



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 126 500 €

Réf. ALEXANDRE PATTE 91
Rue Alexandre Patte 91 - 7370 Dour



184 m²



4



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
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Maison familiale à moderniser avec jardin et garage



DESCRIPTION

Achetez ce bien à partir de 791€/mois* !

À Dour, découvrez cette maison mitoyenne pleine de potentiel, idéalement située à proximité de toutes les commodités du quotidien.

À rafraîchir et à moderniser selon vos envies, elle représente une belle opportunité pour un premier achat ou pour une famille à la recherche d'un bien à façonner à son image. Une maison où il fera bon créer un intérieur chaleureux, confortable et véritablement cocoon.

Dès l'entrée, vous serez séduit par ses beaux volumes et sa configuration fonctionnelle. Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'une véranda apportant un bel espace supplémentaire, ainsi que d'un WC séparé.

À l'étage, le bien offre trois chambres et une salle de bains.

Le grenier, déjà aménagé, accueille une quatrième chambre, idéale pour une grande famille, un espace bureau ou une salle de jeux.

Le sous-sol dispose de caves et d'un garage, offrant de précieux espaces de rangement et de stationnement.

À l'extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin, parfait pour les beaux jours, ainsi que d'une allée en façade permettant le stationnement d'un véhicule supplémentaire.

Offre à pd 126.500€. Prix souhaité: 165.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

Infos et visites avec François au 0465.84.69.30.

PEB E - N°20260314001033 - 365 kWh/m².an - 57372 KWH/AN.

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

*Mensualité indicative basée sur simulation du marché (quotité 80 %), sans valeur contractuelle, sous réserve d'acceptation bancaire.

IPI 518441



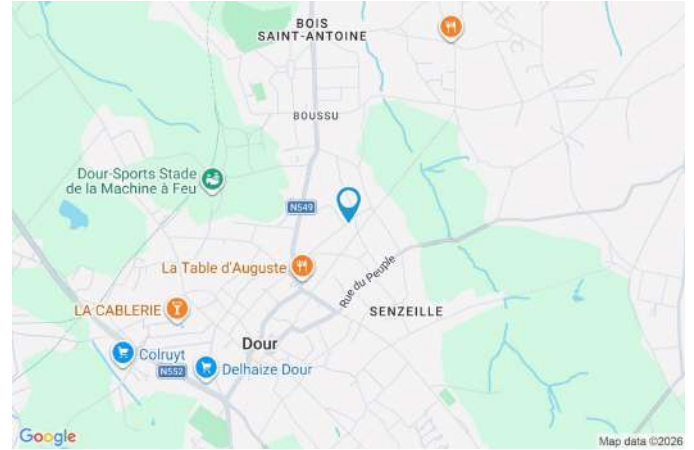
**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Coordonnées du bien

Rue	Rue Alexandre Patte
N°	91
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.403400
Longitude	3.786701



PEB

PEB No. : 20260314001033
E totale : 57372 KWH/AN
Espec : 365 kWh/m².an





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91
Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Description globale du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	153 m ²
Surface totale	184 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Type de propriété	Maison

Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)
Fermé haies
Orientation sud-est
Déclivité plat

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	74 m ²
Hall d'entrée, salle à manger, séjour, cuisine, véranda, wc, escalier 1	
1er étage	40 m ²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, escalier 2	
2ème étage	31 m ²
Chambre 4	
Sous-sol	39 m ²
Garage, cave 1, cave 2, escalier 1	



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 7.36 m²

Longueur : 4.75 m

Largeur : 2.20 m

Sol

Vinyle

Escalier

Hauteur sous-plafond

2.7 m

Matériaux bois

Éclairage

Points lumineux au plafond

Type 1/4 tournant



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 26.11 m²

Longueur : 7.36 m

Largeur : 3.74 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.65 m
Éclairage	Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Séjour



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Séjour





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Séjour



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 11.37 m²

Longueur : 3.52 m

Largeur : 3.23 m

Hauteur sous-plafond 2.6 m

Fenêtre Châssis bois double vitrage type
porte-fenêtre

Sol Vinyle

Éclairage Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Salle à manger



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 11.23 m²

Longueur : 6.07 m

Largeur : 1.85 m

Hauteur sous-plafond 2.6 m

Semi-équipée Oui

Évier

Double

Avec égouttoir

Matière inox

Hotte

Type hotte intégrée

Fenêtre

Châssis type battants

Vitrage simple

Sol

Vinyle

Éclairage

Points lumineux mural



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 15.69 m²

Longueur : 5.76 m

Largeur : 2.72 m

Accès

Jardin

Type de plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type coulissants

Plafond mansardé

Sol

Carrelage

Puits de lumière

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux mural



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Véranda



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Salle de bains



 superficie : 3.68 m²

Longueur : 2.15 m

Largeur : 1.76 m

Hauteur sous-plafond 2.6 m
Prise(s) électrique(s) 1
Bain Oui
Baignoire Standard
WC Broyeur

Murs
Fenêtre
Éclairage
Sol

Totalement carrelés
Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants
Points lumineux mural
Vinyle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Salle de bains



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Chambre 1



 superficie : 12.28 m²

Longueur : 3.82 m

Largeur : 3.26 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Chambre 2



 superficie : 11.83 m²

Longueur : 3.51 m

Largeur : 3.37 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2.6 m
Éclairage	Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Chambre 3



 superficie : 6.20 m²

Longueur : 2.94 m

Largeur : 2.23 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

1er étage

Chambre 3



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91
Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

2ème étage

Chambre 4



 superficie : 31.43 m²

Longueur : 5.92 m

Largeur : 5.89 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

2.75 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Escalier

Matériaux bois

Type 1/4 tournant



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

2ème étage

Chambre 4



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91
Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.16 m² Longueur : 1.41 m Largeur : 0.82 m

WC	Classique	Sol	Vinyle
Lavabo	Simple	Hauteur sous-plafond	2.3 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 0.69 m² Longueur : 0.89 m Largeur : 0.76 m

Escalier
Matériaux carrelages
Type 1/4 tournant

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 6.27 m² Longueur : 2.82 m Largeur : 2.21 m

Escalier		Éclairage	Points lumineux mural
Matériaux bois		Sol	Vinyle
Type 1/4 tournant			



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91
Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

SOUS-SOL - GARAGE

 superficie : 19.36 m² Longueur : 5.85 m Largeur : 3.31 m

Nombre de voitures	1
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.8 m
Éclairage	Points lumineux mural

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 3.36 m² Longueur : 2.26 m Largeur : 1.48 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.8 m
Éclairage	Points lumineux mural

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 8.63 m² Longueur : 6.10 m Largeur : 2.26 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.8 m
Éclairage	Points lumineux mural



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

SOUS-SOL - ESCALIER 1

 superficie : 7.66 m²

Longueur : 3.37 m

Largeur : 2.26 m

Escalier

Matériaux carrelages

Type 1/4 tournant



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91
Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.75 m	2.20 m	7.36 m ²
Séjour	7.36 m	3.74 m	26.11 m ²
Salle à manger	3.52 m	3.23 m	11.37 m ²
Cuisine	6.07 m	1.85 m	11.23 m ²
Wc	1.41 m	0.82 m	1.16 m ²
Escalier 1	0.89 m	0.76 m	0.69 m ²
Véranda	5.76 m	2.72 m	15.69 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de bains	2.15 m	1.76 m	3.68 m ²
Chambre 1	3.82 m	3.26 m	12.28 m ²
Chambre 2	3.51 m	3.37 m	11.83 m ²
Chambre 3	2.94 m	2.23 m	6.20 m ²
Escalier 2	2.82 m	2.21 m	6.27 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 4	5.92 m	5.89 m	31.43 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage	5.85 m	3.31 m	19.36 m ²
Cave 1	2.26 m	1.48 m	3.36 m ²
Cave 2	6.10 m	2.26 m	8.63 m ²
Escalier 1	3.37 m	2.26 m	7.66 m ²
Total			184.31 m²

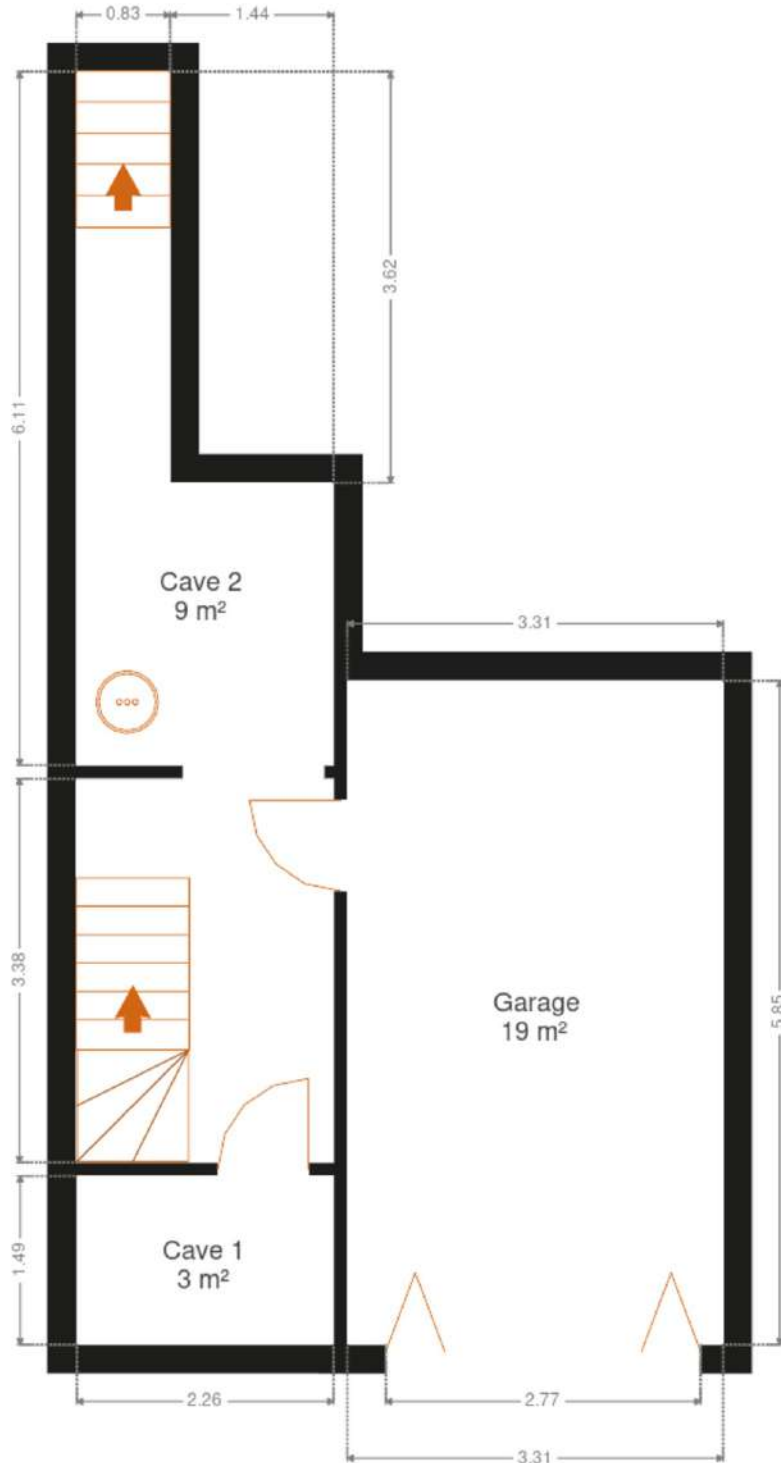


FRIDENBERGS
GROUP

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Plan - Sous-sol



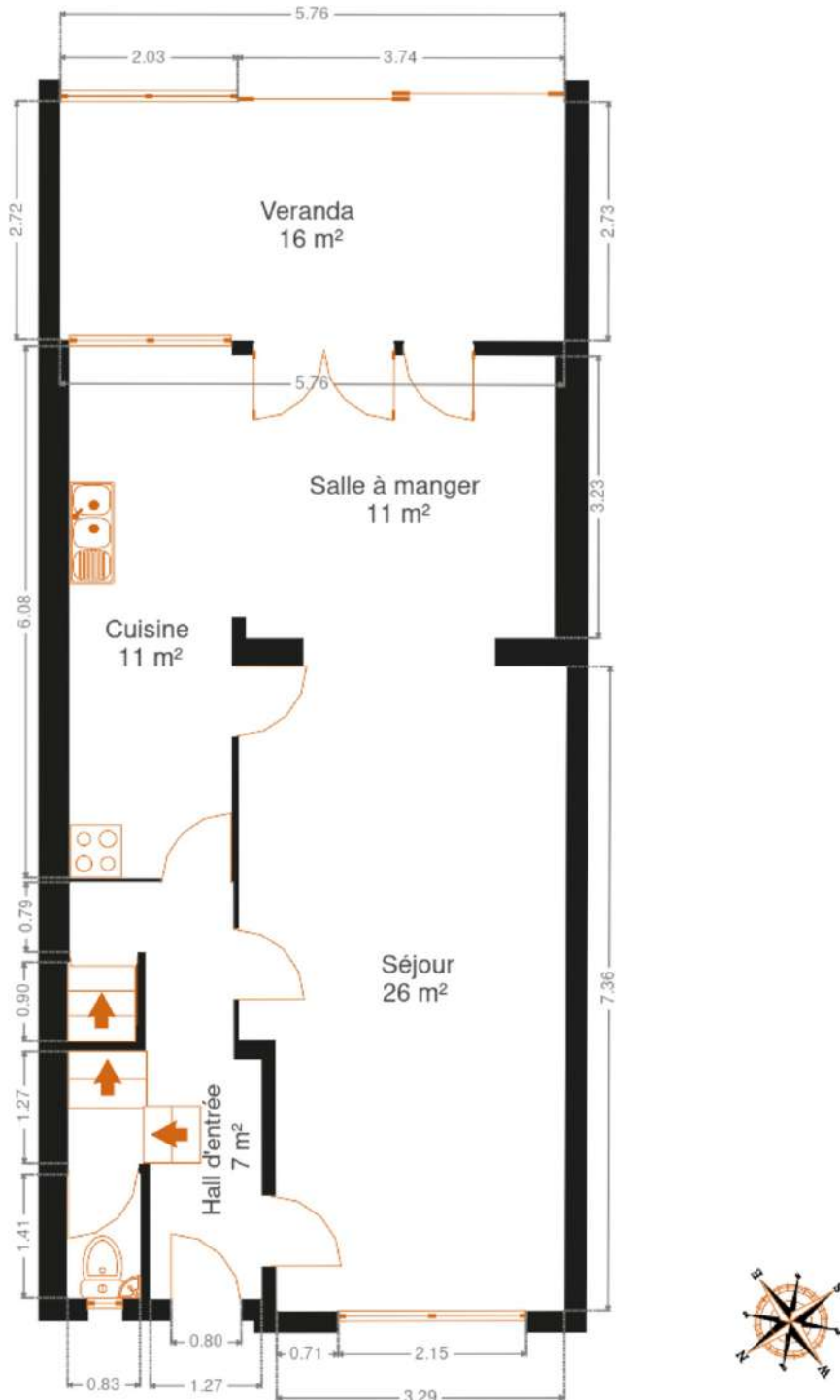


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Plan - Rez-de-chaussée



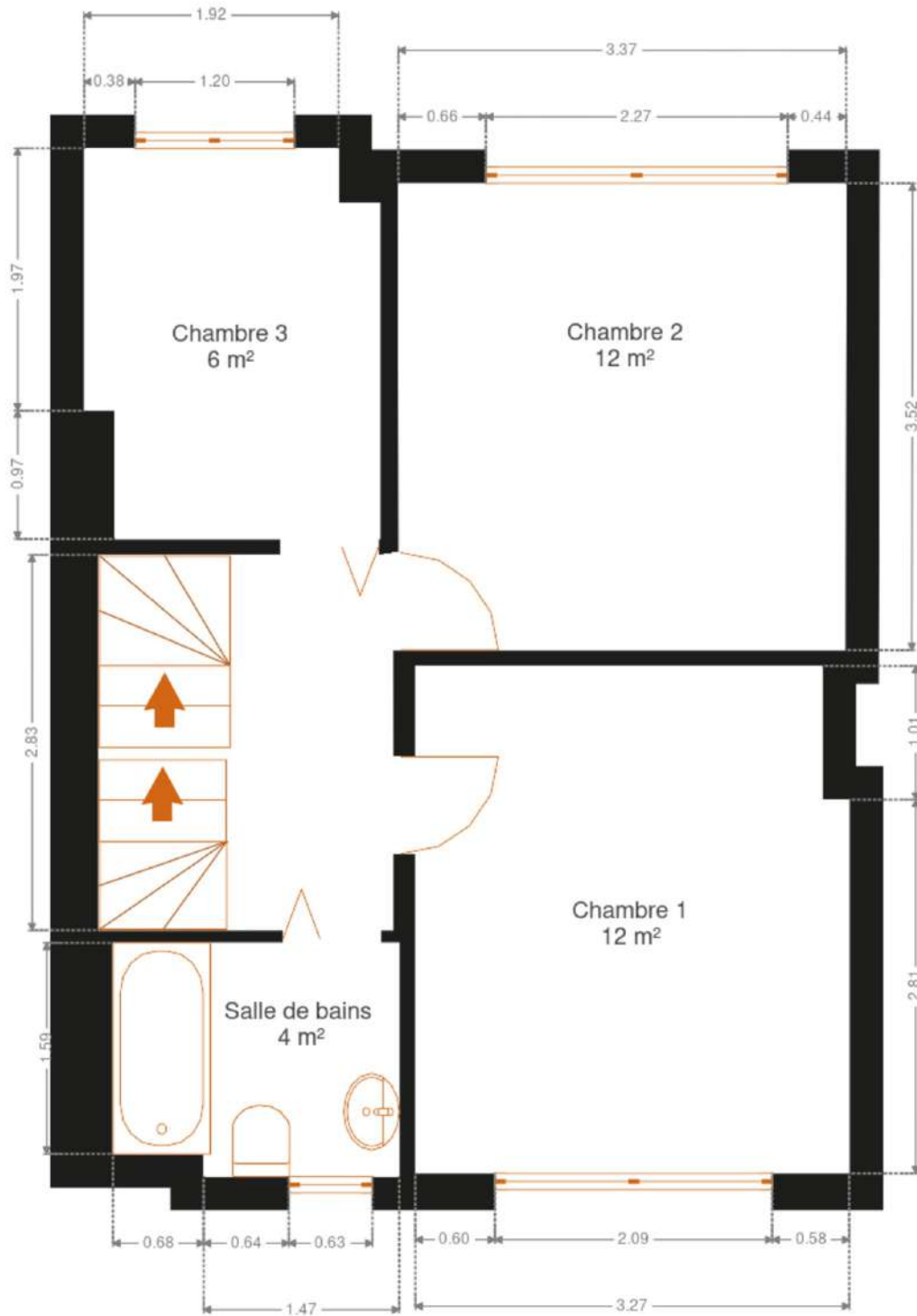


FRIDENBERGS
GROUP

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Plan - 1er étage





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Extérieur



Proposition d'aménagement non contractuelle





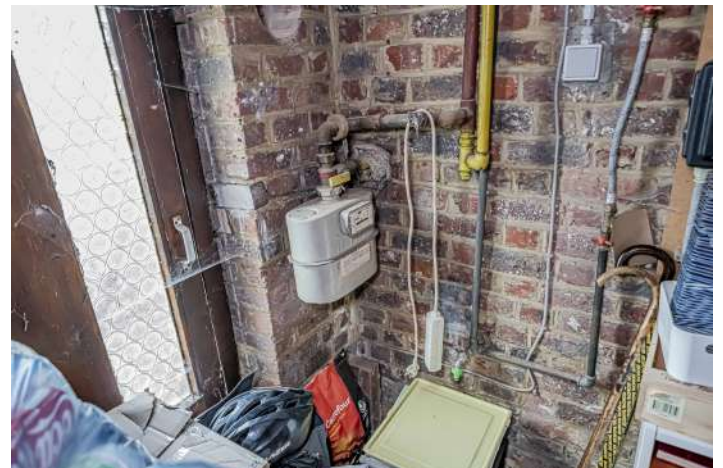
**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Technique

Couverture	Tuiles
Matériaux façade	Brique
Châssis	
Matière pvc	
Volets électrique manuel roulant	
Double vitrage	
Compteur électrique	Mono-horaire
Chauffage	
Type central	
Mode radiateur(s)	
Marque buderus	
TV	Prise tv
Téléphone	Oui





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	500
Accès ferroviaire	4900
Accès autoroutier	6000



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 91

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 91 7370 - Dour

Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour

📍 Place Verte 33, 7370 Dour

✉ info@fridenbergs.be

☎ 065.65.34.73

🌐 www.fridenbergs.be

📄 N° IPI : 101929

👤 François Béroutiaux

✉ francois@fridenbergs.be

☎ 0465.84.69.30

📄 N° IPI : 518441

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

