



**FRIDENBERGS  
GROUP**



**Offre à partir de 160 000 €**

# Réf. DE LA STATION 22  
Rue de la Station 22 - 7034 Obourg



231 m<sup>2</sup>



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  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

Maison 3 façades à fort potentiel, idéale pour projet de rénovation



Proposition d'aménagement non-contractuelle

DESCRIPTION

---

Infos et visites avec Léandre au 0479.66.05.47 !

Achetez ce bien à partir 887€/mois\* !

Vous recherchez un bien à façonner selon vos envies ? Cette maison 3 façades avec passage latéral indépendant constitue une opportunité rare pour les amateurs de rénovation et les investisseurs en quête de valorisation.

Édifiée sur plusieurs niveaux, la propriété offre de beaux volumes et une distribution fonctionnelle :

- Au sous-sol, une cave permet un espace de stockage complémentaire.
- Le rez-de-chaussée se compose d'un salon, d'une salle à manger, d'un bureau idéal, d'une cuisine prolongée par une arrière-cuisine pouvant aisément être aménagée en buanderie. Vous y trouverez également une salle de douche, une annexe offrant de multiples possibilités d'aménagement (atelier, extension de pièce de vie, etc.) ainsi qu'un garage.
- Au 1er étage, le palier dessert trois chambres et un petit grenier de rangement
- Le 2ème étage accueille un grenier supplémentaire, parfait pour le stockage.

Le passage latéral constitue un réel atout, facilitant l'accès à l'arrière du bien sans traverser la maison.

Entièrement à rénover, cette maison représente une toile vierge pour concrétiser un projet sur mesure, que ce soit pour une habitation familiale ou un investissement. Sa configuration, ses volumes et ses annexes offrent un potentiel d'aménagement particulièrement intéressant.

Offre à pd 160.000€. Prix souhaité: 185.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détails de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

PEB G - 20260413033844 - Espec 699 - Etotat 111678.

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.



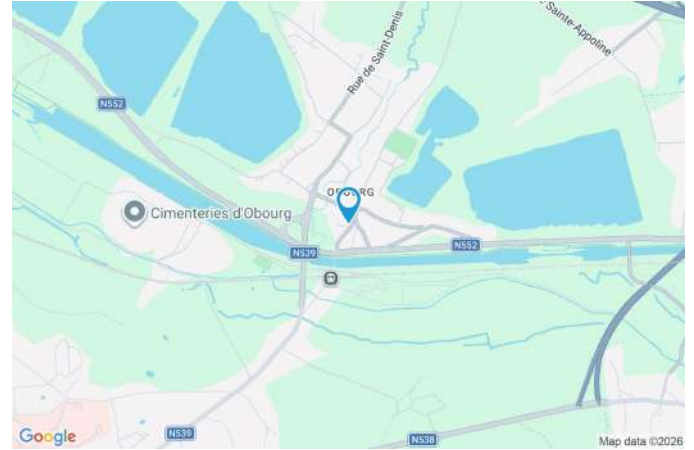
**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

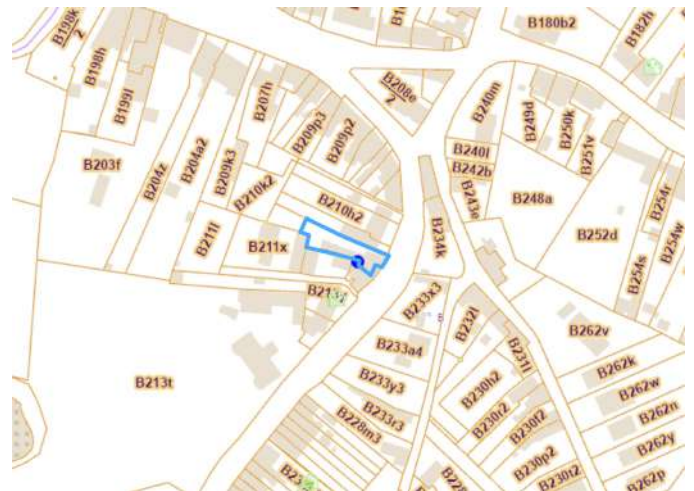
## Coordonnées du bien

Rue	Rue de la Station
N°	22
CP	7034
Ville	Obourg
Pays	Belgique
Latitude	50.472523
Longitude	4.009012



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	5.00 m
Surface bâtie au sol	150.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	40 m
Surface de la parcelle	399.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	6.00 m
Informations provenant du site du cadastre	





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

## Description globale du bien

---

Etat général	À rénover
Surface totale	231 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	13
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Type de propriété	Maison
Garage	1 place

## Descriptif extérieur

---

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé clôtures palissades	
Déclivité plat	
Terrasse (terrain arrière)	43 m <sup>2</sup>
Sol carrelage	
Orientation nord	

## Aménagement intérieur

---

Rez-de-chaussée	119 m <sup>2</sup>
Salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, bureau, garage, annexe, arrière cuisine	
1er étage	72 m <sup>2</sup>
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, grenier 1	
2ème étage	41 m <sup>2</sup>
Grenier 2	



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Salon



 superficie : 17.99 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.19 m

Largeur : 4.25 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

8

**Hauteur sous-plafond**

2.75 m



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Salon



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Salle à manger



✘ superficie : 19.41 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.18 m

Largeur : 4.37 m

**Hauteur sous-plafond**

2.7 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Escalier**

Matériaux bois

Type droit



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Salle à manger



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 12.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.57 m

Largeur : 2.85 m

**Hauteur sous-plafond** 2.7 m

**Équipée** Oui

**Évier**

Double

Matière céramique

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

Volets type roulant

**Sol**

Carrelage



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Arrière cuisine



 superficie : 11.45 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.93 m

Largeur : 2.91 m

**Accès**

Terrasse

**Sol**

Carrelage

Non-équipée

Oui

Hauteur sous-plafond

2.6 m

**Éclairage**

Aucun

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

Volets type roulant



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Arrière cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Salle de bains



 superficie : 7.92 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.00 m

Largeur : 2.69 m

**Hauteur sous-plafond**

2.55 m

**Baignoire**

Standard

**WC**

Classique

**Lavabo**

Simple

**Fenêtre**

Vitrage simple

**Éclairage**

Aucun

**Sol**

Carrelage



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Salle de bains



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Bureau



 superficie : 21.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.21 m

Largeur : 4.75 m

**Fenêtre**

Vitrage simple

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

2.6 m

Carrelage

Béton



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

Rez-de-chaussée

Bureau

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 13.44 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.81 m

Largeur : 2.79 m

**Nombre de voitures** 1  
**Sol** Béton  
**Hauteur sous-plafond** 2.23 m

**Type de plafond** Plafond mansardé  
**Éclairage** Points lumineux mural



FRIDENBERGS  
GROUP

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Rez-de-chaussée

Garage



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

1er étage

Chambre 1



 superficie : 19.52 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.38 m

Largeur : 4.49 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
<b>Sol</b>	Plancher
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.45 m
<b>Éclairage</b>	Aucun



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

1er étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

1er étage

Chambre 2



 superficie : 19.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.23 m

Largeur : 4.36 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Aucun

**Sol**

Vinyle  
Plancher

**Escalier**

Matériaux bois  
Type droit

**Hauteur sous-plafond**

2.45 m



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

1er étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

1er étage

Chambre 3



 superficie : 12.69 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.61 m

Largeur : 2.91 m

**Fenêtre**

Châssis type battants  
Vitrage simple

**Hauteur sous-plafond**

2.45 m

**Éclairage**

Aucun

**Sol**

Vinyle  
Plancher



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

1er étage

Chambre 3

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

1er étage

Grenier 1



 superficie : 20.25 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.95 m

Largeur : 2.91 m

**Type de grenier**

Stockage

**Sol**

Béton

**Fenêtre**

**Hauteur sous-plafond**

2.05 m

Châssis type battants

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Vitrage simple



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

Autres

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ANNEXE

---

 superficie : 14.51 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.13 m      Largeur : 3.50 m

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.6 m
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural

## 2ÈME ÉTAGE - GRENIER 2

---

 superficie : 40.74 m<sup>2</sup>      Longueur : 10.10 m      Largeur : 4.49 m

<b>Sol</b>	Plancher
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	5.19 m	4.25 m	17.99 m <sup>2</sup>
Salle à manger	5.18 m	4.37 m	19.41 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.57 m	2.85 m	12.35 m <sup>2</sup>
Arrière cuisine	3.93 m	2.91 m	11.45 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.00 m	2.69 m	7.92 m <sup>2</sup>
Bureau	6.21 m	4.75 m	21.69 m <sup>2</sup>
Annexe	4.13 m	3.50 m	14.51 m <sup>2</sup>
Garage	4.81 m	2.79 m	13.44 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	5.38 m	4.49 m	19.52 m <sup>2</sup>
Chambre 2	5.23 m	4.36 m	19.37 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.61 m	2.91 m	12.69 m <sup>2</sup>
Grenier 1	6.95 m	2.91 m	20.25 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier 2	10.10 m	4.49 m	40.74 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>231.33 m<sup>2</sup></b>

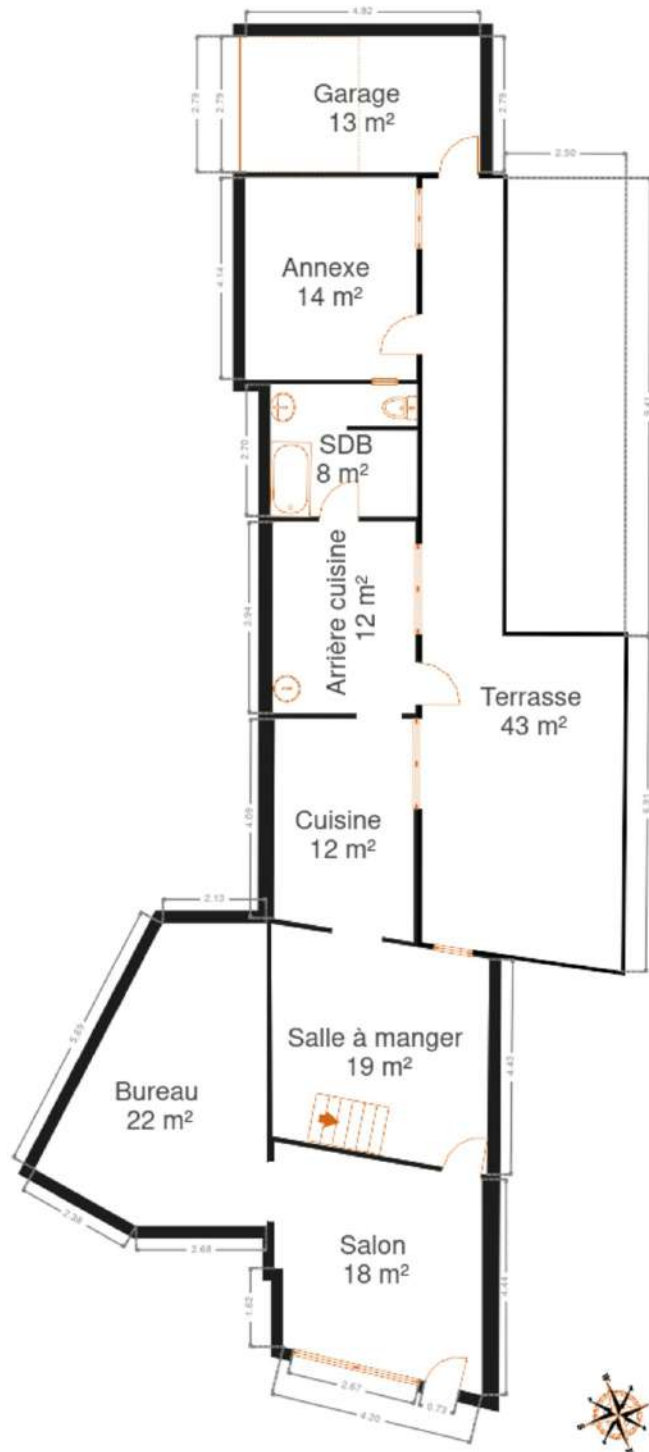


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Plan - Rez-de-chaussée



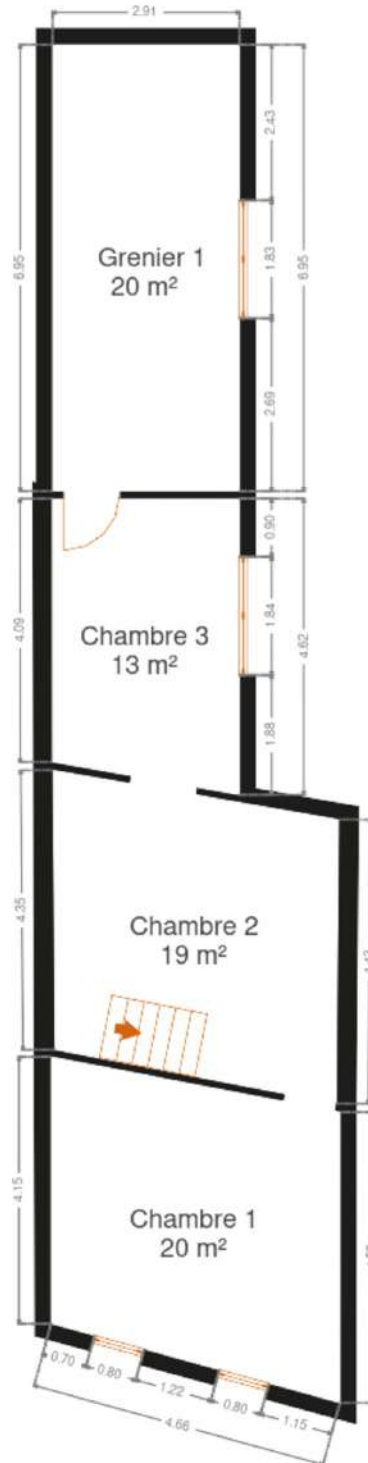


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Plan - 1er étage



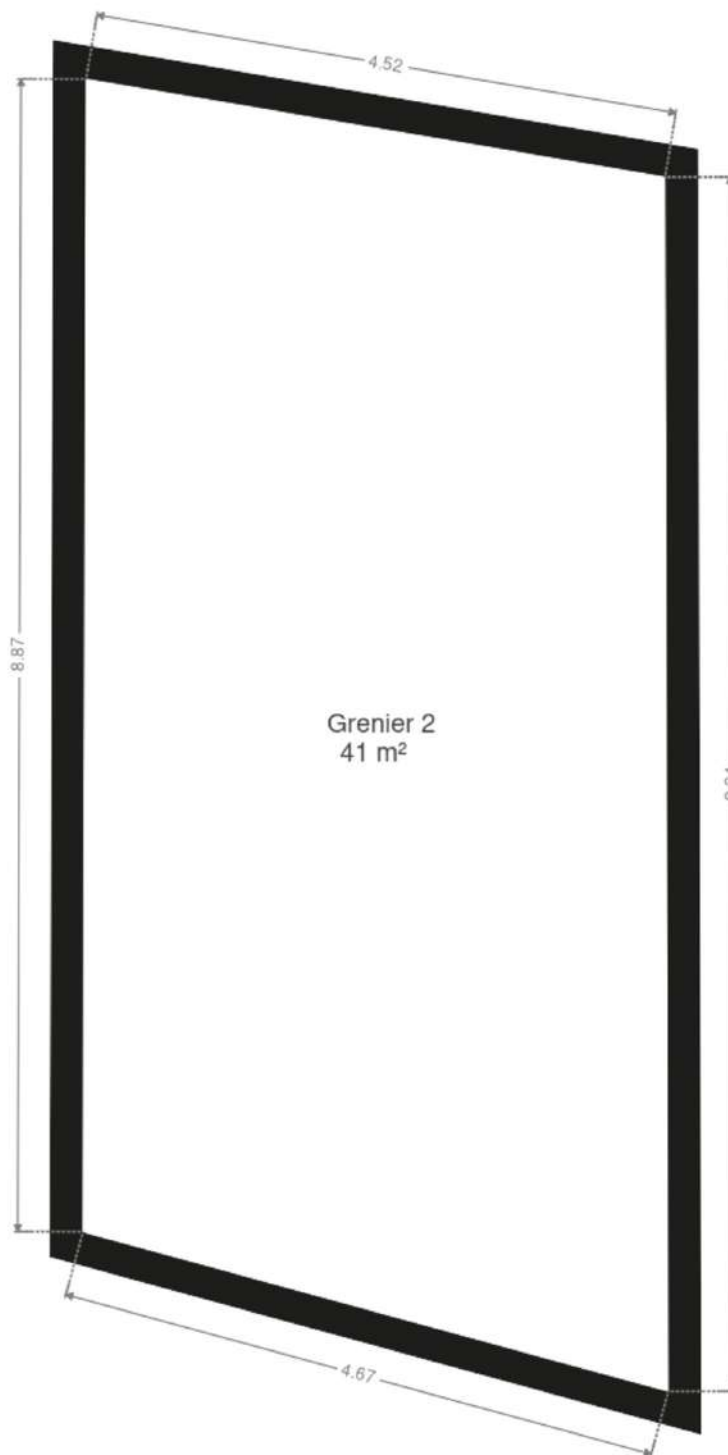


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

Plan - 2ème étage





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

## Extérieur





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

## Technique

---

**Couverture** Ardoises

**Matériaux façade** Brique

**Châssis**

Matière pvc et bois  
Simple et double vitrage





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

---

## Description détaillée de l'environnement

---

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	40
Accès ferroviaire	350
Accès autoroutier	1800





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. DE LA STATION 22

Adresse du bien :  
Rue de la Station 22 7034 - Obourg

## Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour

📍 Place Verte 33, 7370 Dour

✉ info@fridenbergs.be

☎ 065.65.34.73

🌐 www.fridenbergs.be

📄 N° IPI : 101929

👤 Léandre Gustin

✉ leandre@fridenbergs.be

☎ 0479.66.05.47

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](mailto:INFO@EPICTHEME.BE)



EPICTHEME.EU