



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 595 000 €

Réf. 7777465

Rue de la Graffe 30 - 7334 Hautrage



406 m²



5



3

**L'Agence du Dragon by Fridenbergs Group
Tactical Skills srl**

0032472846928 - emma@fridenbergs.be
Place Verte 33, 7370 Dour
TVA: BE 0839 362 180

Maison de caractère avec piscine et espace professionnel à Hautrage



DESCRIPTION

Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

Cette élégante maison séduit dès les premiers instants par son cachet et ses beaux volumes.

Une propriété particulièrement polyvalente, pensée pour répondre aussi bien aux besoins d'une famille nombreuse qu'à ceux d'un indépendant ou d'une profession libérale à la recherche d'un espace de travail distinct.

Derrière sa façade pleine de caractère, la maison développe une organisation semi-plain-pied agréable au quotidien.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste hall d'entrée qui distribue les différents espaces de vie. Vous y découvrirez un agréable séjour, une cuisine, un cellier ainsi qu'une salle de douche. Ce niveau accueille également 2 chambres, une salle de bains et un bureau bénéficiant de sa propre entrée indépendante.

À l'étage, le hall de nuit dessert 3 chambres supplémentaires, une salle de bains et un WC séparé.

À l'extérieur, la propriété se prolonge par un jardin agréable agrémenté d'une terrasse et d'une piscine, créant un espace privilégié pour profiter des beaux jours, recevoir ou simplement se détendre en famille.

Une propriété à découvrir pour apprécier pleinement ses volumes, son charme et son potentiel.

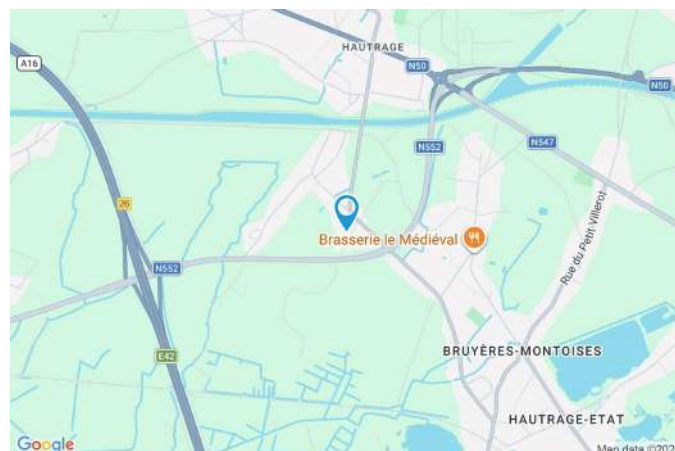
Offre à pd 595.000€. Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

PEB D - N°20260527042030 - 114368 kWh/an - 282 kWh/m².an.

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

Coordonnées du bien

Rue	Rue de la Graffe
N°	30
CP	7334
Ville	Hautrage
Pays	Belgique
Latitude	50.469486
Longitude	3.763897



PEB

Emission co2 : 70 kg CO₂/m².an

PEB No. : 20260527042030

E totale : 114368 KWH/AN

Espec : 282 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-est
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	20.00 m
Surface bâtie au sol	620.00 m ²
Surface de la parcelle	1436.00 m ²
Largeur de la parcelle	23.00 m
Profondeur de la parcelle	56 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	406 m² selon PEB
Surface habitable	308 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	20
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	3
Parking	3 place(s)

Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	79 m²	Piscine
Sol carrelage		Type creusée
Evacuation d'eau Arrivée d'eau Pergola		Chauffée pompe à chaleur
Orientation nord-ouest		
Jardin (terrain arrière)		
Fermé clôtures palissades		
Aménagé pelouse		
Déclivité plat		

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	198 m²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, chaufferie, hall, cellier, extérieur salle de bains 1, salle de douche, bureau, wc 1, escalier,	
1er étage	110 m²
Hall de nuit 1, hall de nuit 2, chambre 3, chambre 4, chambre 5, salle de bains 2, wc 2	



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 19.72 m²

Longueur : 4.43 m

Largeur : 4.47 m

Accès	Parking	Hauteur sous-plafond	2.55 m
Fenêtre		Sol	Carrelage
Châssis bois double vitrage		Type de plafond	Voussettes
Type oscillo-battants		Éclairage	Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 48.76 m²

Longueur : 11.19 m

Largeur : 5.02 m

Accès	Terrasse	Éclairage	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre	Chauffage	
Sol	Carrelage	Cassette à bois	
Hauteur sous-plafond	2.6 m	Prise(s) électrique(s)	8

Rez-de-chaussée

Séjour



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Séjour



Rez-de-chaussée

Séjour



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 31.41 m²

Longueur : 6.68 m

Largeur : 4.72 m

Hauteur sous-plafond 2.6 m
Prise(s) électrique(s) 10
Équipée Oui
Accès Terrasse
Évier
 Simple
 Avec égouttoir
 Matière inox

Plaque de cuisson
 Type gaz
 De la marque Siemens
Hotte
 Type en îlot
 De la marque Whirlpool
Frigo Type encastré
Lave-vaisselle

Rez-de-chaussée

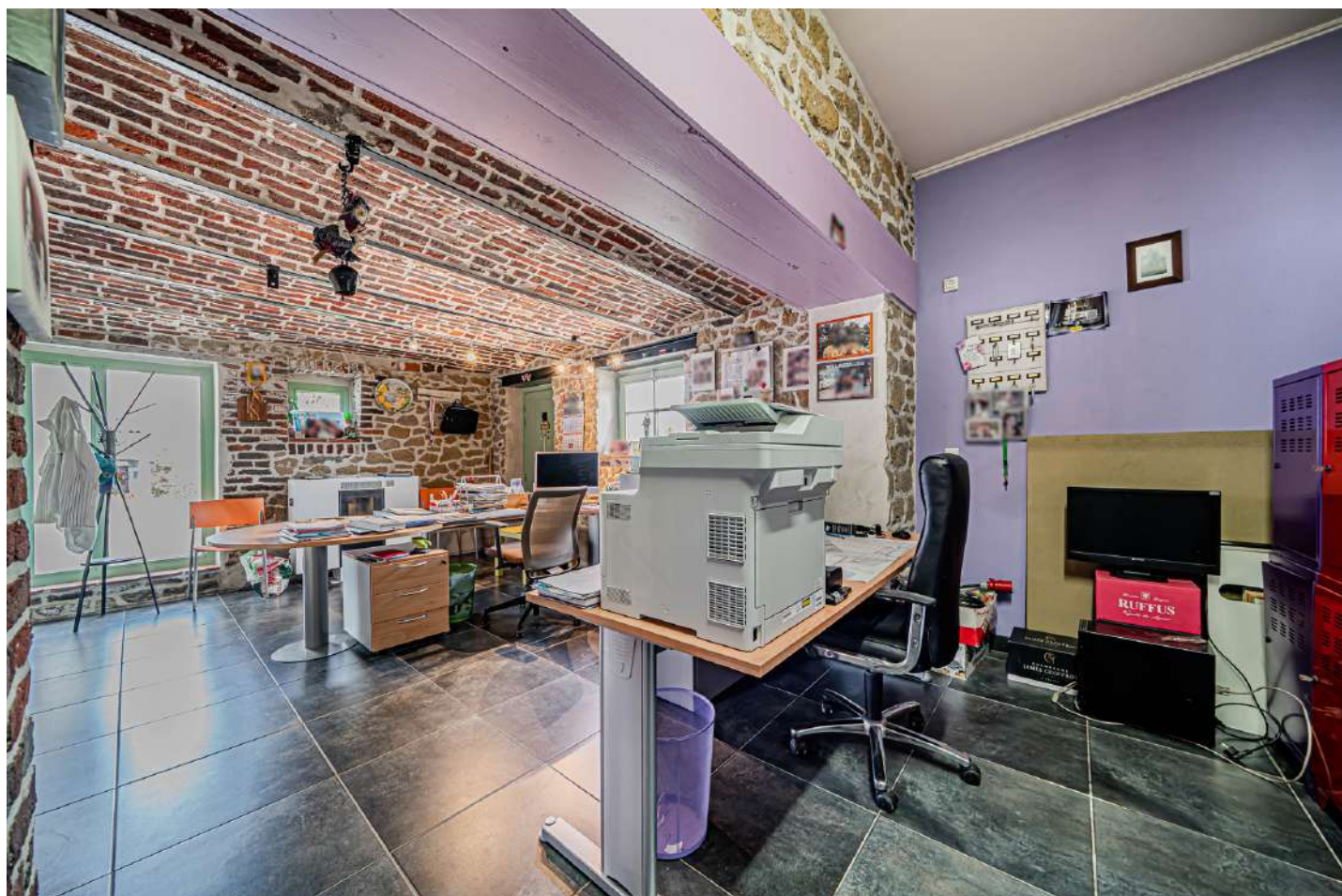
Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Bureau



 superficie : 27.70 m²

Longueur : 6.64 m

Largeur : 5.73 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2.25 m

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Type de plafond

Voussettes

Chauffage

Poêle à pellet

Rez-de-chaussée

Bureau



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 18.31 m²

Longueur : 4.45 m

Largeur : 4.40 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

Type de plafond

Voussettes

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2.9 m

Rez-de-chaussée

Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 16.76 m²

Longueur : 4.33 m

Largeur : 3.87 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.65 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle de bains 1



 superficie : 6.15 m²

Longueur : 2.95 m

Largeur : 2.09 m

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Douche dans le bain

Oui

Baignoire

Avec paroi de douche

WC

Classique

Lavabo

Éclairage

Sol

Simple

Points lumineux mural

Carrelage

Rez-de-chaussée

Salle de bains 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

Escalier



 superficie : 13.39 m²

Longueur : 3.97 m

Largeur : 3.37 m

Sol

Carrelage

Éclairage

Spots encastrés

Escalier

Matériaux bois

Type avec palier



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Rez-de-chaussée

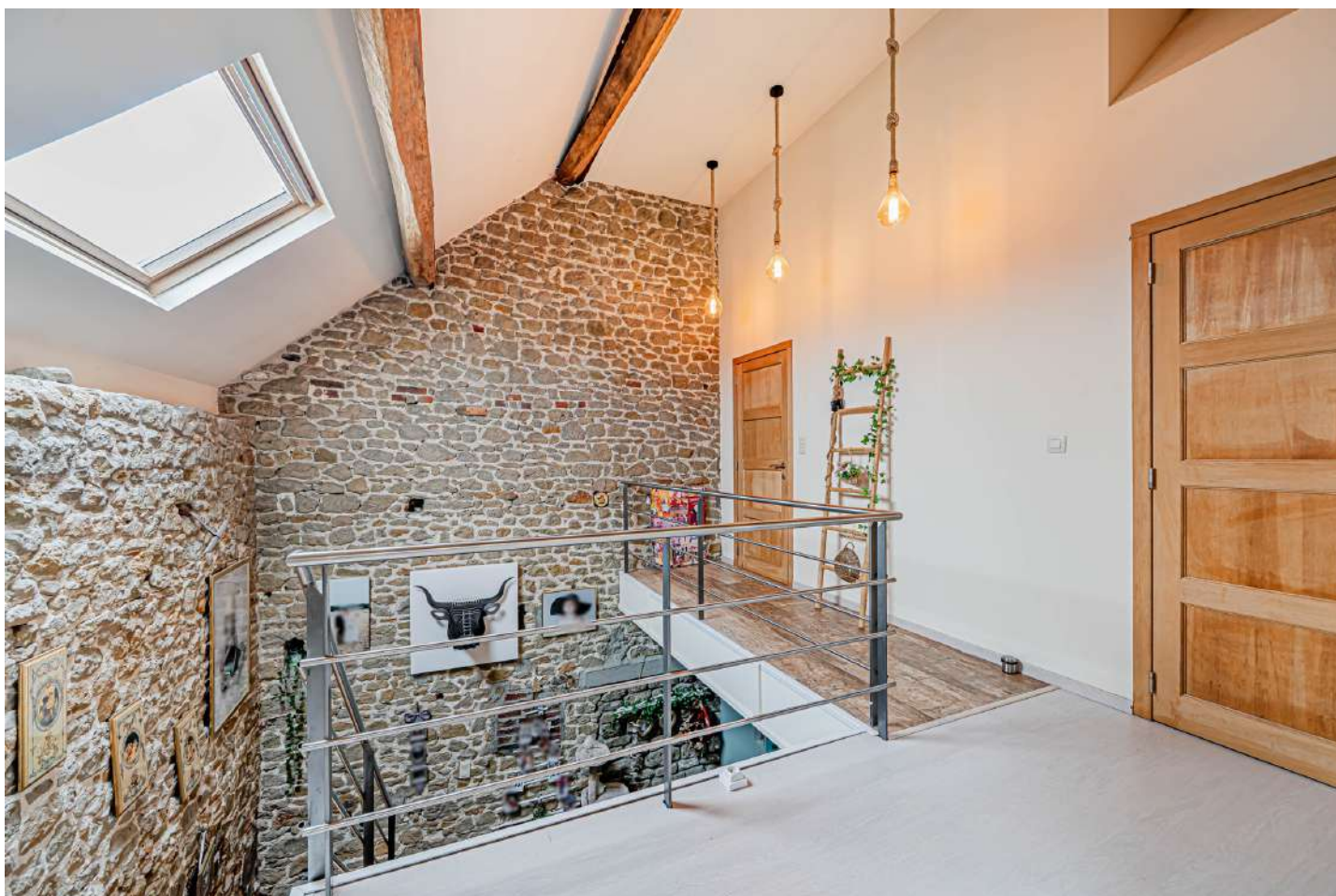
Escalier



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Hall de nuit 1



 superficie : 17.27 m²

Longueur : 8.52 m

Largeur : 4.02 m

Escalier

Matériaux bois
 Type avec palier

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
 fenêtre de toit

Hauteur sous-plafond

4.7 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux mural

1er étage

Hall de nuit 2



 superficie : 12.73 m²

Longueur : 4.52 m

Largeur : 4.19 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Hauteur sous-plafond

4.7 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux mural

1er étage

Chambre 3



 superficie : 18.53 m²

Longueur : 4.91 m

Largeur : 3.81 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

3.3 m

Prise(s) électrique(s)

3

Type de plafond

Plafond mansardé

1er étage

Chambre 3



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

1er étage

Chambre 4



 superficie : 18.03 m²

Longueur : 4.89 m

Largeur : 4.48 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

4.5 m

Prise(s) électrique(s)

3

Type de plafond

Plafond mansardé

1er étage

Chambre 4



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Chambre 5



 superficie : 31.25 m²

Longueur : 6.98 m

Largeur : 4.47 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Hauteur sous-plafond

4.5 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

1er étage

Chambre 5



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Salle de bains 2



 superficie : 9.27 m²

Longueur : 3.32 m

Largeur : 2.79 m

Hauteur sous-plafond 2.45 m
Douche et bain Oui
Douche Italienne
Baignoire Ovale
Bidet Oui

Lavabo Double
Éclairage Points lumineux au plafond
Sol Carrelage
Type de plafond Plafond mansardé

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - SALLE DE DOUCHE

 superficie : 8.09 m² Longueur : 3.40 m Largeur : 2.99 m

Douche	Cabine	Sol	Carrelage
WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2.35 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Évier	1		

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 1

 superficie : 4.14 m² Longueur : 2.25 m Largeur : 1.83 m

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.9 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - CHAUFFERIE

 superficie : 7.68 m² Longueur : 3.69 m Largeur : 2.77 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.5 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 3.53 m² Longueur : 3.40 m Largeur : 1.09 m

Hauteur sous-plafond 2.9 m
Prise(s) électrique(s) 1
Éclairage Points lumineux au plafond
Sol Carrelage

REZ-DE-CHAUSSÉE - CELLIER

 superficie : 11.94 m² Longueur : 4.81 m Largeur : 3.17 m

Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type porte-fenêtre **Éclairage** Points lumineux au plafond
Sol Carrelage **Prise(s) électrique(s)** 2
Hauteur sous-plafond 2.25 m

1ER ÉTAGE - WC 2

 superficie : 3.10 m² Longueur : 2.89 m Largeur : 1.07 m

WC Classique **Hauteur sous-plafond** 3.4 m
Lavabo Simple **Type de plafond** Plafond mansardé
Sol Vinyle **Éclairage** Points lumineux mural

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.43 m	4.47 m	19.72 m ²
Séjour	11.19 m	5.02 m	48.76 m ²
Cuisine	6.68 m	4.72 m	31.41 m ²
Cellier	4.81 m	3.17 m	11.94 m ²
Bureau	6.64 m	5.73 m	27.70 m ²
Hall	3.40 m	1.09 m	3.53 m ²
Chambre 1	4.45 m	4.40 m	18.31 m ²
Chambre 2	4.33 m	3.87 m	16.76 m ²
Salle de bains 1	2.95 m	2.09 m	6.15 m ²
Salle de douche	3.40 m	2.99 m	8.09 m ²
Wc 1	2.25 m	1.83 m	4.14 m ²
Chaufferie	3.69 m	2.77 m	7.68 m ²
Escalier	3.97 m	3.37 m	13.39 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit 1	8.52 m	4.02 m	17.27 m ²
Hall de nuit 2	4.52 m	4.19 m	12.73 m ²
Chambre 3	4.91 m	3.81 m	18.53 m ²
Chambre 4	4.89 m	4.48 m	18.03 m ²
Chambre 5	6.98 m	4.47 m	31.25 m ²
Salle de bains 2	3.32 m	2.79 m	9.27 m ²
Wc 2	2.89 m	1.07 m	3.10 m ²
Total			327.76 m²



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Plan - Rez-de-chaussée



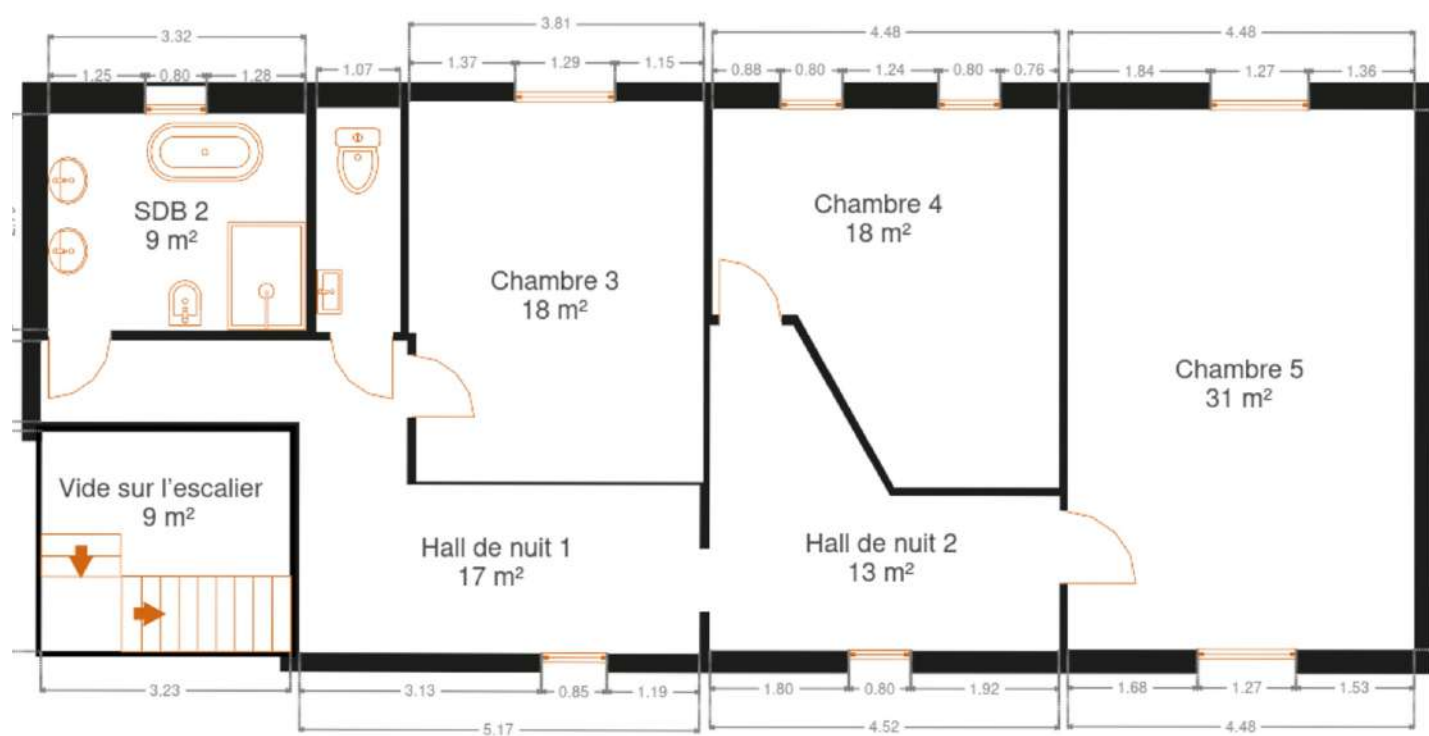


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 7334 - Hautrage

Plan - 1er étage



Extérieur



Technique

Couverture	Tuiles terre cuite
Matériaux façade	Pierre
Châssis	
Double vitrage	
Matière bois	
Compteur gaz	Non
Alarme	Oui
Citerne mazout	
Apparente	
Capacité 2500	
Chauffage	
Type central	
Nature mazout	
Mode radiateur(s)	
Marque buderus	
Compteur électrique	Compteur intelligent



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	110
Accès ferroviaire	4900
Accès autoroutier	1200





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7777465

Adresse du bien :
Rue de la Graffe 30 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 : 101929

👤 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

