffours 2 7334 - Hautrage

Plan - 1er étage



Extérieur



Technique

Couverture Tuiles terre cuite

Matériaux façade Pierre

Châssis

Matière pvc

Vitrage simple et double

Chauffe-eau

Nombre de litres 100

Nombre 1

Chauffage

Type foyers

Nature pellet

Mode radiateur(s)

Marque saint-roch

Téléphone Oui

Citerne mazout Apparente



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	300
Accès ferroviaire	3600
Accès autoroutier	1500



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE DES CHAUFOURS 2

Adresse du bien :
Rue des Chauffours 2 7334 - Hautrage

Plan situation



🏠 Fridenbergs Real Estate Dour
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ info@fridenbergs.be
☎ 065.65.34.73
🌐 www.fridenbergs.be
📄 N° IPI : 509587

👤 François Bérondiaux
✉ francois@fridenbergs.be
☎ 0465.84.69.30
📄 N° IPI : 518441



DÉCORATEUR D'INTÉRIEUR

SUBLIMEZ L'ÂME DE DE VOTRE INTÉRIEUR

DES PROJETS UNIQUES,
POUR DES CLIENTS EXIGEANTS.



✓ Maisons et Appartements ✓ Locations Airbnb ✓ Hôtels et Maisons d'hôte ✓ Agences Immobilières



DES ESPACES PENSÉS POUR
SÉDUIRE, INSPIRER, VALORISER

☎ 0470 83 36 40

✉ INFO@EPICTHEME.BE



EPICTHEME.EU