

RÉF. 5U9AW4WS

DOSSIER DE PRÉSENTATION



MAISON

## Maison unifamiliale avec espace professionnel à vendre

LOCALISATION | Rue des Gaux 74, 6200 Châtelet

BUREAU  
**SAVINI**

SURFACE  
**269 m<sup>2</sup>**

TERRAIN  
**3000 m<sup>2</sup>**

CHAMBRES  
**4**

SDB / SDE  
**1**

GARAGE  
**2 pl.**



PRIX DE VENTE FAI

**339000 €**

LIBRE À L'ACTE

## PRÉSENTATION DU BIEN

MAISON UNIFAMILIALE avec espace professionnel, jardin de 30 ares et énorme potentiel ! 📍 Rue des Gaux 74 Châtelet Le Bureau Savini vous propose cette spacieuse maison 4 façades développant environ 265 m<sup>2</sup> habitables, idéalement située à Châtelet, à proximité immédiate des commerces, des transports en commun et des grands axes. Ce bien offre de nombreuses possibilités d'aménagement et conviendra aussi bien à une grande famille en maison, à une profession libérale qu'à un acquéreur souhaitant combiner habitation et activité professionnelle. Composition Rez-de-chaussée • Espace commercial ou habitation • Bureau • Buanderie Premier étage • Spacieux séjour lumineux • Cuisine ouverte entièrement équipée • Une chambre • Salon • Accès direct à une agréable terrasse de 70m<sup>2</sup> Deuxième étage • Trois belles chambres • Salle de bains Sous-sol • Maison entièrement cavée Extérieurs • Passage latéral carrossable privatif • Parking privatif • Terrasse • Magnifique jardin d'environ 30 ares, un véritable atout rare dans le secteur. Caractéristiques techniques • Maison 4 façades • ± 265 m<sup>2</sup> habitables • Chauffage central au gaz (chaudière de 2018) • Châssis PVC double vitrage (2018) • Adoucisseur d'eau • Citerne d'eau de pluie 15000L • PEB : en cours Les atouts  Deux entrées différentes  Grand terrain d'environ 30 ares  Nombreuses possibilités d'aménagement  Idéal pour profession libérale ou activité indépendante  Possibilité de division (sous réserve des autorisations urbanistiques)  Parking privatif  Situation pratique à proximité de toutes les commodités. infos et visites 071/535796

SURFACE HAB.

**269 m<sup>2</sup>**

CHAMBRES

**4**

SDB / SDE

**1**

WC

**1**

TERRAIN

**3000 m<sup>2</sup>**

GARAGE / EMPL.

**2 pl.**

## AMBIANCES & DÉTAILS – 1 / 2



## AMBIANCES & DÉTAILS – 2 / 2



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 1 / 3



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT — 2 / 3



## VUE AÉRIENNE & ENVIRONNEMENT – 3 / 3



ÉTAGE 1 / 3

# Rez-de-chaussée



PIÈCE 04 / 17

## Cuisine

29 m<sup>2</sup>

SURFACE	<b>29 m<sup>2</sup></b>	HAUT. SOUS PLAFOND	<b>2.69 m</b>
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage céramique	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	Rez-de-chaussée		



PIÈCE 09 / 17

## Bureau

24.7 m<sup>2</sup>

SURFACE

**24.7 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**2.8 m**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 11 / 17

# Terrasse

14 m<sup>2</sup>

---

SURFACE

**14 m<sup>2</sup>**

ÉCLAIRAGE

Appliques extérieures

ORIENTATION

**Nord**

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

---



PIÈCE 13 / 17

# Carport

---

SOL / REVÊTEMENT

Dalle béton brut

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 14 / 17

## Surface commerciale

22.4 m<sup>2</sup>

SURFACE

**22.4 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**3.16 m**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 15 / 17

## Surface commerciale

14.08 m<sup>2</sup>

SURFACE

**14.08 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**3 m**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 16 / 17

## Surface commerciale

17.84 m<sup>2</sup>

SURFACE

**17.84 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**3.16 m**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

Rez-de-chaussée



PIÈCE 17 / 17

## Buanderie

9.62 m<sup>2</sup>

SURFACE

**9.62 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**2.68 m**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

ÉTAGE 2 / 3

**1er étage**



PIÈCE 01 / 17

## Salle à manger

19.97 m<sup>2</sup>

SURFACE

19.97 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.76 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet bois massif

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 02 / 17

## Salon

13.82 m<sup>2</sup>

SURFACE

13.82 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.77 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet bois massif

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 03 / 17

## Cuisine

21.81 m<sup>2</sup>

SURFACE	<b>21.81 m<sup>2</sup></b>	HAUT. SOUS PLAFOND	<b>2.77 m</b>
SOL / REVÊTEMENT	Parquet bois massif	REVÊTEMENT MURAL	Peinture
CHÂSSIS	PVC blanc — double vitrage	ÉCLAIRAGE	Suspension classique
ÉTAGE	1er étage	PLAN DE TRAVAIL	Stratifié



PIÈCE 07 / 17

## Chambre

13.7 m<sup>2</sup>

SURFACE

**13.7 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**2.31 m**

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 08 / 17

## Chambre

14.3 m<sup>2</sup>

SURFACE

14.3 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.77 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC blanc — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Suspension classique

ÉTAGE

1er étage



PIÈCE 12 / 17

## Terrasse de toit

55.74 m<sup>2</sup>

---

SURFACE

**55.74 m<sup>2</sup>**

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

ORIENTATION

**Nord**

ÉTAGE

**1er étage**

ÉTAGE 3 / 3

---

# 2ème étage

---



PIÈCE 05 / 17

## Chambre

18 m<sup>2</sup>

SURFACE

**18 m<sup>2</sup>**

HAUT. SOUS PLAFOND

**3.08 m**

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

2ème étage



PIÈCE 06 / 17

## Chambre

14.59 m<sup>2</sup>

SURFACE

14.59 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

3.08 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

2ème étage



PIÈCE 10 / 17

## Salle de bains

12.72 m<sup>2</sup>

SURFACE

12.72 m<sup>2</sup>

HAUT. SOUS PLAFOND

2.59 m

SOL / REVÊTEMENT

Parquet flottant

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

Velux — double vitrage

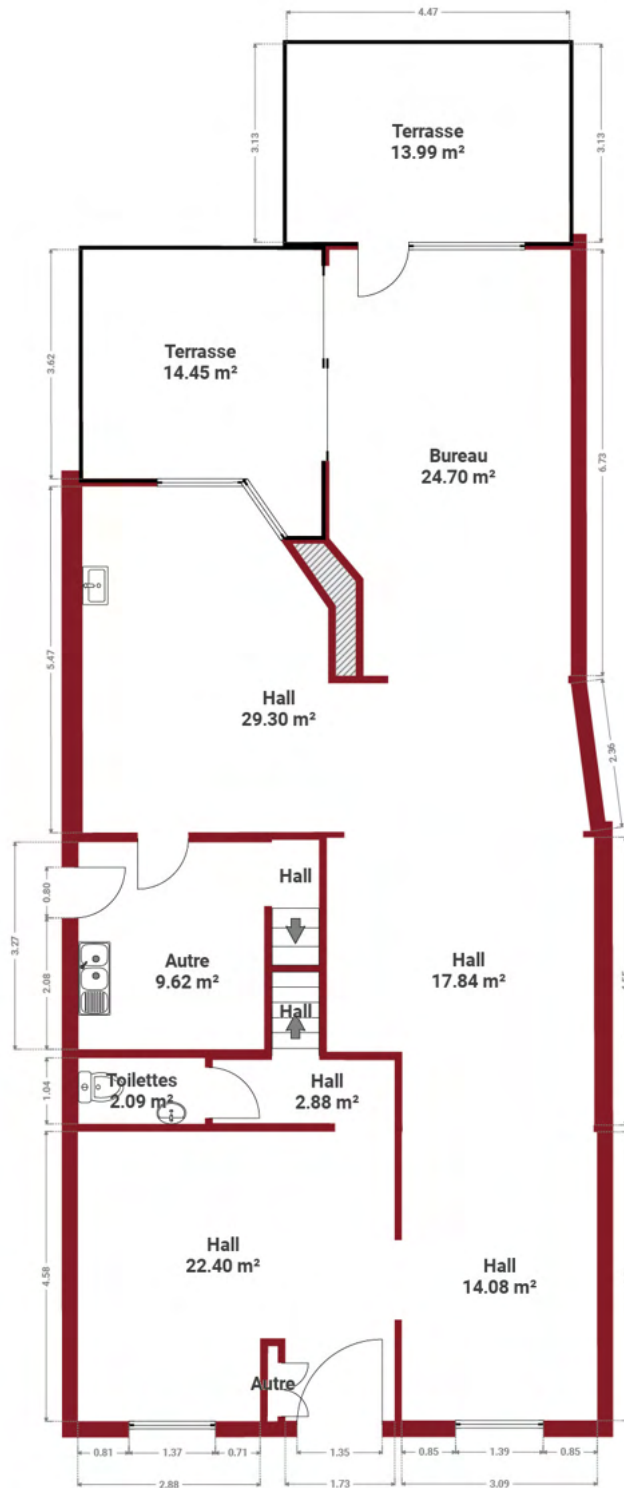
ÉCLAIRAGE

Spots encastrés halogène

ÉTAGE

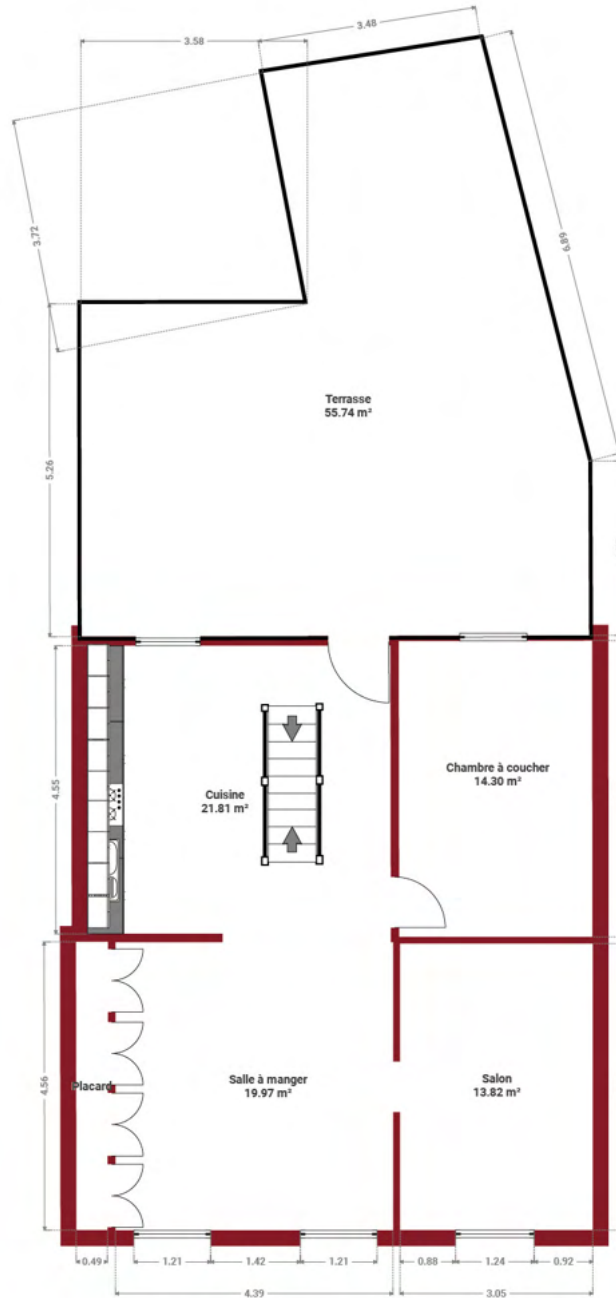
2ème étage

PLAN 1 / 4



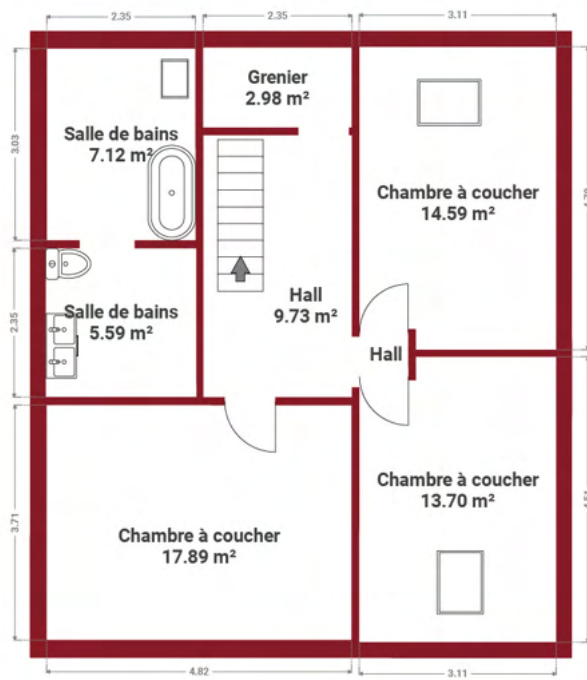
Rez-de-chaussée :

PLAN 2 / 4



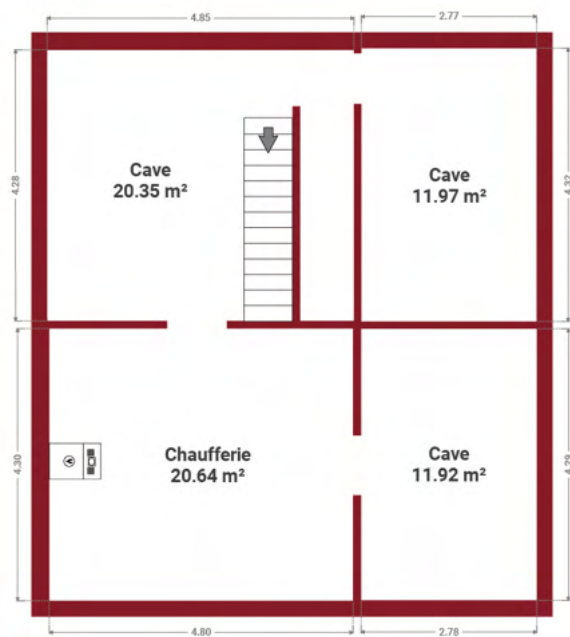
1er étage :

PLAN 3 / 4



2e étage :

PLAN 4 / 4



Sous-sol:

## LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

**Rue des Gaux 74, 6200 Châtelet**

### DISTANCES & COMMODITÉS

#### Écoles & Crèches

Ecole Primaire St Jean Bosco, Ecole primaire et gardienne Faubourg **100 m**

#### Gares ferroviaires

Châtelet **800 m**

#### Nature & Loisirs

Parc canin chatelet **600 m**

#### Santé (Pharmacies / Médecins)

PHARMACIE DU RING **300 m**

#### Restaurants & Gastronomie

Le Pescarese **200 m**

#### Commerces & Alimentation

Intermarché Châtelet **200 m**

#### Mobilité (Autoroutes)

[P] Aire des amoudries bis **8.4 km**

#### Hôpital & Soins

Centre Médical - Le Cab Med Châtelet **400 m**

#### Banques & Services

Sm Finances **100 m**

## ÉNERGIE & PERFORMANCES

SYSTÈME DE CHAUFFAGE	<b>Chaudière (Classique — Viessmann Vitocrossal 300)</b>	COMBUSTIBLE	<b>Gaz naturel</b>
EAU CHAUDE SANITAIRE	<b>Ballon (Accumulation) (Gaz) — Viessmann Vitocell 100</b>	DIFFUSEURS / ÉMETTEURS	<b>Radiateurs fonte/acier</b>
VENTILATION / VMC	<b>Aucune</b>	CLIMATISATION	<b>Non</b>
THERMOSTAT	<b>Classique</b>	COMPTEUR COMMUNICANT	<b>Non</b>

## TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

**2891 m<sup>2</sup>**

SURFACE JARDIN

**2658 m<sup>2</sup>**

TYPE DE TERRAIN

**Légère pente**

VIS-À-VIS

**Partiel**

LARGEUR FAÇADE

**42 m**

PROFONDEUR

**79 m**

ZONE INONDABLE

**Non**

REVÊTEMENT TERRASSE

**Autre**

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

**Oui**

Terrasse

Clôturé

Boisé

### RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	Châtelet 52012	DIVISION	CHATELET 1 DIV/ CHATELET/	RADICAL	70	EXPOSANT	W
---------	----------------	----------	---------------------------------	---------	----	----------	---

PUISSANCE	2
-----------	---

### ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE	Non	ZONE PRAS/CWATUPE	Résidentiel
----------------------	-----	-------------------	-------------

# CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES





## STRUCTURE & TECHNIQUE

### GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	4
ORIENTATION	Sud

### FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Cave intégrale
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Sèche

### ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique rouge
AUTRES FAÇADES	Brique rouge, Bardage composite
ÉTAT GÉNÉRAL	Bon état

### TOITURE

TYPE	À deux versants (à bâtière)
MATÉRIAUX	Tuiles terres cuites
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

### MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
ISOLATION	Par l'intérieur
ISOLATION SOL	Non

### MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
PORTAIL	Battant
CLÔTURE	Pierre

### RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
CITERNE EAU PLUIE	15000 L (WC, Machine à laver)
BORNE RECHARGE EV	Non

### CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Oui
AMIANTE	Non contrôlé
POLLUTION DU SOL	Non réalisée





PARCE QUE NOUS SOMMES COMME VOUS , UNE FAMILLE.



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

**Bureau Savini**

+32 71 53 57 96 info@bureausavini.be

<https://bureausavini.be/fr/accueil>