



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 350.000€

Réf. GEORGES CORDIER 190
Rue Georges Cordier 190 - 7300 Boussu



278 m²



3



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

Immeuble mixte entièrement loué à Boussu



DESCRIPTION

Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

Avis aux investisseurs à la recherche d'un placement sûr et rentable : immeuble mixte offrant un excellent rendement et une stabilité locative grâce à ses unités toutes occupées.

- Rdc commercial exploité par une friterie réputée, il comprend une surface commerciale, une cuisine, un débarras ainsi qu'un WC.

- Appartement au rdc propose un hall d'entrée, un lumineux séjour avec cuisine, une salle de douche avec WC, une chambre et une terrasse.

- Appartement au 1er étage se compose d'un séjour avec cuisine semi-ouverte, d'une salle de douche, d'un WC séparé et de 2 chambres, répondant parfaitement à la demande locative.

- Sous-sol: caves.

Possibilité d'acquérir séparément l'immeuble et le terrain, sous réserve de la faisabilité technique et urbanistique d'une division parcellaire.

Cette division devra faire l'objet d'un plan dressé par un géomètre-expert, dont les frais seront intégralement à charge de l'acquéreur.

Prix souhaité pour l'immeuble : 350.000€ (sauf meilleure offre et hors frais d'agence).

Prix souhaité pour le terrain : 50.000€ (sauf meilleure offre et hors frais d'agence).

Le détail des frais d'agence est consultable sur notre site internet.

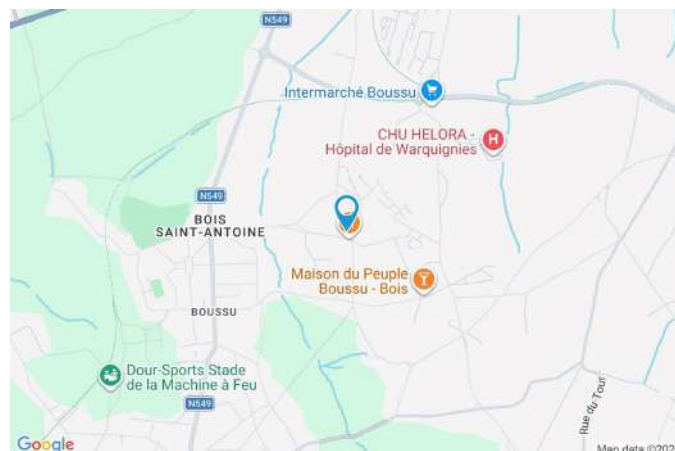
PEB rdc: label C - n°20231118003167 - 11007 KWH/AN - 194 kWh/m².an.

PEB 1er étage: D - n°20260204012695 - 27063 KWH/AN - 277 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 Georges Cordier
N°	190
CP	7300
Ville	Boussu
Pays	Belgique
Latitude	50.413212
Longitude	3.794811



PEB

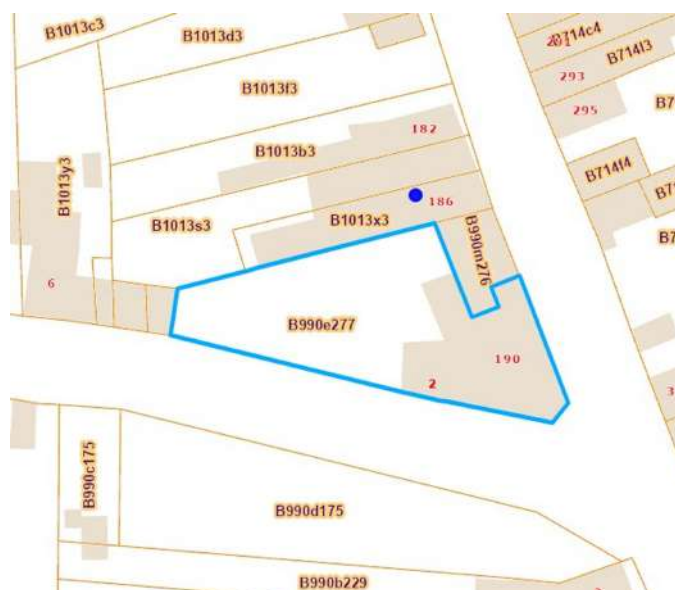
Emission co2 : kg CO₂/m².an
PEB No. : 20231118003167
E totale : 11007 KWH/AN
Espec : 194 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

📍	Orientation façade avant	Est
📏	Déclivité	Plat

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	246 m ²
Surface totale	278 m ²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	2

Descriptif extérieur

Parking (terrain arrière)	Place(s) 2
Terrasse (terrain droit)	33 m ²
Sol gravier carrelage	
Orientation nord	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	173 m ²
Rez commercial, cuisine, wc, escalier, lavabo, débarras, hall d'entrée, escalier, living, cuisine, chambre, salle de douche	
1er étage	73 m ²
Living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc	
Sous-sol	32 m ²
Cave 1, cave 2, escalier	

Rez-de-chaussée

Rdc com - Rez commercial



 superficie : 94.30 m²

Longueur : 16.15 m

Largeur : 10.26 m

Fenêtre

Vitrage simple

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Rez-de-chaussée

Rdc com -



Rez-de-chaussée

Rdc com - Cuisine



 superficie : 10.93 m²

Longueur : 7.74 m

Largeur : 2.31 m

Hauteur sous-plafond 2.4 m
 Prise(s) électrique(s) 2
 Non-équipée Oui

Sol
 Éclairage

Carrelage
 Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

App 1 - Living



Proposition d'aménagement non-contractuelle

 superficie : 28.98 m²

Longueur : 10.11 m

Largeur : 4.48 m

Avec coin cuisine

Oui

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

6

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Rez-de-chaussée

App 1 - Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

 superficie : 10.93 m²

Longueur : 7.74 m

Largeur : 2.31 m

Hauteur sous-plafond 2.4 m

Prise(s) électrique(s) 4

Équipée Oui

Plaque de cuisson Type vitrocéramique

Hotte Type hotte murale

Frigo Type encastré

Lave-vaisselle

Type full-intégré

Lave-vaisselle

De la marque Beko

Four

Type multifonction

Sol

Carrelage

Éclairage

Spots encastrés

Placard

Portes coulissantes

Rez-de-chaussée

App 1 - Salle de douche



 superficie : 3.73 m²

Longueur : 2.17 m

Largeur : 1.71 m

Douche

Cabine

Hauteur sous-plafond

2.4 m

WC

Suspendu

Éclairage

Spots encastrés

Lavabo

Simple

Extracteur d'air

Oui

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

App 1 - Chambre



 superficie : 11.60 m²

Longueur : 3.55 m

Largeur : 3.26 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Spots encastrés

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

2.9 m

1er étage

App 2 - Living



 superficie : 38.95 m²

Longueur : 8.37 m

Largeur : 6.56 m

Avec coin cuisine

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2.77 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Escalier

Matériaux bois

Type 1/4 tournant

1er étage

App 2 - Cuisine



Hauteur sous-plafond 2.77 m

Prise(s) électrique(s) 2

Évier

Simple

Avec égouttoir

Matière inox

Plaque de cuisson

Type vitrocéramique Tactile

Plaque de cuisson

De la marque Zanussi

Lave-vaisselle

Type full-intégré

Four

Type multifonction

De la marque Zanussi

Sol

Parquet flottant

Placard

Portes battantes

1er étage

App 2 - Salle de bains



 superficie : 3.41 m²

Longueur : 2.13 m

Largeur : 1.60 m

Hauteur sous-plafond 2.77 m

Prise(s) électrique(s) 1

Douche dans le bain Oui

Baignoire Avec paroi de douche

Lavabo

Murs

Éclairage

Simple

Carrelés au 3/4

Points lumineux au plafond

1er étage

App 2 - Chambre 1



 superficie : 15.67 m²

Longueur : 5.43 m

Largeur : 4.33 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet flottant

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

2.8 m

1er étage

App 2 - Chambre 2



 superficie : 11.71 m²

Longueur : 3.46 m

Largeur : 3.39 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet flottant

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

2.8 m

App 2 - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL D'ENTRÉE

 superficie : 4.09 m² Longueur : 3.98 m Largeur : 1.02 m

Sol Vinyle
Hauteur sous-plafond 3 m
Éclairage Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 2.12 m² Longueur : 2.63 m Largeur : 0.80 m

Sol Vinyle **Éclairage** Points lumineux au plafond
Escalier
Matériaux bois
Type 1/4 tournant

1ER ÉTAGE - WC

 superficie : 3.26 m² Longueur : 1.99 m Largeur : 1.63 m

WC Classique **Hauteur sous-plafond** 2.77 m
Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants **Éclairage** Points lumineux mural
Sol Parquet flottant

Rdc com - Autres

REZ-DE-CHAUSSEE - WC

 superficie : 0.99 m² Longueur : 1.26 m Largeur : 0.78 m

WC Classique
Éclairage Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSEE - ESCALIER

 superficie : 0.82 m² Longueur : 0.98 m Largeur : 0.83 m

Escalier Matériaux carrelages

REZ-DE-CHAUSSEE - LAVABO

 superficie : 2.01 m² Longueur : 2.31 m Largeur : 0.86 m

Sol Béton **Type de plafond** Plafond mansardé
Éclairage Points lumineux au plafond **Évier** Simple
Hauteur sous-plafond 2.3 m

REZ-DE-CHAUSSEE - DÉBARRAS

 superficie : 2.76 m² Longueur : 3.53 m Largeur : 0.78 m

Sol Béton
Hauteur sous-plafond 2.2 m
Type de plafond Plafond mansardé
Éclairage Points lumineux au plafond

SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 10.31 m² Longueur : 4.77 m Largeur : 2.15 m

Escalier

Matériaux carrelages

Sol

Pavés

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rdc com

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	16.15 m	10.26 m	94.30 m ²
Cuisine	7.74 m	2.31 m	10.93 m ²
Wc	1.26 m	0.78 m	0.99 m ²
Lavabo	2.31 m	0.86 m	2.01 m ²
Débarras	3.53 m	0.78 m	2.76 m ²
Escalier	0.98 m	0.83 m	0.82 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	3.97 m	1.17 m	4.66 m ²
Cave 2	4.76 m	3.59 m	17.14 m ²
Escalier	4.77 m	2.15 m	10.31 m ²

App 1

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	10.11 m	4.48 m	28.98 m ²
Cuisine	7.74 m	2.31 m	10.93 m ²
Salle de douche	2.17 m	1.71 m	3.73 m ²
Chambre	3.55 m	3.26 m	11.60 m ²

App 2

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.98 m	1.02 m	4.09 m ²
Escalier	2.63 m	0.80 m	2.12 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Living	8.37 m	6.56 m	38.95 m ²
Salle de bains	2.13 m	1.60 m	3.41 m ²
Chambre 1	5.43 m	4.33 m	15.67 m ²
Chambre 2	3.46 m	3.39 m	11.71 m ²
Wc	1.99 m	1.63 m	3.26 m ²
Total			278.37 m²

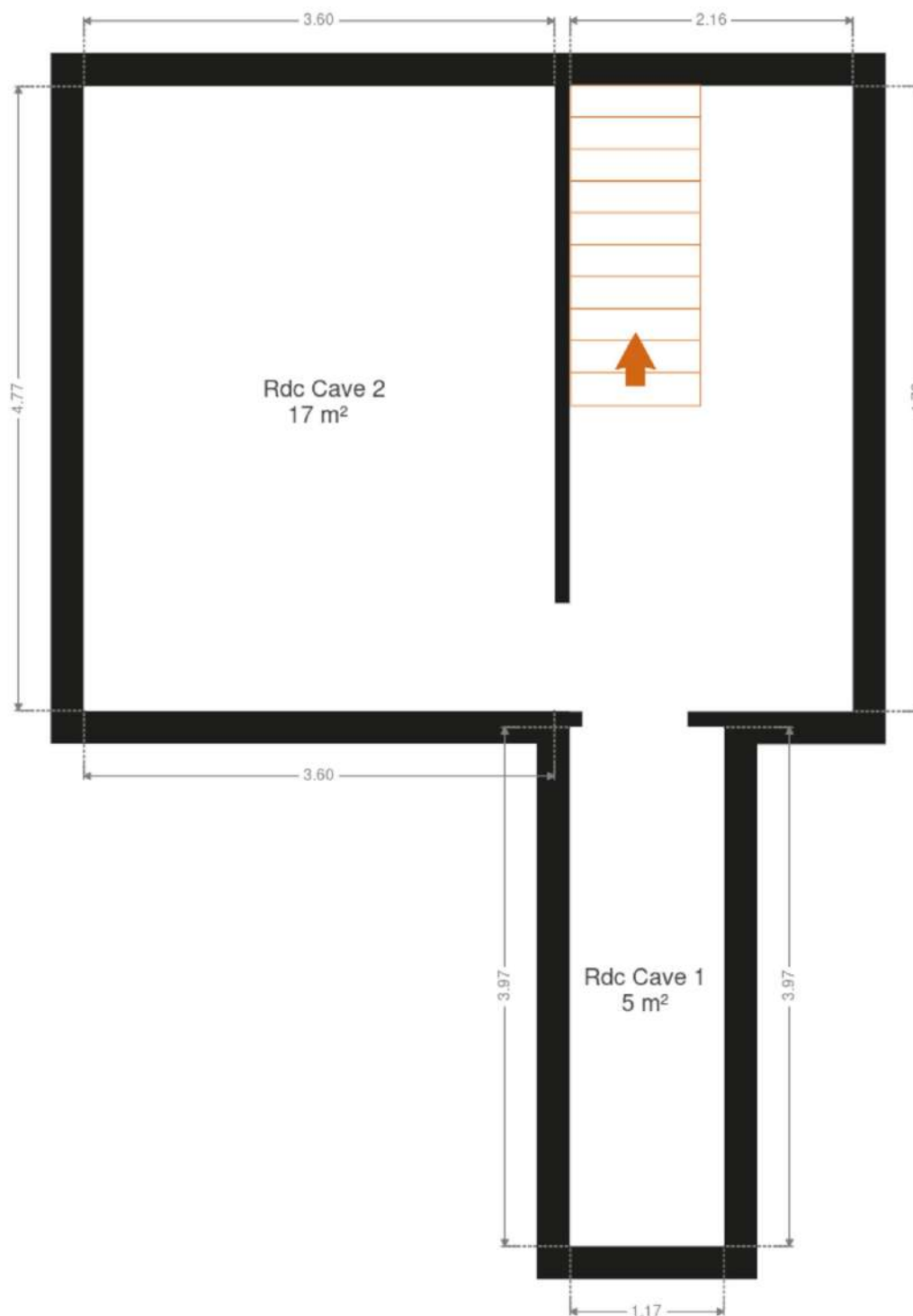


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. GEORGES CORDIER 190

Adresse du bien :
Rue Georges Cordier 190 7300 - Boussu

Plan - Sous-sol



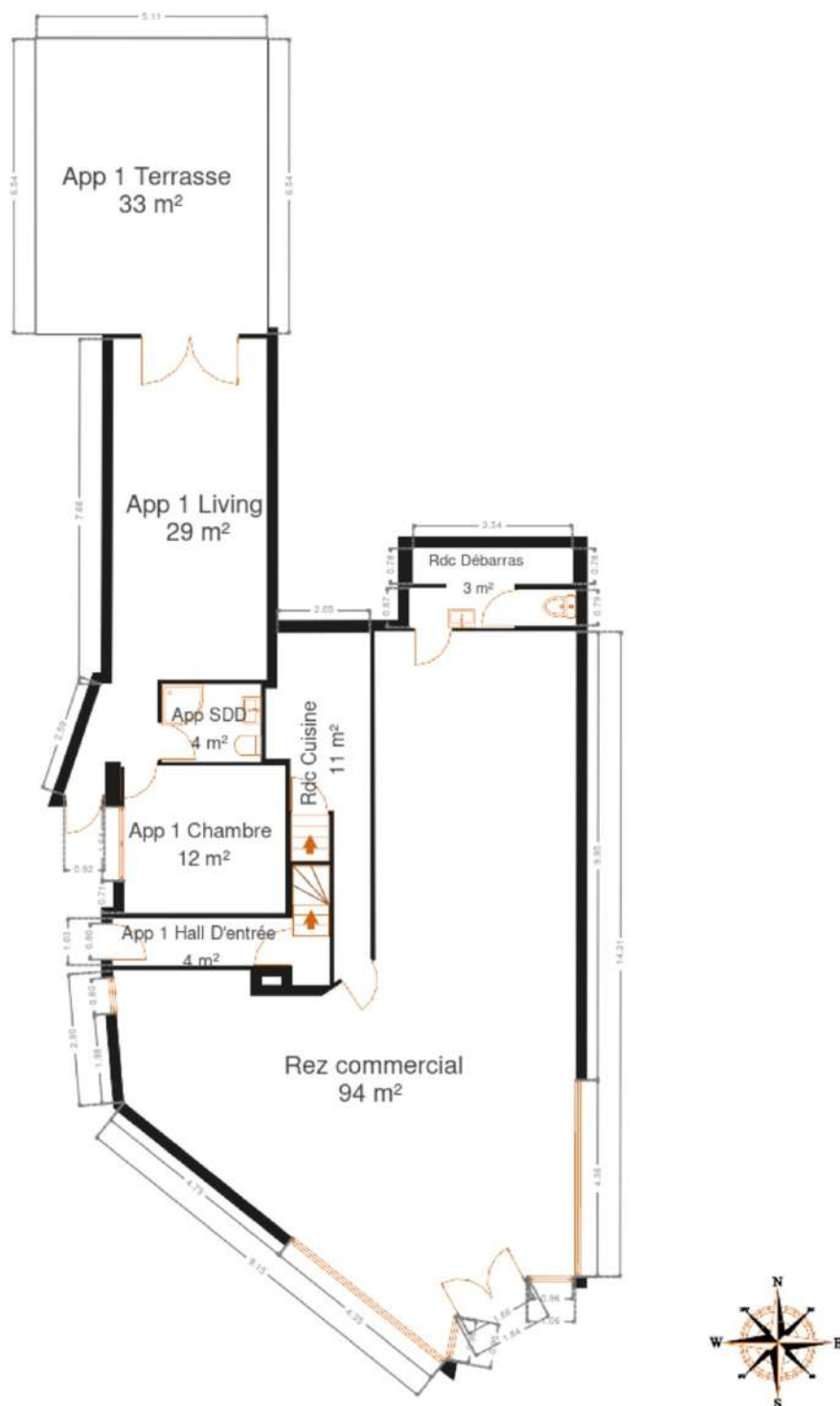


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. GEORGES CORDIER 190

Adresse du bien :
Rue Georges Cordier 190 7300 - Boussu

Plan - Rez-de-chaussée



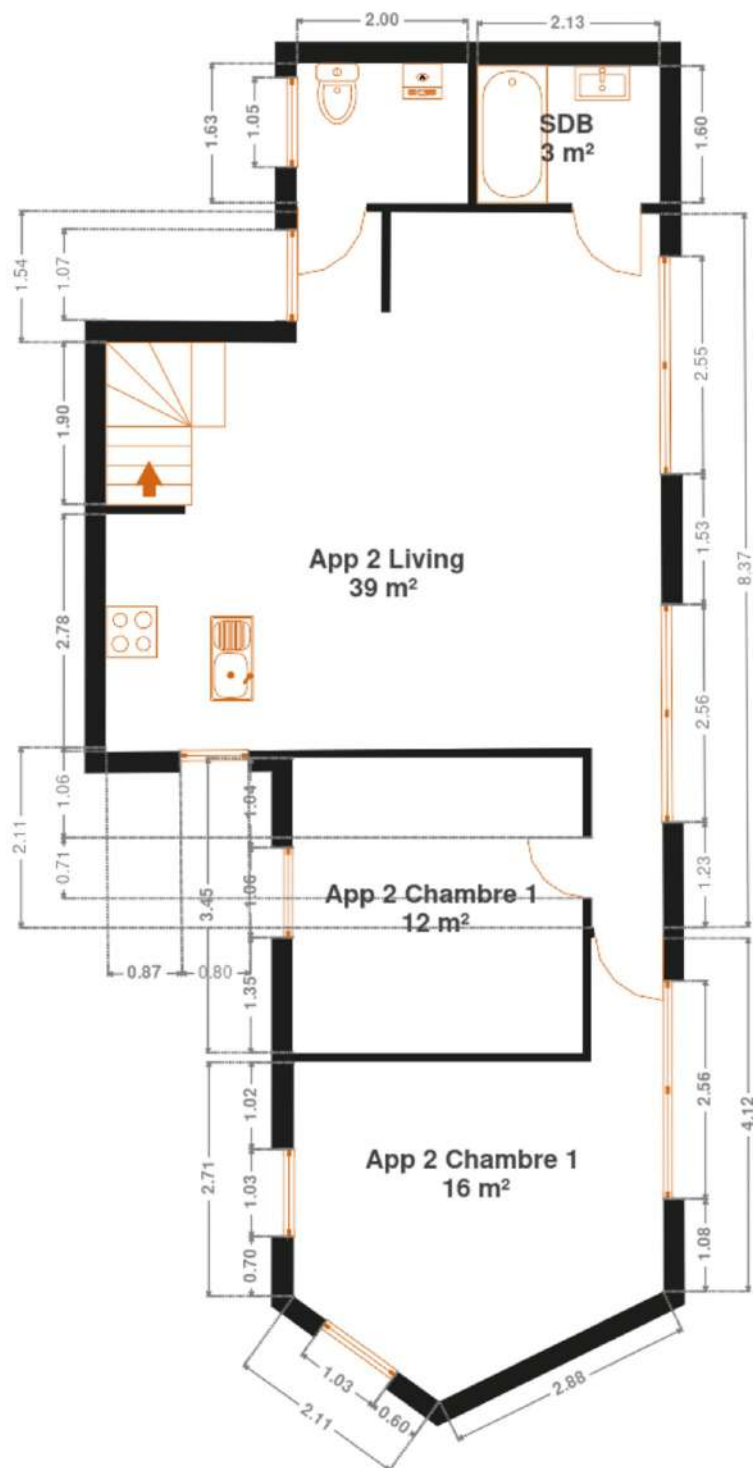


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. GEORGES CORDIER 190

Adresse du bien :
Rue Georges Cordier 190 7300 - Boussu

Plan - 1er étage



Extérieur



Technique

Matériaux façade

Brique

Châssis

Matière pvc

Vitrage simple et double

Compteur électrique

Individuel

Chauffage

Type central

Nature gaz

Mode radiateur(s)

Type à ventouse

Marque vaillant

Nombre 3

TV

Installation parabolique

Téléphone

Oui



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	5
Accès ferroviaire	3700
Accès autoroutier	4900



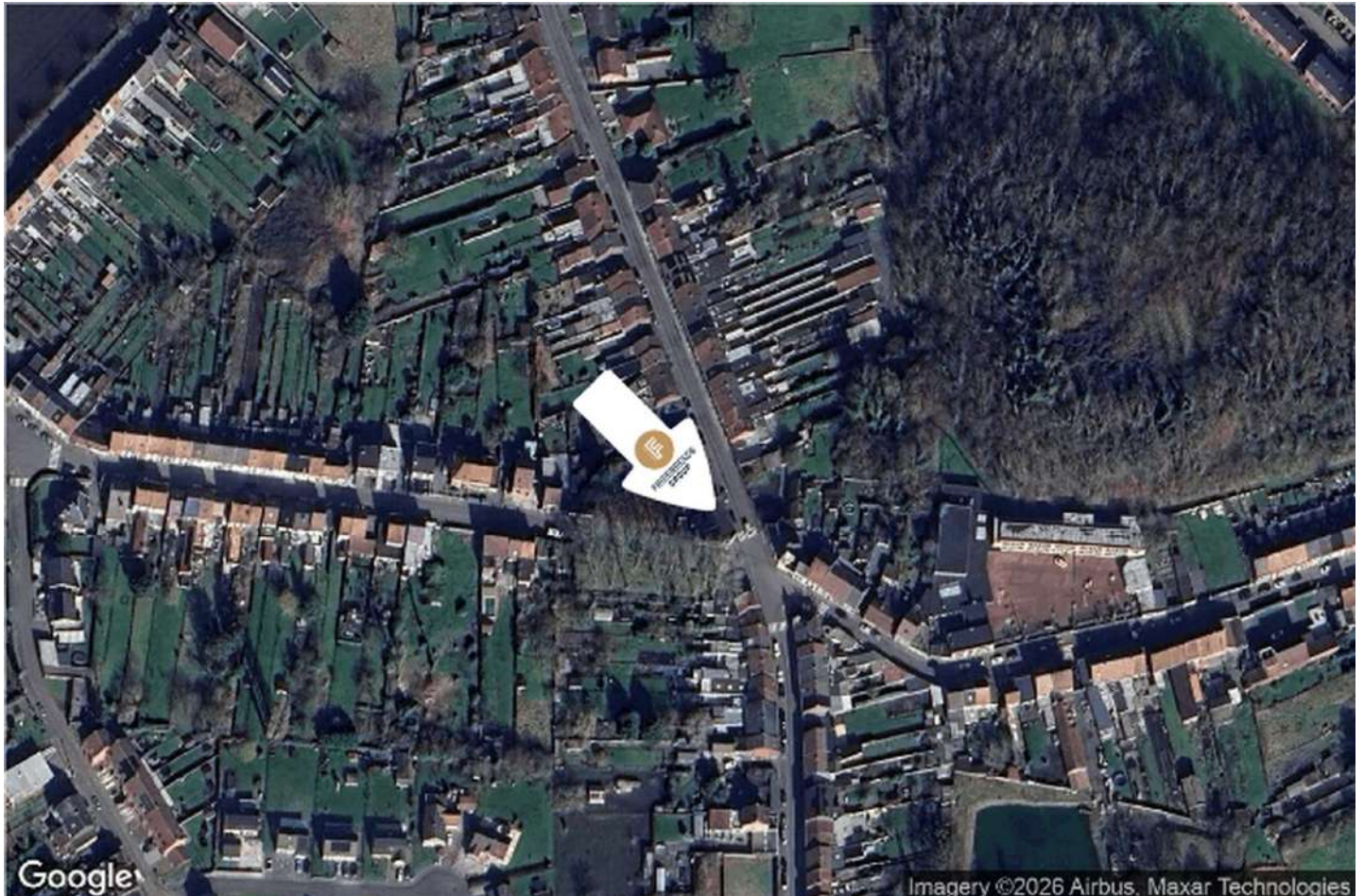


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. GEORGES CORDIER 190

Adresse du bien :
Rue Georges Cordier 190 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