FRIDENBERGS GROUP



Offre à partir de 190.000 €

Réf. DE MONTIGNIES 6

Rue de Montignies 6 et 6b - 7382 Audregnies

467 m² | 5 | 2

Fridenbergs Dour
+32 65 65 34 73
Place Verte 33 - 7370 Dour
TVA: BE 0839 362 180 - N° IPI: 509.587 - info@fridenbergs.be

Une propriété de caractère aux multiples possibilités à Audregnies !



DESCRIPTION

INFOS ET VISITES: Emeline au 0471/21.64.99

Située dans le village prisé et paisible d'Audregnies, cette propriété pleine de charme se compose de deux habitations offrant un beau potentiel après rénovation et remise au goût du jour.

La maison de maître (n°6) vous accueille par un magnifique hall d'entrée desservant les pièces de vie, dont un vaste séjour, une grande salle à manger, un espace cuisine et une salle de bain. Le rez-de-chaussée dispose également d'une entrée indépendante menant à deux pièces supplémentaires, idéales pour une profession libérale ou une activité indépendante. À l'étage, vous découvrirez trois chambres ainsi qu'un grenier aménageable, permettant la création d'une chambre supplémentaire.

La seconde habitation (n°6B), à rafraîchir, offre un hall accueillant, un séjour de plus de 40 m² donnant accès à une cuisine à rénover, ainsi qu'à l'étage, une salle de bain et deux chambres spacieuses.Le tout est implanté sur un agréable terrain de près de 10 ares, offrant un bel espace extérieur.

Un bien aux nombreuses opportunités ! Idéal pour un investisseur souhaitant développer un projet locatif, notamment de type Airbnb, ou pour les amateurs de belles demeures désireux de créer un lieu de vie à leur image tout en bénéficiant d'un revenu locatif grâce à la seconde habitation. Cette configuration se prête également parfaitement à un projet de maison kangourou, permettant de réunir plusieurs générations tout en préservant l'indépendance de chacun.

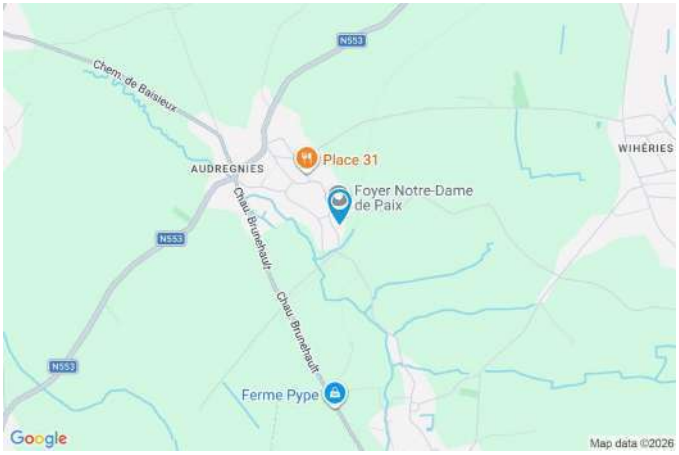
Offre àpd 190.000€. Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

PEB N°6: G N°20261026024419 - 843kWh/m².an - 265594KWH/AN.
PEB N°6b: G N°20261026023869 - 779kWh/m².an - 116058KWH/AN.

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

Coordonnées du bien

Rue	Rue de Montignies
N°	6 et 6b
CP	7382
Ville	Audregnies
Pays	Belgique
Latitude	50.380409
Longitude	3.726083



PEB

PEB No. : 20261026024419
E totale : 265594 KWH/AN
Espec : 825 kWh/m².an

PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Sud-ouest
Déclivité	Plat
Largeur de la façade	6.00 m
Surface bâtie au sol	281.00 m²
Surface de la parcelle	1255.00 m²
Largeur de la parcelle	20.00 m
Profondeur de la parcelle	68 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	318m2 n°6 et 149m2 n°6b m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	26
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	2
Parking	1 place(s)

Descriptif extérieur

Jardin (terrain droit)	1
Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Orientation nord-est	
Déclivité plat	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée — 187 m²

Hall d'entrée 1, hall d'entrée 2, salle à manger, séjour, cuisine, salle de bains, escalier, pièce 1, pièce 2, hall d'entrée, séjour, cuisine, wc, hall

1er étage — 169 m²

Chambre 1, chambre 2, chambre 3, grenier, escalier 2, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains

Sous-sol — 51 m²

Cave 1, cave 2, escalier

Rez-de-chaussée

Maison 6b - Hall



superficie : 6.56 m² Longueur : 4.50 m Largeur : 2.79 m

Hauteur sous-plafond	2.7 m	**Sol**	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond		
Escalier			
Matériaux carrelages			
Type 2/4 tournant			

Rez-de-chaussée

Maison 6b - Séjour



superficie : 37.92 m² Longueur : 8.18 m Largeur : 4.63 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage	**Prise téléphone**	1
Hauteur sous-plafond	2.5 m	**Prise réseau**	1

Rez-de-chaussée

Maison 6b - Séjour



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6b - Cuisine



superficie : 9.40 m² Longueur : 4.48 m Largeur : 2.15 m

Hauteur sous-plafond	2.5 m
Non-équipée	Oui
Évier	
Simple	
Avec égouttoir	
Matière inox	
Murs	Totalement carrelés
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 6b - Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison 6b - Hall de nuit



superficie : 11.29 m² Longueur : 4.51 m Largeur : 2.50 m

Escalier
Matériaux carrelages
Type 2/4 tournant

Fenêtre Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol Vinyle

Éclairage Points lumineux au plafond

Chauffage Radiateur électrique

1er étage

Maison 6b - Chambre 1



superficie : 29.64 m² Longueur : 10.74 m Largeur : 5.10 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.35 m	**Chauffage**	Radiateur électrique
Type de plafond	Plafond mansardé		

1er étage

Maison 6b - Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison 6b - Chambre 2



superficie : 15.73 m² Longueur : 4.14 m Largeur : 3.81 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.35 m	**Chauffage**	Radiateur électrique
Type de plafond	Plafond mansardé		

1er étage

Maison 6b - Salle de bains



superficie : 6.62 m² Longueur : 3.19 m Largeur : 2.07 m

Hauteur sous-plafond	2.35 m	**Murs**	Totalement carrelés
Bain	Oui	**Fenêtre**	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Baignoire	Standard		
WC	Classique	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	**Sol**	Carrelage
		Type de plafond	Plafond mansardé

1er étage

Maison 6b - Salle de bains



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Hall d'entrée



superficie : 15.69 m² Longueur : 6.32 m Largeur : 2.68 m

Escalier
Matériaux bois
Type 1/4 tournant

Hauteur sous-plafond 3.3 m
Sol Carrelage
Éclairage Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Hall d'entrée



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Hall d'entrée



superficie : 5.56 m² Longueur : 2.73 m Largeur : 2.14 m

Hauteur sous-plafond	2.8 m
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Salle à manger



superficie : 24.04 m² Longueur : 5.03 m Largeur : 4.77 m

Fenêtre
- Châssis type battants
- Vitrage simple
- Volets type manuel

Sol
Pavés

Éclairage
Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Salle à manger



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Séjour



superficie : 37.92 m² Longueur : 8.18 m Largeur : 4.63 m

Fenêtre
- Châssis type battants
- Vitrage simple
- Volets type manuel

Sol	Pierre bleue
Hauteur sous-plafond	3.25 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Séjour



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Cuisine



superficie : 13.67 m² Longueur : 4.71 m Largeur : 2.90 m

Hauteur sous-plafond	3.3 m	**Sol**	Pavés
Non-équipée	Oui	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Fenêtre			
Châssis type battants			
Vitrage simple			
Volets type manuel			

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Salle de bains



superficie : 4.73 m² Longueur : 2.97 m Largeur : 1.65 m

Hauteur sous-plafond	3.3 m	**Fenêtre**	
Bain	Oui	Châssis type battants	
Baignoire	Standard	Vitrage simple	
WC	Classique	Volets type manuel	
Lavabo	Simple	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Murs	Carrelés au 3/4	**Sol**	Carrelage

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Salle de bains



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Pièce 2





superficie : 17.76 m² Longueur : 5.33 m Largeur : 3.47 m

Fenêtre
- Châssis type battants
- Vitrage simple

Sol Quick-Step

Porte
- Type battante
- Matière pvc

Éclairage Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond 2.8 m

Rez-de-chaussée

Maison 6 - Pièce 2





Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison 6 - Escalier 2



superficie : 18.95 m² Longueur : 4.43 m Largeur : 5.10 m

Sol Plancher

Escalier

Matériaux bois

Type avec palier

Éclairage Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 6 - Chambre 1



superficie : 23.77 m² Longueur : 6.09 m Largeur : 4.25 m

Fenêtre
Châssis type battants
Vitrage simple

Hauteur sous-plafond 2.4 m
Type de plafond Plafond mansardé
Éclairage Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 6 - Chambre 1



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison 6 - Chambre 2



superficie : 7.47 m² Longueur : 3.22 m Largeur : 2.31 m

Fenêtre
Châssis type battants
Vitrage simple

Hauteur sous-plafond 2.4 m
Type de plafond Plafond mansardé
Éclairage Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 6 - Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison 6 - Chambre 3



superficie : 17.41 m² Longueur : 4.29 m Largeur : 4.05 m

Fenêtre
Châssis type battants
Vitrage simple

Hauteur sous-plafond 2.4 m
Éclairage Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 6 - Chambre 3



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison 6 - Grenier



superficie : 38.33 m² Longueur : 8.46 m Largeur : 5.25 m

Aménageable	Oui	**Sol**	Plancher
Fenêtre		**Hauteur sous-plafond**	4.5 m
Châssis type battants		**Type de plafond**	Plafond mansardé
Vitrage simple		**Éclairage**	Points lumineux au plafond

1er étage

Maison 6 - Grenier



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Maison 6 - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

superficie : 0.85 m² Longueur : 0.97 m Largeur : 0.87 m

Escalier

Matériaux carrelages

Type droit

SOUS-SOL - CAVE 1

superficie : 20.54 m² Longueur : 4.76 m Largeur : 4.32 m

Voutée	Oui
Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	2.1 m
Éclairage	Points lumineux mural

SOUS-SOL - CAVE 2

superficie : 17.53 m² Longueur : 4.31 m Largeur : 4.06 m

Voutée	Oui
Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	2.1 m
Éclairage	Points lumineux mural

SOUS-SOL - ESCALIER 1

superficie : 13.05 m² Longueur : 5.00 m Largeur : 2.61 m

Escalier

Matériaux carrelages

Type droit

Sol Briques

Maison 6b - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

superficie : 1.24 m² Longueur : 1.53 m Largeur : 0.81 m

WC	Classique	**Hauteur sous-plafond**	2.25 m
Murs	Totalement carrelés	**Éclairage**	Points lumineux mural
Sol	Carrelage		

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Maison 6

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	6.32 m	2.68 m	15.69 m²
Hall d'entrée	2.73 m	2.14 m	5.56 m²
Salle à manger	5.03 m	4.77 m	24.04 m²
Séjour	8.18 m	4.63 m	37.92 m²
Cuisine	4.71 m	2.90 m	13.67 m²
Salle de bains	2.97 m	1.65 m	4.73 m²
Escalier 1	0.97 m	0.87 m	0.85 m²
Pièce 1	3.66 m	2.51 m	8.58 m²
Pièce 2	5.33 m	3.47 m	17.76 m²

1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	6.09 m	4.25 m	23.77 m²
Chambre 2	3.22 m	2.31 m	7.47 m²
Chambre 3	4.29 m	4.05 m	17.41 m²
Grenier	8.46 m	5.25 m	38.33 m²
Escalier 2	4.43 m	5.10 m	18.95 m²

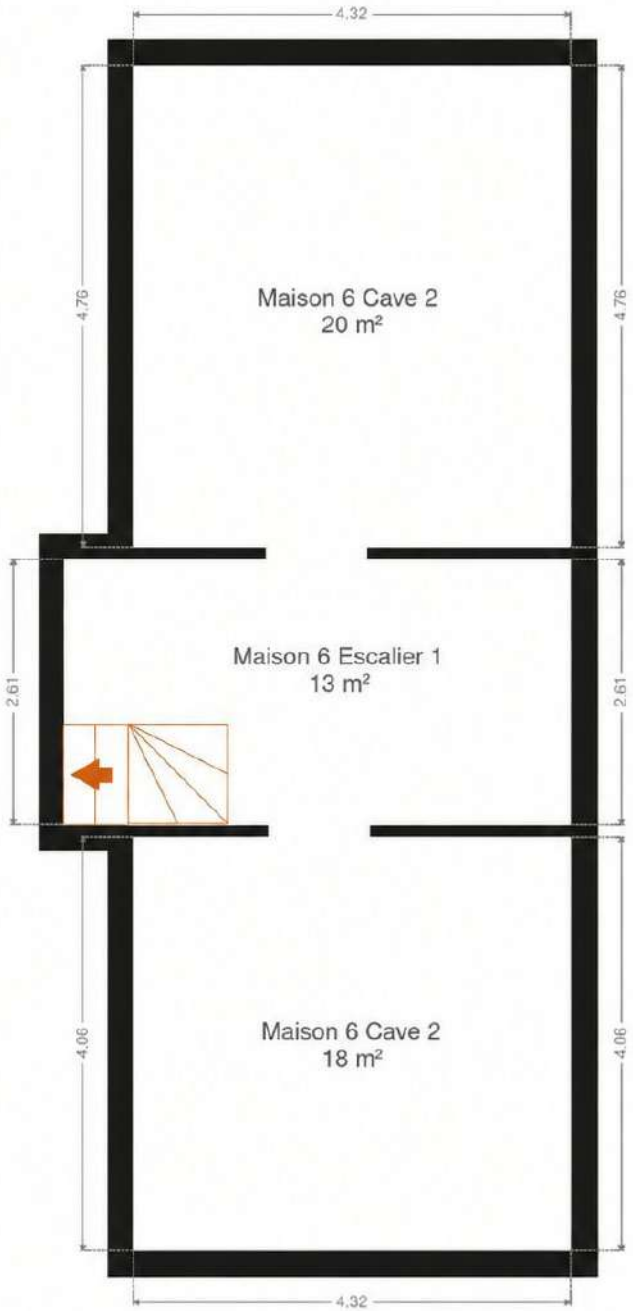
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	4.76 m	4.32 m	20.54 m²
Cave 2	4.31 m	4.06 m	17.53 m²
Escalier 1	5.00 m	2.61 m	13.05 m²

Maison 6B

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	2.50 m	1.23 m	3.07 m²
Séjour	8.18 m	4.63 m	37.92 m²
Cuisine	4.48 m	2.15 m	9.40 m²
Wc	1.53 m	0.81 m	1.24 m²
Hall	4.50 m	2.79 m	6.56 m²

1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	4.51 m	2.50 m	11.29 m²
Chambre 1	10.74 m	5.10 m	29.64 m²
Chambre 2	4.14 m	3.81 m	15.73 m²
Salle de bains	3.19 m	2.07 m	6.62 m²
Total			407.32 m²

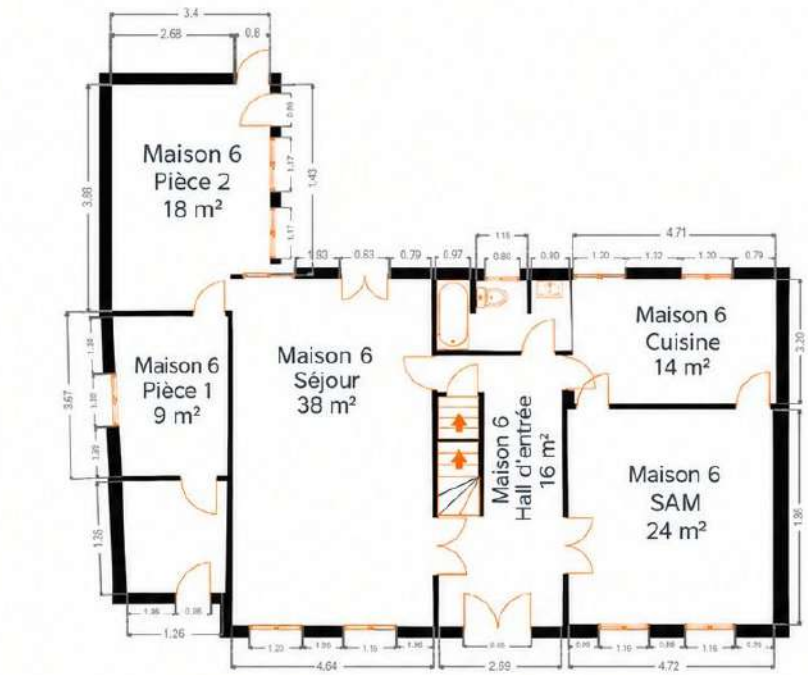
Plan - Sous-sol

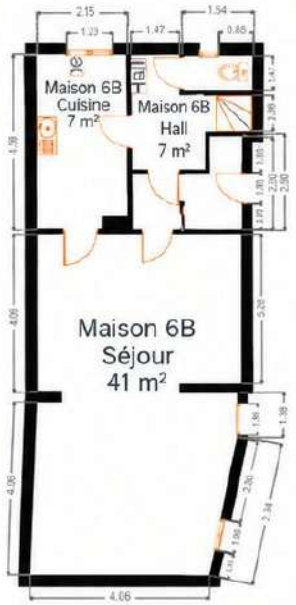


Sous-sol

Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Plan - Rez-de-chaussée

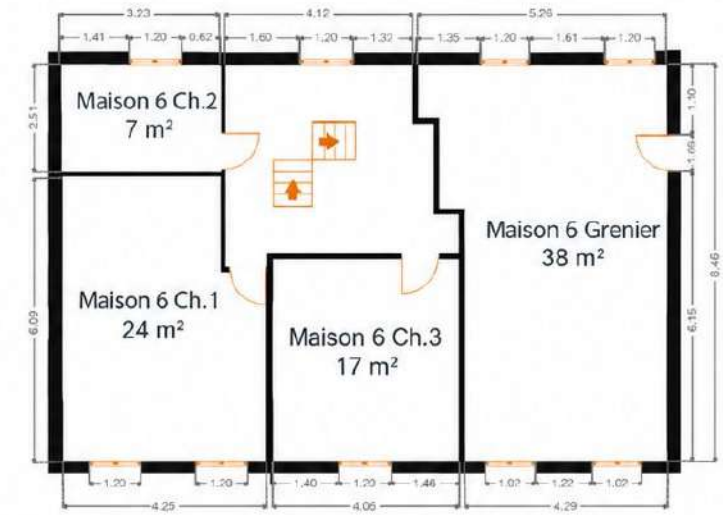


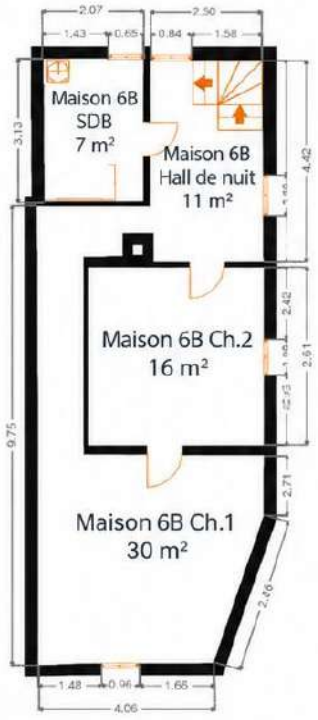


Rez-de-chaussée

Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Plan - 1er étage





1er étage

Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.

Extérieur





Technique

Couverture
- Tuiles terre cuite
- Ardoises artificielles

Matériaux façade Brique

Châssis
- Simple et double
- Matière bois pvc
- Volets persienne roulant manuel

Téléphone Oui

Chauffage
- Type foyers
- Mode radiateur(s)

Compteur électrique
- Mono-horaire
- Bi-horaire
- Compteur à budget







Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	450
Accès ferroviaire	4300
Accès autoroutier	7500

Plan situation



Fridenbergs
Place Verte 33, 7370 Dour
info@fridenbergs.be
N° IPI : 101929

Emeline Tromont
emeline@fridenbergs.be
0471216499
N° IPI : 519877

epic theme

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