



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Offre à pd 280 000 €

Réf. 6149527

Rue du Rat d'Eau 38 - 7387 Erquennes



399 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



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Grande maison à rénover avec potentiel exceptionnel à Erquennes et terrain



DESCRIPTION

Découvrez cette vaste maison 4 façades à Erquennes, située dans l'un des quartiers les plus prisés de la région. Avec ses grands volumes et son potentiel incroyable, ce bien est une véritable pépite pour ceux qui rêvent d'un projet de rénovation unique.

Idéale pour une grande famille ou pour une profession libérale, cette demeure offre une multitude de possibilités. Dès votre arrivée, vous serez accueillis par un hall d'entrée, menant à un vaste séjour, un salon convivial, et une double salle à manger parfaite pour vos futurs repas en famille ou entre amis. La cuisine, le cellier et le débarras ajoutent un côté pratique à cette maison, tandis que les deux grands ateliers et le garage offrent des espaces idéaux pour les bricoleurs ou les professionnels.

Au premier étage, le hall de nuit dessert 3 grandes chambres où chacun pourra créer son propre cocon. Une salle de bains et un grenier complètent cet étage, parfait pour les rangements ou l'aménagement futur. Le dernier étage vous réserve une belle surprise avec deux greniers aménageables, où vous pourrez laisser libre cours à votre imagination.

Le sous-sol, quant à lui, abrite 3 caves pour encore plus de rangements. Et pour les amateurs de grands espaces extérieurs, un terrain adjacent de 2130 ca vous permettra de profiter d'un grand jardin, ou même de réaliser un projet d'aménagement extérieur.

Ne tardez pas, cette maison est une opportunité rare, à saisir sans plus attendre. Votre projet de vie commence ici, à Erquennes.

Pour l'ensemble: offre à pd 280.000€. Prix souhaité: 300.000€ (sauf meilleure offre).
Honoraires d'agence 2,42% TTC à charge de l'acquéreur.

Infos et visites avec François : 0465.84.69.30.

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



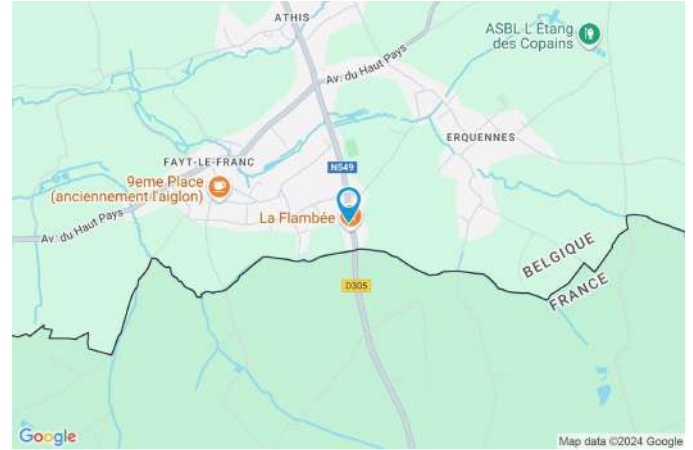
FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Coordonnées du bien

Rue	Rue du Rat d'Eau
N°	38
CP	7387
Ville	Erquennes
Pays	Belgique
Latitude	50.354790
Longitude	3.782759



PEB

PEB No. : 20240405004377
E totale : 157269 kWh/an
Espec : 593 kwh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant Ouest
↘ Déclivité Plat

Informations provenant du site du cadastre





Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	265 m ² selon PEB
Surface habitable	242 m ²
Surface totale	399 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	23
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
	Maison



Descriptif extérieur

Jardin (terrain droit)	1	Terrasse (terrain arrière)
Jardin (terrain gauche)	1	Éclairage
Jardin (terrain arrière)		Orientation est
Aménagé pelouse		
Fermé		
Plat		
Terrasse (terrain arrière)	43.4 m ²	
Sol carrelage		

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	172 m ²
Hall d'entrée, salon, salle à manger 1, salle à manger 2, débarras, cellier, escalier 1, séjour, cuisine, garage, wc, atelier 1, atelier 2,	
1er étage	89 m ²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, grenier 1, hall, escalier 2	
2ème étage	96 m ²
Grenier 2, grenier 3	
Sous-sol	42 m ²
Cave 1, cave 2, cave 3, escalier 1	



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.21 m²

Longueur : 5.54 m

Largeur : 1.30 m

Hauteur sous-plafond 3 m

Éclairage Mural



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 25.66 m²

Longueur : 7.77 m

Largeur : 3.87 m

Fenêtre

Châssis type à l'anglaise matière bois

Vitrage simple

Volets type manuel roulant persienne matière pvc bois

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

2,93 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Poele à mazout

Prise(s) électrique(s)

3



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Séjour



Proposition d'aménagement non-contractuelle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Salle à manger 1



 superficie : 12.76 m²

Longueur : 3.95 m

Largeur : 3.23 m

Hauteur sous-plafond 3 m

Prise(s) électrique(s) 2

Fenêtre

Châssis type battants matière bois

Vitrage simple

Volets type manuel persienne matière bois

Sol

Éclairage

Placard

Tapis plain

Au plafond

Portes battantes



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Salle à manger 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Salle à manger 2



 superficie : 8.12 m²

Longueur : 3.22 m

Largeur : 2.52 m

Hauteur sous-plafond

2,93 m

Éclairage

Au plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets type roulant manuel
matière pvc type oscillo-battants

Chauffage

Poele à mazout

Sol

Vinyle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 27.50 m²

Longueur : 5.43 m

Largeur : 5.07 m

Fenêtre

Châssis type battants à l'anglaise matière bois

Vitrage simple

Volets type persienne manuel matière pvc

Sol

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Tapis plain

2,90 m

Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 9.18 m²

Longueur : 3.15 m

Largeur : 2.91 m

Hauteur sous-plafond 2,95 m
Prise(s) électrique(s) 3
Type Non-équipée
Accès Terrasse
Évier
Double
Avec égouttoir
Inox

Fenêtre Châssis PVC double vitrage
volets type manuel roulant
matière pvc type oscillo-battants
sans ouverture
Type de plafond Plafond mansardé
Éclairage Mural
Placard Oui



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Hall



 superficie : 13.11 m²

Longueur : 6.73 m

Largeur : 2.81 m

Hauteur sous-plafond 2,45 m

Éclairage Mural

Sol Tapis plain



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Chambre 1



 superficie : 13.57 m²

Longueur : 4.27 m

Largeur : 3.17 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Au plafond

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

2,40 m



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Chambre 2



 superficie : 16.50 m²

Longueur : 4.26 m

Largeur : 3.87 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Au plafond

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

2,40 m



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

--



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Chambre 3



 superficie : 12.08 m²

Longueur : 4.37 m

Largeur : 2.78 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Au plafond

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

2,40 m



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Salle de bains



 superficie : 8.32 m²

Longueur : 3.33 m

Largeur : 2.49 m

Hauteur sous-plafond 2,45 m

Type Bain

Baignoire 1

WC Classique

Lavabo Simple

Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage Mural

Sol Vinyle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

1er étage

Salle de bains





2ème étage

Grenier 2



 superficie : 61.73 m²

Longueur : 9.13 m

Largeur : 6.77 m

Type de grenier	Aménageable	Prise(s) électrique(s)	1
Sol	Plancher	Escalier	
Hauteur sous-plafond	4,57 m	Bois	
Type de plafond	Plafond mansardé	Droit	



Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - GARAGE

☒ superficie : 21.52 m² Longueur : 5.37 m Largeur : 4.01 m

Nombre de voitures 1
Hauteur sous-plafond 2,33 m
Éclairage Au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

☒ superficie : 1.71 m² Longueur : 1.48 m Largeur : 1.15 m

WC Classique

REZ-DE-CHAUSSÉE - ATELIER 1

☒ superficie : 28.49 m² Longueur : 6.41 m Largeur : 4.49 m

Fenêtre	Éclairage	Au plafond
Châssis type battants sans ouverture matière bois métallique	Chauffage	Poêle à bois
Vitrage simple		
Volets type manuel roulant matière pvc bois		

REZ-DE-CHAUSSÉE - ATELIER 2

☒ superficie : 20.83 m² Longueur : 5.27 m Largeur : 3.95 m

Sol Béton
Hauteur sous-plafond 2,35 m
Type de plafond Puits de lumière
Prise(s) électrique(s) 1



REZ-DE-CHAUSSÉE - DÉBARRAS

 superficie : 2.57 m² Longueur : 2.71 m Largeur : 0.94 m

Sol Tapis plain
Hauteur sous-plafond 3,03 m
Éclairage Mural

REZ-DE-CHAUSSÉE - CELLIER

 superficie : 4.60 m² Longueur : 3.06 m Largeur : 1.50 m

Hauteur sous-plafond 2,30 m
Type de plafond Plafond mansardé
Éclairage Aucun

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 2.15 m² Longueur : 2.14 m Largeur : 1.00 m

Escalier
Béton
Droit

1ER ÉTAGE - GRENIER 1

 superficie : 21.99 m² Longueur : 3.26 m Largeur : 6.75 m

Type de grenier	Aménageable	Sol	Vinyle
Fenêtre		Hauteur sous-plafond	2,45 m
Châssis type battants matière bois année		Éclairage	Au plafond
Vitrage simple			
Volets type roulant manuel			

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 2.96 m² Longueur : 2.72 m Largeur : 1.09 m

Escalier

Bois
Droit

2ÈME ÉTAGE - GRENIER 3

 superficie : 34.67 m² Longueur : 8.95 m Largeur : 3.87 m

Type de grenier	Aménageable
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	4,57 m
Type de plafond	Plafond mansardé

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 14.43 m² Longueur : 5.29 m Largeur : 5.11 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,85 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Mural



SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 12.16 m² Longueur : 3.88 m Largeur : 3.13 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,85 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Mural

SOUS-SOL - CAVE 3

 superficie : 12.34 m² Longueur : 3.94 m Largeur : 3.13 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,85 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Mural

SOUS-SOL - ESCALIER 1

 superficie : 3.15 m² Longueur : 3.50 m Largeur : 0.90 m

Escalier	
Béton	
Droit	
Sol	Béton

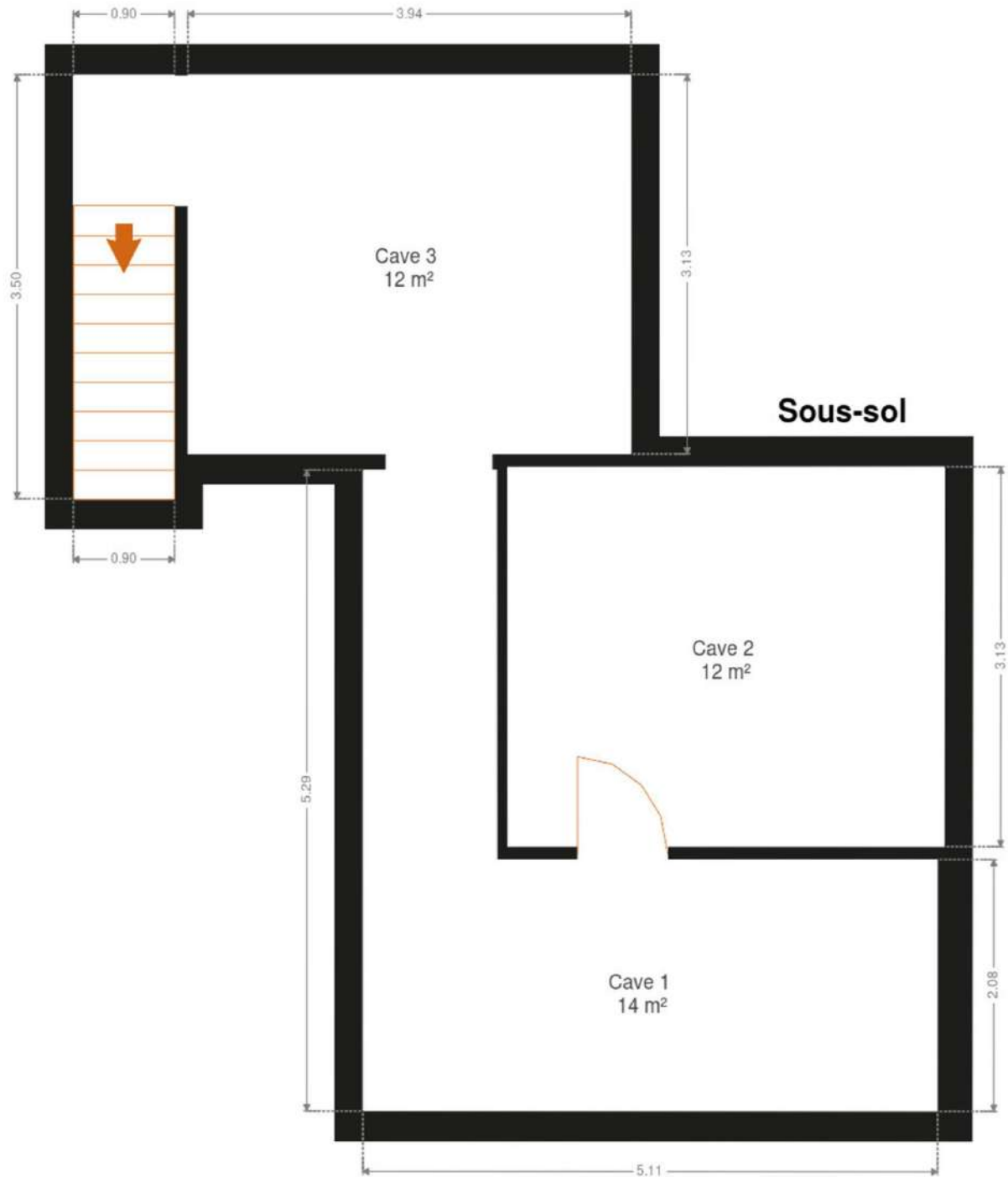


RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	5.54 m	1.30 m	7.21 m ²
Séjour	7.77 m	3.87 m	25.66 m ²
Salon	5.43 m	5.07 m	27.50 m ²
Salle à manger 1	3.95 m	3.23 m	12.76 m ²
Salle à manger 2	3.22 m	2.52 m	8.12 m ²
Cuisine	3.15 m	2.91 m	9.18 m ²
Wc	1.48 m	1.15 m	1.71 m ²
Débarras	2.71 m	0.94 m	2.57 m ²
Cellier	3.06 m	1.50 m	4.60 m ²
Atelier 1	6.41 m	4.49 m	28.49 m ²
Atelier 2	5.27 m	3.95 m	20.83 m ²
Garage	5.37 m	4.01 m	21.52 m ²
Escalier 1	2.14 m	1.00 m	2.15 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	6.73 m	2.81 m	13.11 m ²
Chambre 1	4.27 m	3.17 m	13.57 m ²
Chambre 2	4.26 m	3.87 m	16.50 m ²
Chambre 3	4.37 m	2.78 m	12.08 m ²
Salle de bains	3.33 m	2.49 m	8.32 m ²
Grenier 1	3.26 m	6.75 m	21.99 m ²
Escalier 2	2.72 m	1.09 m	2.96 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier 2	9.13 m	6.77 m	61.73 m ²
Grenier 3	8.95 m	3.87 m	34.67 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	5.29 m	5.11 m	14.43 m ²
Cave 2	3.88 m	3.13 m	12.16 m ²
Cave 3	3.94 m	3.13 m	12.34 m ²
Escalier 1	3.50 m	0.90 m	3.15 m ²
Total			399.31 m²

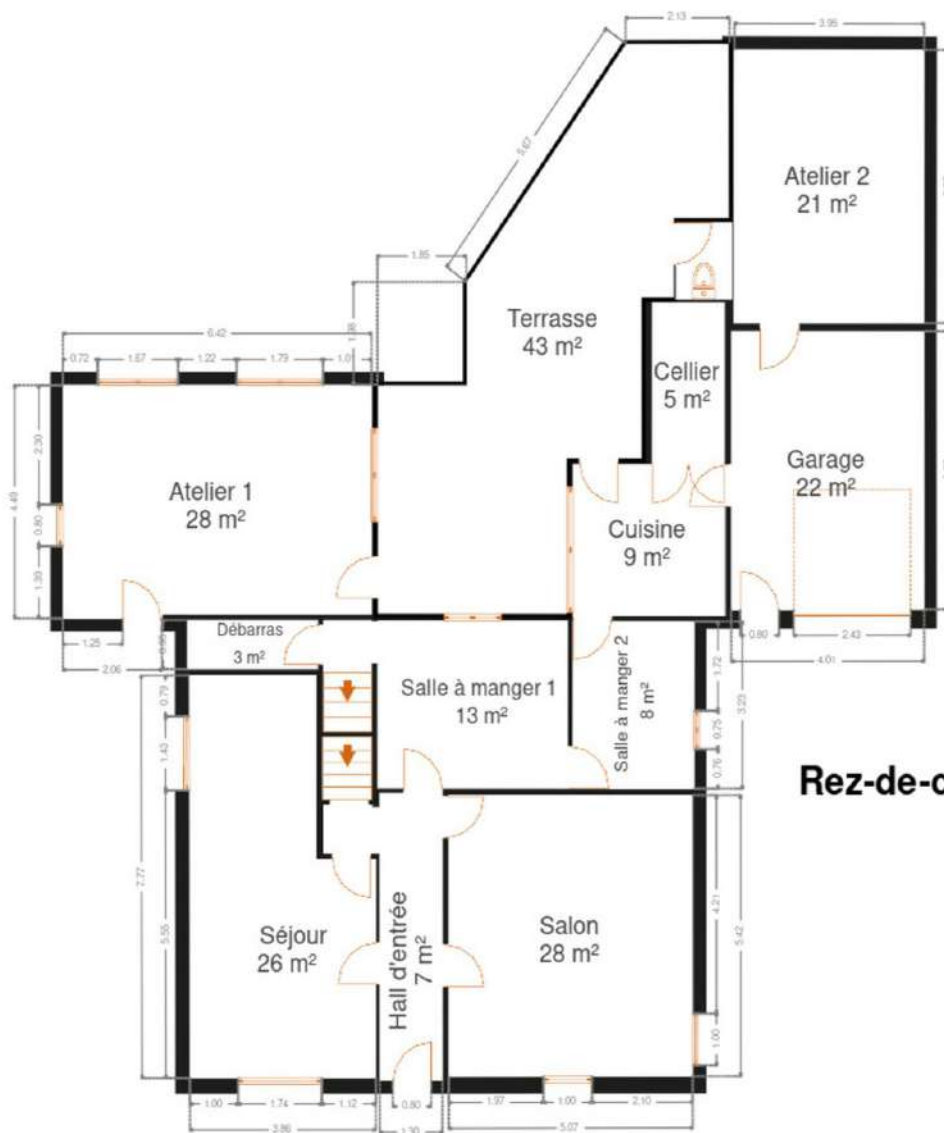


Plan - Sous-sol

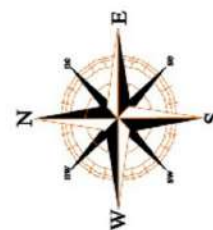




Plan - Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



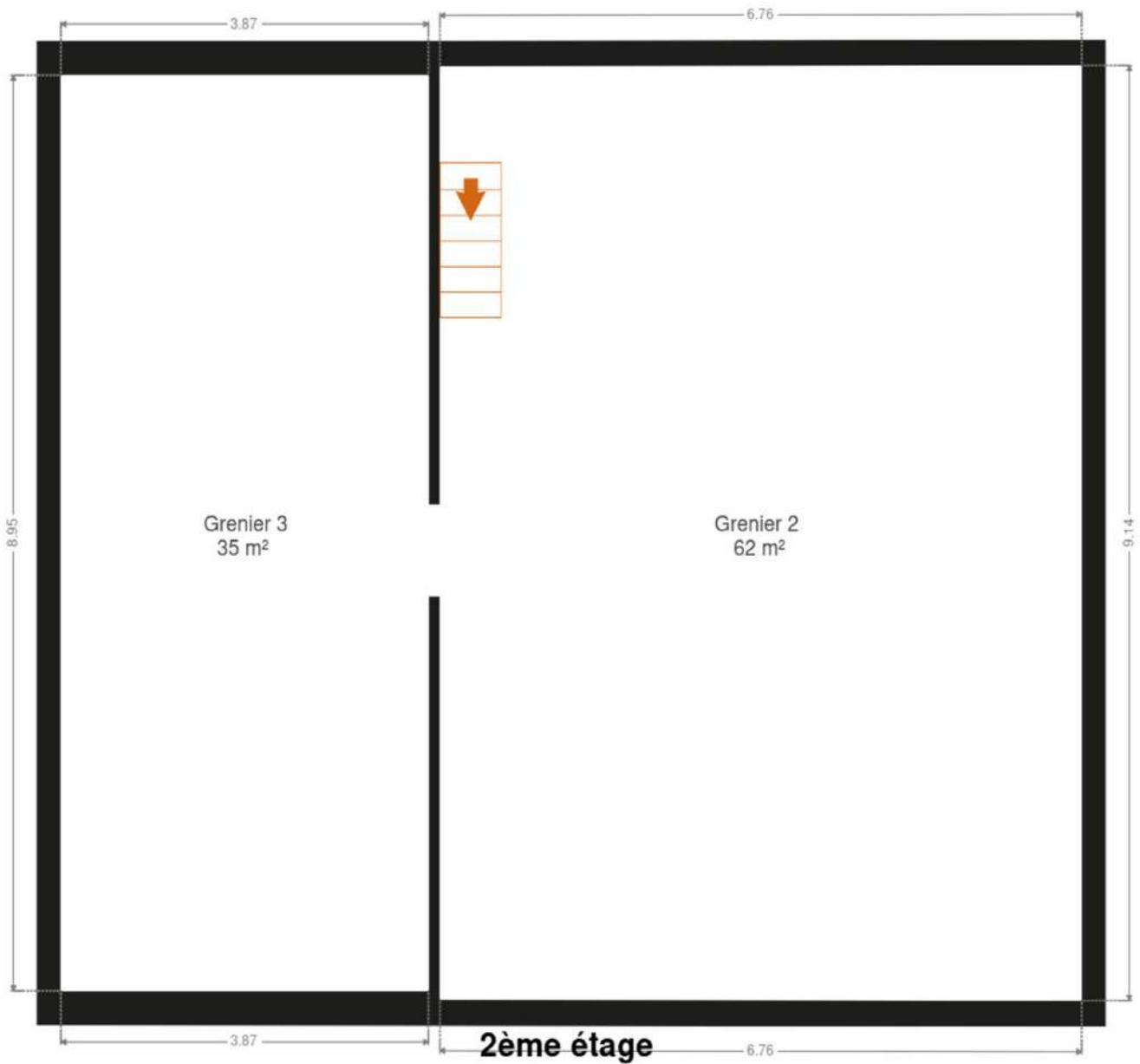


Plan - 1er étage





Plan - 2ème étage





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Extérieur





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Extérieur



Technique

Couverture Tuiles terre cuite

Matériaux façade Brique

Châssis

Simple et double

Pvc

Chauffe-eau

Nombre 2

Nombre de litres 100

Bulex

Compteur électrique Mono-horaire

Chauffage

Foyers

Mazout

Poele à mazout

Téléphone Oui





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	800 m
Accès ferroviaire	8100 m
Accès autoroutier	5400 m

ÉCOLES

Ecole Fondamentale	669 m
Ecole Fondamentale	1151 m



POINTS D'INTÉRÊTS

Pharmacie	808 m
Pharmacie Jospin srl	
Entrepreneur général	907 m
Entreprise Maçonnerie Terrasse Plateforme	
Magasin d'électronique	911 m
IT KandL	
Pharmacie	914 m
Halfkan / Francoise	
Physiothérapeute	1091 m
Valérie De Pauw cabinet de kinésithérapie et d'...	
Réparation de voiture	1126 m
Carrosserie jp concept	



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6149527

Adresse du bien :
Rue du Rat d'Eau 38 7387 - Erquennes

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 Bérourdiaux
✉ francois@fridenbergs.be
☎ 0465.84.69.30