



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 100.000 €

Réf. 7577237

Rue Jules Bonaventure 1 - 7300 Boussu



406 m²



3



1

L'Agence du Dragon by Fridenbergs Group

+32 65 77 74 87

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons

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

Immeuble commercial à fort potentiel – Boussu, à deux pas de Saint-Ghislain



Proposition d'aménagement non contractuelle

DESCRIPTION

Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

Achetez ce bien à partir de 479€/mois* !

Au cœur de Boussu, immeuble mixte offrant une superficie généreuse et une structure idéale pour un projet d'investissement ambitieux. Implanté à proximité immédiate de Saint-Ghislain et de ses axes stratégiques, ce bâtiment développe un important volume exploitable.

Rdc:

Vaste surface commerciale bénéficiant d'une belle visibilité, hall d'entrée, salon, salle à manger et cuisine. Une configuration parfaite pour l'exploitation d'un commerce avec espace privé attenant ou pour une reconversion complète selon votre projet (commerce, profession libérale, horeca, coliving, etc.).

1er étage:

3 chambres spacieuses et une salle de bain.

2ème étage : vaste grenier aménageable brut laissant place à l'imagination.

Sous-sol : caves, idéales pour le stockage.

Le bien est entièrement à rénover. Cette caractéristique constitue son principal atout : vous partez d'une base volumineuse pour créer un projet à haute valeur ajoutée.

Les investisseurs avertis y verront une opportunité de transformation et de rentabilité significative.

Offre à pd 100.000€. Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

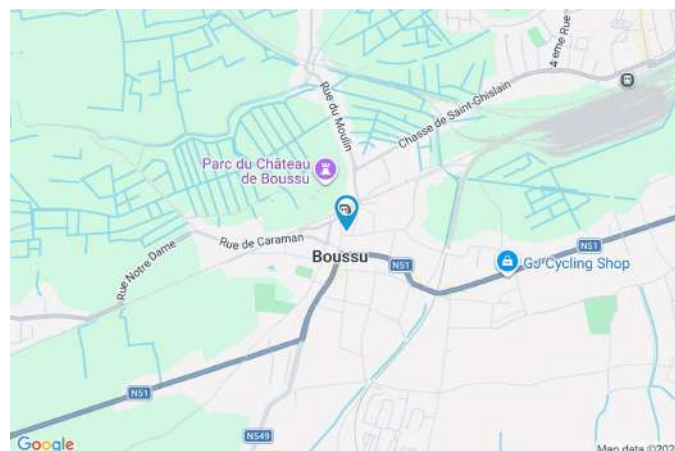
PEB G - N°20250616007347 - 167307 KWH/AN - 516 kWh/m².an.

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

*Mensualité indicative basée sur simulation du marché (quotité 80 %), sans valeur contractuelle, sous réserve d'acceptation bancaire.

Coordonnées du bien

Rue	Rue Jules Bonaventure
N°	1
CP	7300
Ville	Boussu
Pays	Belgique
Latitude	50.434856
Longitude	3.796281



PEB

PEB No. : 20250616007347
E totale : 167307 KWH/AN
Espec : 516 kWh/m².an





Adresse du bien :

PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

📍 Orientation façade avant	Ouest
📏 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	9.00 m
Surface bâtie au sol	261.00 m²
Profondeur de la parcelle	44 m
Surface de la parcelle	516.00 m²
Largeur de la parcelle	9.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	284 m²
Surface totale	406 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	23
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Type de propriété	Maison

Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Fermé	
À aménager	
Déclivité plat	
Terrasse (terrain arrière)	13.2 m²
Sol béton	
Orientation est	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	217 m²
Rez commercial 1, rez commercial 2, salle à manger, séjour, cuisine, wc, escalier 1, escalier 2, lavabo, hall	
1er étage	67 m²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, escalier 2, escalier 3	
2ème étage	75 m²
Grenier	
Sous-sol	46 m²
Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, escalier 1	

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



 superficie : 106.04 m²

Longueur : 21.19 m

Largeur : 8.04 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Vitrage simple

Sol

Vinyle

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

3.04 m

Escalier

Matériaux bois

Type 2/4 tournant

Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Rez commercial 2



 superficie : 33.00 m²

Longueur : 4.14 m

Largeur : 8.92 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Vitrage simple

Sol

Vinyle

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

3.04 m

Escalier

Matériaux bois

Type 2/4 tournant

Rez-de-chaussée

Rez commercial 2



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle à manger/Salon



 superficie : 14.39 m²

Longueur : 4.12 m

Largeur : 3.97 m

Hauteur sous-plafond

3.4 m

Fenêtre

Châssis type à guillotine

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Salle à manger/Salon



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 31.62 m²

Longueur : 8.62 m

Largeur : 3.95 m

Fenêtre

Châssis type à guillotine

Vitrage simple

Hauteur sous-plafond 3.4 m

Éclairage

Chauffage

Cassette à bois

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

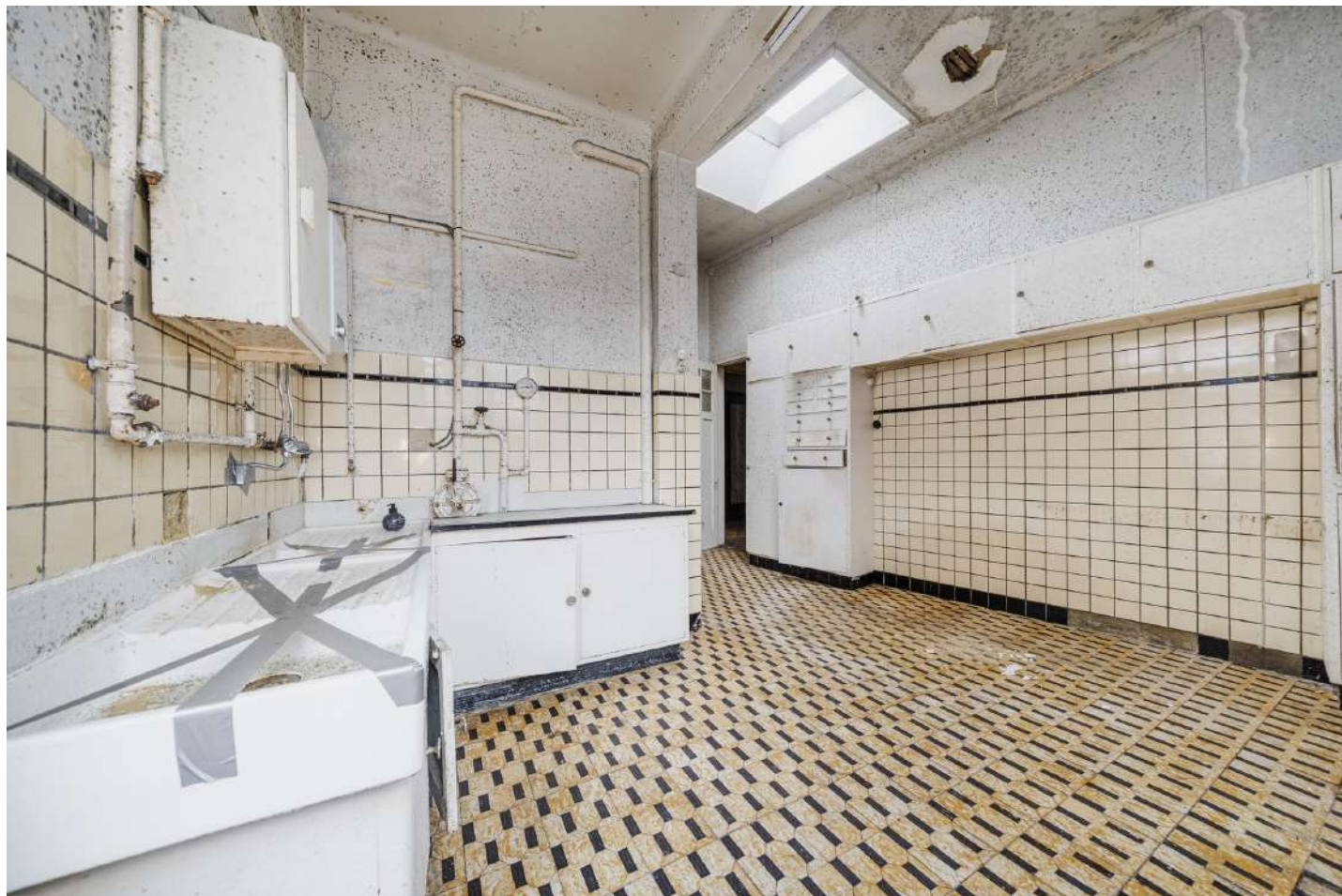
Séjour



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 18.24 m²

Longueur : 5.38 m

Largeur : 4.24 m

Hauteur sous-plafond

1 m

Prise(s) électrique(s)

4

Semi-équipée

Oui

Accès

Cour

Évier

Double

Avec égouttoir

Matière céramique

Fenêtre

Châssis type battants

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Salle de bains



 superficie : 12.78 m²

Longueur : 4.17 m

Largeur : 3.06 m

Hauteur sous-plafond 2.58 m
Prise(s) électrique(s) 2
Douche et bain Oui
Douche Cabine
Baignoire Standard

WC Classique
Lavabo Simple
Éclairage Points lumineux au plafond
Sol Vinyle

1er étage

Salle de bains



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Chambre 1



 superficie : 17.01 m²

Longueur : 4.19 m

Largeur : 4.17 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2.75 m

1er étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Chambre 2



 superficie : 17.76 m²

Longueur : 4.25 m

Largeur : 4.19 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

4

Hauteur sous-plafond

2.75 m

1er étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Chambre 3



 superficie : 16.95 m²

Longueur : 5.19 m

Largeur : 4.16 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

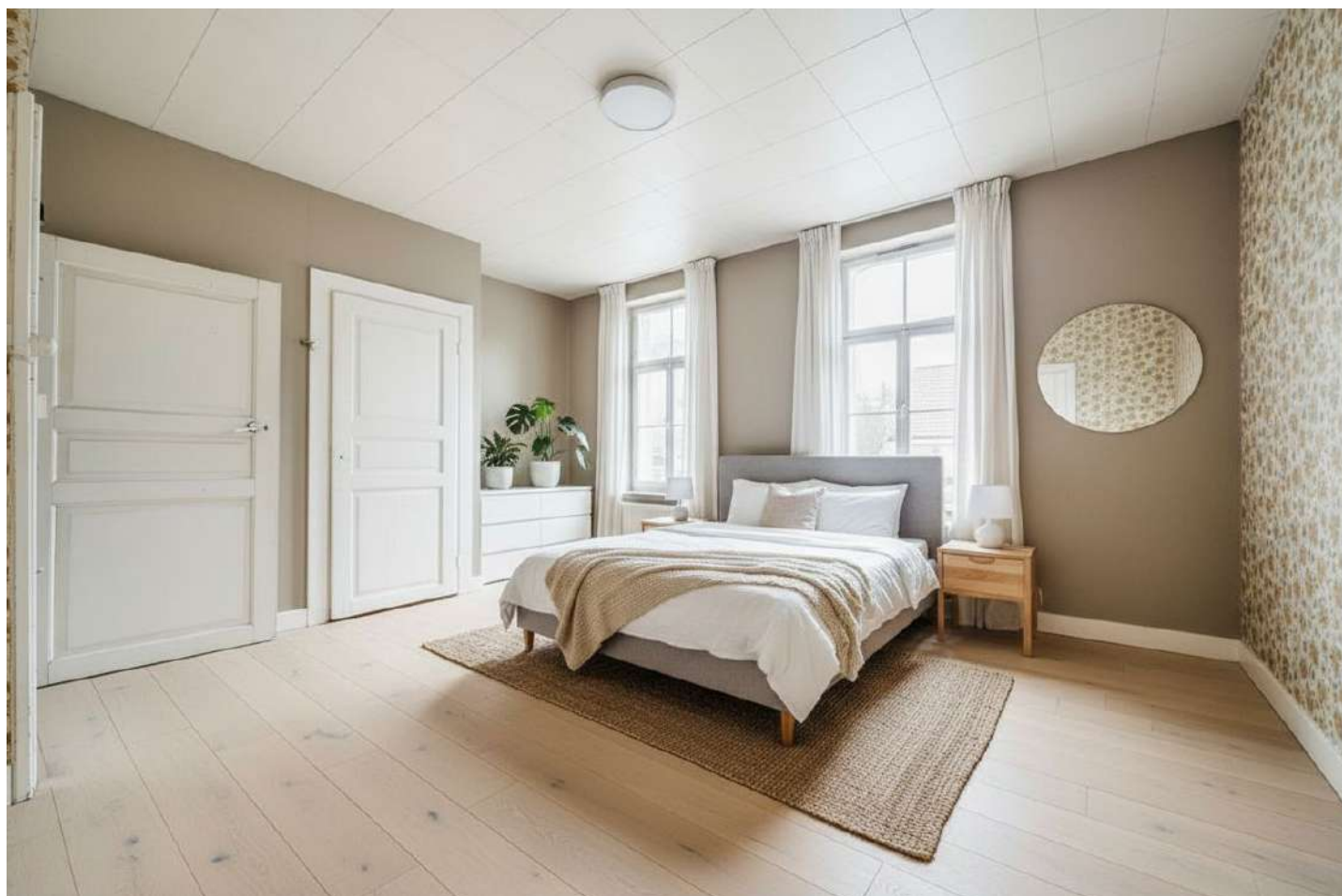
4

Hauteur sous-plafond

2.75 m

1er étage

Chambre 3



Proposition d'aménagement non contractuelle

2ème étage

Grenier



 superficie : 74.97 m²

Longueur : 8.84 m

Largeur : 8.76 m

Aménageable

Oui

Hauteur sous-plafond

4.2 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

2ème étage

Grenier



Proposition d'aménagement non contractuelle

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.02 m² Longueur : 1.03 m Largeur : 0.99 m

WC	Classique
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	3.04 m
Éclairage	Points lumineux mural

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 1.34 m² Longueur : 1.24 m Largeur : 1.08 m

Escalier
Matériaux pierre bleue
Type 1/4 tournant

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 2

 superficie : 0.80 m² Longueur : 1.01 m Largeur : 0.79 m

Escalier
Matériaux béton
Type tournant

REZ-DE-CHAUSSÉE - LAVABO

 superficie : 2.68 m² Longueur : 1.84 m Largeur : 1.45 m

Sol	Vinyle
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	3.05 m
Type de plafond	Puits de lumière

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 8.34 m² Longueur : 6.98 m Largeur : 1.19 m

Hauteur sous-plafond	3.4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Vinyle

1ER ÉTAGE - ESCALIER 3

 superficie : 2.45 m² Longueur : 1.58 m Largeur : 1.99 m

Escalier
Matériaux bois
Type 1/4 tournant

1ER ÉTAGE - ESCALIER 4

 superficie : 1.30 m² Longueur : 1.26 m Largeur : 1.03 m

Escalier

Matériaux bois
Type 1/4 tournant

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 20.78 m² Longueur : 4.91 m Largeur : 4.22 m

Voutée	Oui
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.04 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 13.01 m² Longueur : 4.06 m Largeur : 3.97 m

Voutée	Oui
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2.04 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

SOUS-SOL - CAVE 3

 superficie : 6.36 m² Longueur : 4.02 m Largeur : 1.64 m

Voutée	Oui
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.7 m

SOUS-SOL - CAVE 4

 superficie : 2.85 m² Longueur : 3.98 m Largeur : 0.71 m

SOUS-SOL - ESCALIER 1

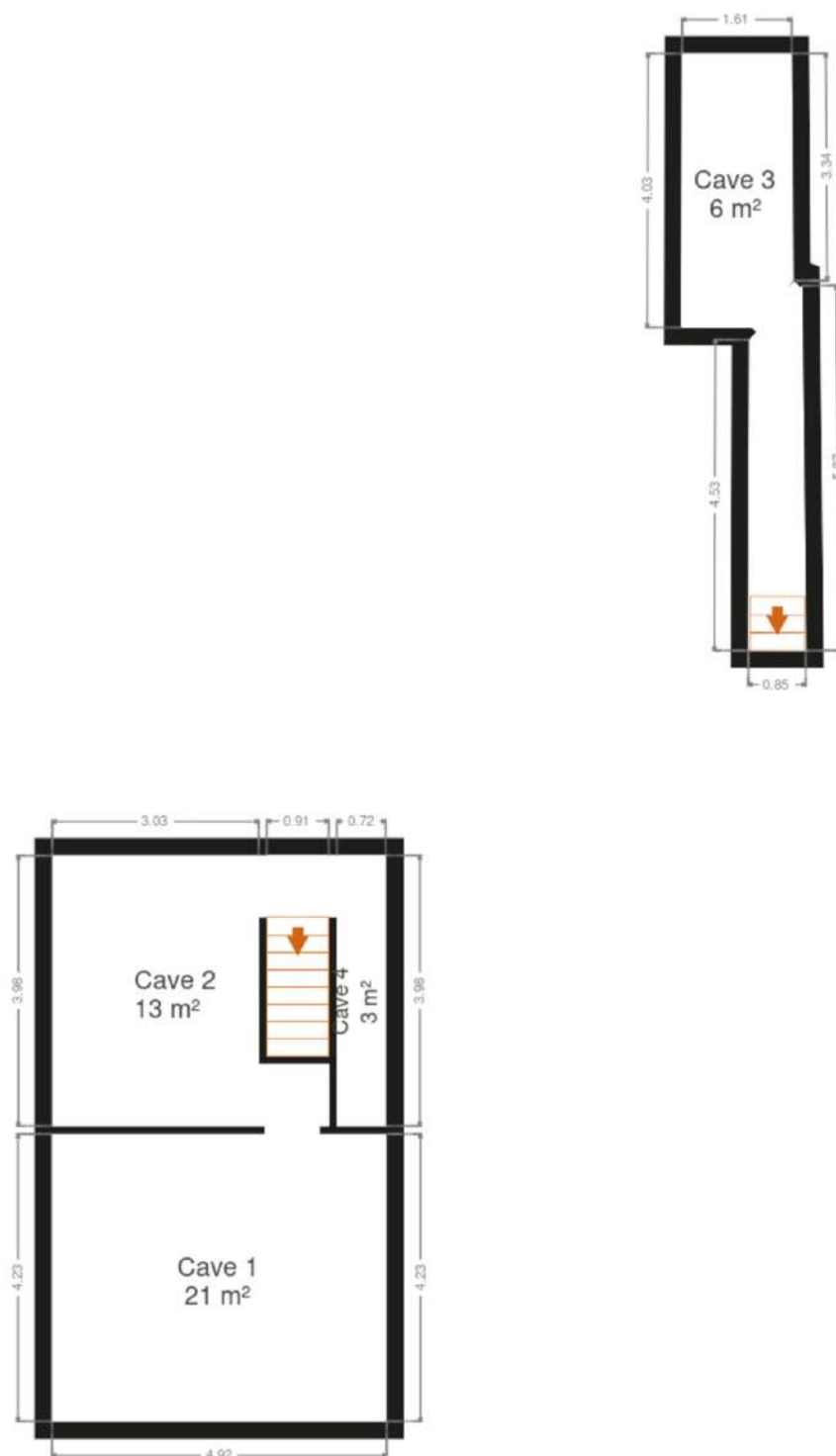
 superficie : 2.68 m² Longueur : 0.91 m Largeur : 2.95 m

Escalier
Matériaux pierre bleue
Type 1/4 tournant

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial 1	21.19 m	8.04 m	106.04 m ²
Rez commercial 2	4.14 m	8.92 m	33.00 m ²
Hall	6.98 m	1.19 m	8.34 m ²
Salle à manger	4.12 m	3.97 m	14.39 m ²
Séjour	8.62 m	3.95 m	31.62 m ²
Cuisine	5.38 m	4.24 m	18.24 m ²
Wc	1.03 m	0.99 m	1.02 m ²
Lavabo	1.84 m	1.45 m	2.68 m ²
Escalier 1	1.24 m	1.08 m	1.34 m ²
Escalier 2	1.01 m	0.79 m	0.80 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de bains	4.17 m	3.06 m	12.78 m ²
Chambre 1	4.19 m	4.17 m	17.01 m ²
Chambre 2	4.25 m	4.19 m	17.76 m ²
Chambre 3	5.19 m	4.16 m	16.95 m ²
Escalier 3	1.58 m	1.99 m	2.45 m ²
Escalier 4	1.26 m	1.03 m	1.30 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	8.84 m	8.76 m	74.97 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	4.91 m	4.22 m	20.78 m ²
Cave 2	4.06 m	3.97 m	13.01 m ²
Cave 3	4.02 m	1.64 m	6.36 m ²
Cave 4	3.98 m	0.71 m	2.85 m ²
Escalier 1	0.91 m	2.95 m	2.68 m ²
Total			406.37 m²

Plan - Sous-sol



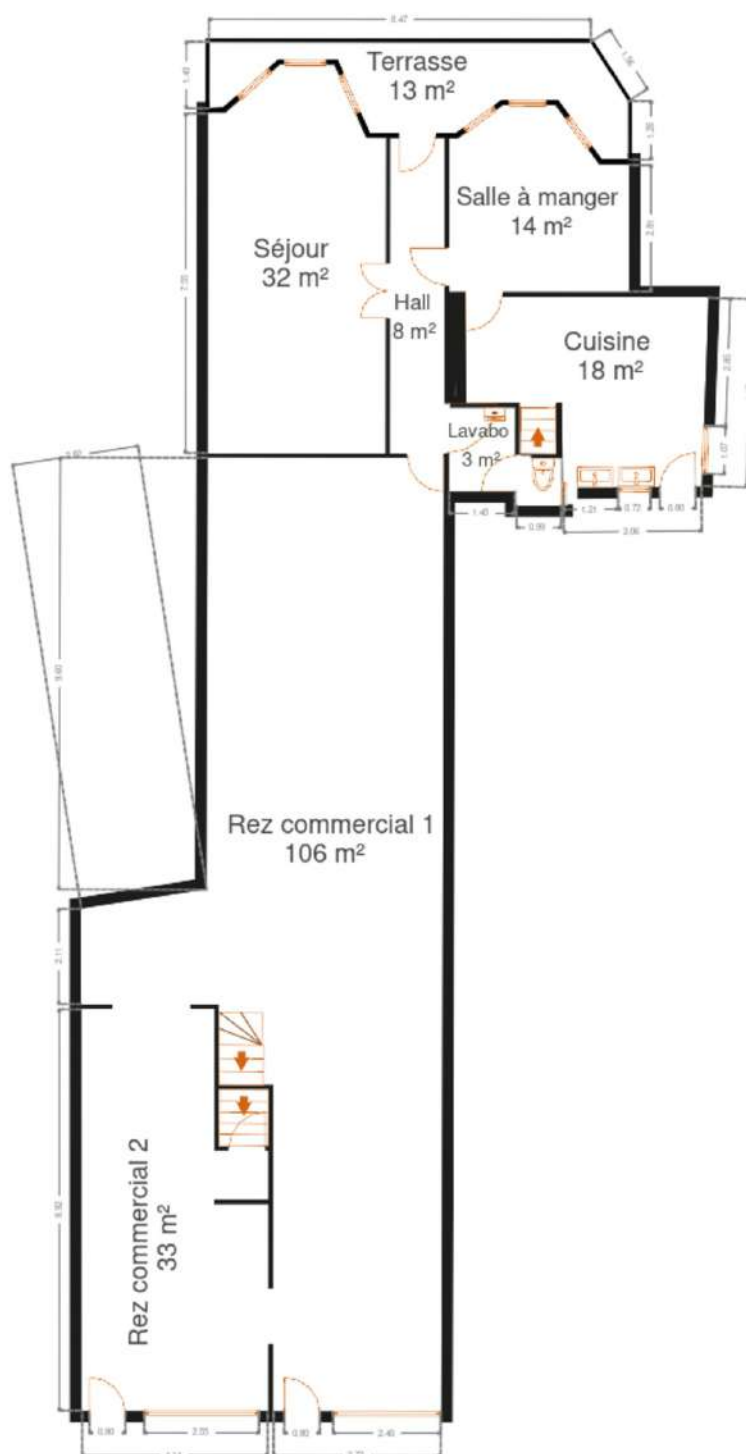


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7577237

Adresse du bien :
Rue Jules Bonaventure 1 7300 - Boussu

Plan - Rez-de-chaussée





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7577237

Adresse du bien :
Rue Jules Bonaventure 1 7300 - Boussu

Plan - 1er étage



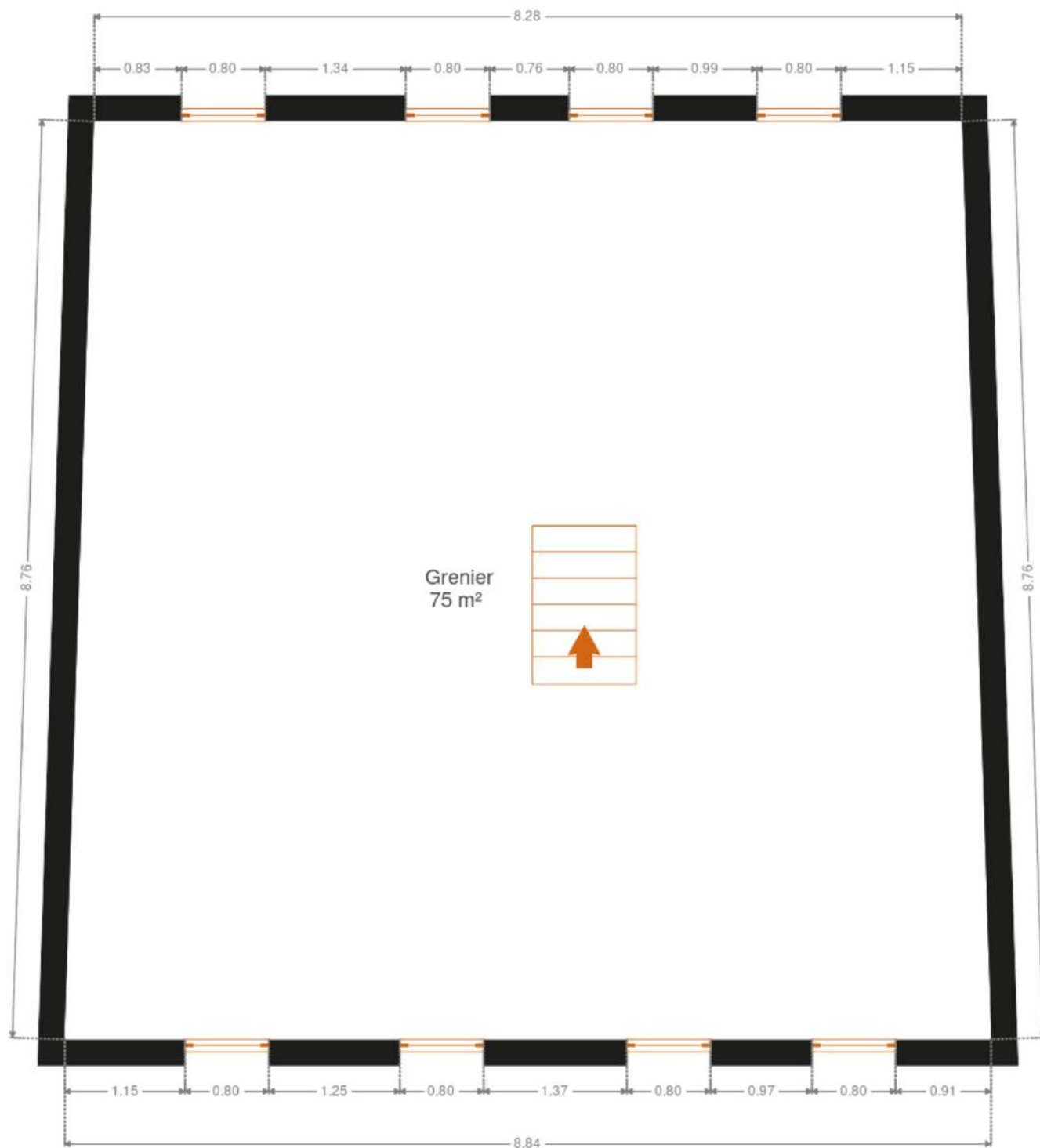


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7577237

Adresse du bien :
Rue Jules Bonaventure 1 7300 - Boussu

Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Couverture	Ardoises
Matériaux façade	Crépis
Chauffe-eau	
Nombre 2	
Marque vaillant	
Compteur électrique	Mono-horaire
Chauffage	
Type central	
Nature gaz	
Mode radiateur(s)	
Type à ventouse	



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	60
Accès ferroviaire	60
Accès autoroutier	3800





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7577237

Adresse du bien :
Rue Jules Bonaventure 1 7300 - Boussu

Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour

📍 Place Verte 33, 7370 Dour

✉ info@fridenbergs.be

☎ 065.65.34.73

🌐 www.fridenbergs.be

📄 N° IPI : 509587

👤 Anthony Dumont

✉ anthony@fridenbergs.be

☎ 0495.21.58.63



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