



FRIDENBERGS GROUP



Loyer : 2.250€/mois

Réf. RUE GRANDE 84

Rue Grande 84 - 7330 Saint-ghislain



162 m²



0



0

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. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Visibilité maximale et potentiel unique au cœur de Saint-Ghislain



DESCRIPTION

OPPORTUNITÉ – MAISON DE COMMERCE AVEC POSSIBILITÉ DE LOCATION-ACHAT

Idéalement située, cette maison de commerce représente une opportunité intéressante pour les indépendants, investisseurs ou porteurs de projet souhaitant s'implanter rapidement tout en conservant une flexibilité d'acquisition.

Deux formules sont proposées :

1) Location classique

Loyer : 2.250 € / mois

2) Location avec option d'achat

Cette formule permet d'occuper le bien tout en préparant son acquisition.

* Prix de vente souhaité : 225.000 €

* Possibilité de lever l'option d'achat après 12, 18 ou 24 mois

Loyer progressif :

- 1.750 € / mois durant les 12 premiers mois

- 2.000 € / mois durant les 12 mois suivants

- 2.250 € / mois ensuite

Montant déduit du prix en cas d'achat :

- 21.000 € après 12 mois → prix ramené à 204.000 €

- 33.000 € après 18 mois → prix ramené à 192.000 €

- 45.000 € après 24 mois → prix ramené à 180.000 €

Ce bien constitue une solution idéale pour développer une activité tout en bénéficiant d'une perspective d'acquisition à moyen terme, sans devoir mobiliser immédiatement un apport important.

Si vous souhaitez plus de renseignements ou planifier une visite, veuillez contacter Anthony au 0495.21.58.63.

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

Descriptif intérieur

Idéalement situé, cet immeuble commercial constitue une opportunité rare pour tout investisseur ou commerçant en quête d'un emplacement stratégique.

Dès l'entrée, le rez-de-chaussée dévoile une surface commerciale lumineuse et facilement modulable, parfaitement adaptée à de nombreuses activités. La configuration actuelle permet une installation rapide tout en laissant la liberté d'y apposer votre identité.

L'immeuble se compose comme suit :

- Sous-sol : caves.
- Rez-de-chaussée : espace commercial offrant une excellente exposition.
- 1er étage : wc et pièce polyvalente pouvant servir de bureau, d'atelier ou d'espace privé.
- 2e étage : vaste grenier laissant entrevoir de multiples possibilités d'aménagement.

Atout supplémentaire : une possibilité de création d'un studio peut être envisagée au dernier niveau, sous réserve des autorisations urbanistiques. Une perspective intéressante pour générer un revenu complémentaire ou combiner activité professionnelle et logement.

Cet immeuble séduit par son équilibre entre fonctionnalité immédiate et potentiel d'évolution, offrant à son futur propriétaire un véritable levier de valorisation.



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Coordonnées du bien

Rue	Rue Grande
N°	84
CP	7330
Ville	Saint-ghislain
Pays	Belgique
Latitude	50.444664
Longitude	3.820343



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-est
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	5.00 m
Surface bâtie au sol	105.00 m ²
Profondeur de la parcelle	25 m
Surface de la parcelle	105.00 m ²
Largeur de la parcelle	4.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface totale	162 m ²
Type de propriété	Immeuble commercial
Environnement	Centre-ville
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	9

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	84 m ²
Rez commercial, escalier	
1er étage	30 m ²
Wc 1, wc 2, pièce polyvalente, lavabo, hall	
2ème étage	33 m ²
Grenier	
Sous-sol	15 m ²
Cave 1, cave 2, escalier	



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Rez-de-chaussée

Rez commercial



 superficie : 83.36 m²

Longueur : 21.39 m

Largeur : 4.05 m

Fenêtre	Vitrage simple et double	Type de plafond
Sol	Carrelage	Faux-plafond
Éclairage	Spots encastrés	Puits de lumière
Hauteur sous-plafond	2.75 m	Escalier
Prise(s) électrique(s)	17	Matériaux bois
Arrivée d'eau	Oui	Type 1/4 tournant



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Rez-de-chaussée

Rez commercial



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Rez-de-chaussée

Rez commercial





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Rez-de-chaussée

Rez commercial





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Rez-de-chaussée

Rez commercial



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

1er étage

Lavabo



 superficie : 5.67 m²

Longueur : 2.51 m

Largeur : 2.26 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2.7 m

Sol

Carrelage

Évier

Simple

Éclairage

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

1er étage

Wc 1



 superficie : 1.62 m²

Longueur : 1.67 m

Largeur : 0.96 m

WC

Classique

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.7 m

Éclairage

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

1er étage

Pièce



 superficie : 14.60 m²

Longueur : 3.89 m

Largeur : 3.74 m

Fenêtre

Châssis alu double vitrage type
oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2.7 m

Sol

Carrelage

Prise(s) électrique(s)

2

Éclairage

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

1er étage

Pièce



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

2ème étage

Grenier



 superficie : 32.69 m²

Longueur : 8.32 m

Largeur : 3.92 m

Type de grenier Aménageable

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Châssis alu double vitrage type sans ouverture

Sol Vinyle

Hauteur sous-plafond 2.45 m

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Escalier

Matériaux bois

Type 1/4 tournant

Points lumineux mural

3



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

2ème étage

Grenier



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.12 m² Longueur : 1.61 m Largeur : 0.69 m

Escalier

Matériaux béton

Type droit

1ER ÉTAGE - WC 2

 superficie : 1.62 m² Longueur : 1.67 m Largeur : 0.96 m

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

1ER ÉTAGE - HALL

 superficie : 6.49 m² Longueur : 4.33 m Largeur : 1.49 m

Éclairage	Points lumineux au plafond	Sol	Carrelage
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		
Escalier	Matériaux bois		
	Type 1/4 tournant		



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 4.73 m² Longueur : 2.70 m Largeur : 1.74 m

Sol Béton
Hauteur sous-plafond 1.96 m

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 6.99 m² Longueur : 3.71 m Largeur : 1.88 m

Sol Béton
Hauteur sous-plafond 1.96 m
Éclairage Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s) 4

SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 2.95 m² Longueur : 2.55 m Largeur : 1.84 m

Escalier
Matériaux béton
Type droit



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	21.39 m	4.05 m	83.36 m ²
Escalier	1.61 m	0.69 m	1.12 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	4.33 m	1.49 m	6.49 m ²
Lavabo	2.51 m	2.26 m	5.67 m ²
Wc 1	1.67 m	0.96 m	1.62 m ²
Wc 2	1.67 m	0.96 m	1.62 m ²
Pièce	3.89 m	3.74 m	14.60 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	8.32 m	3.92 m	32.69 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	2.70 m	1.74 m	4.73 m ²
Cave 2	3.71 m	1.88 m	6.99 m ²
Escalier	2.55 m	1.84 m	2.95 m ²
Total			161.84 m²

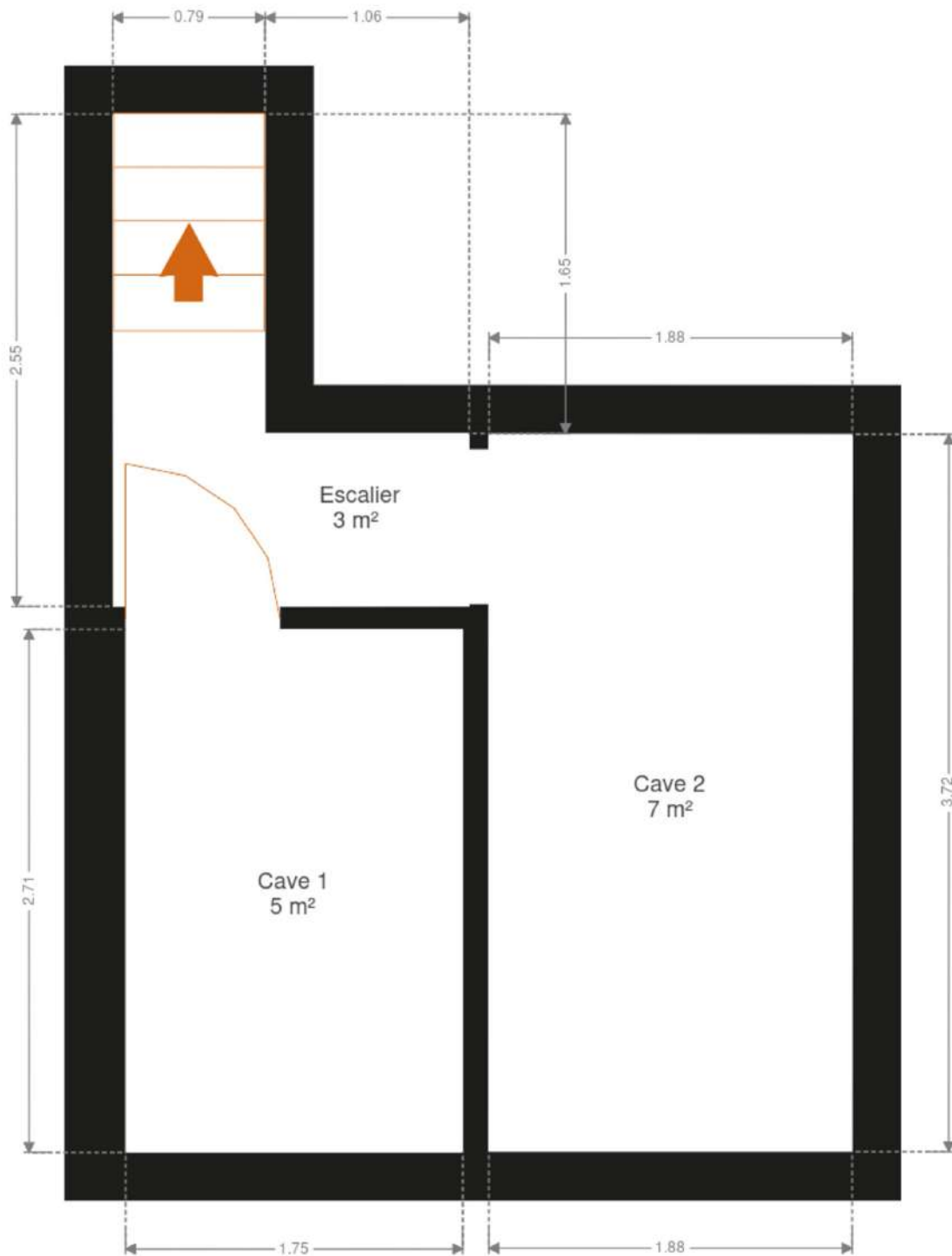


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Plan - Sous-sol



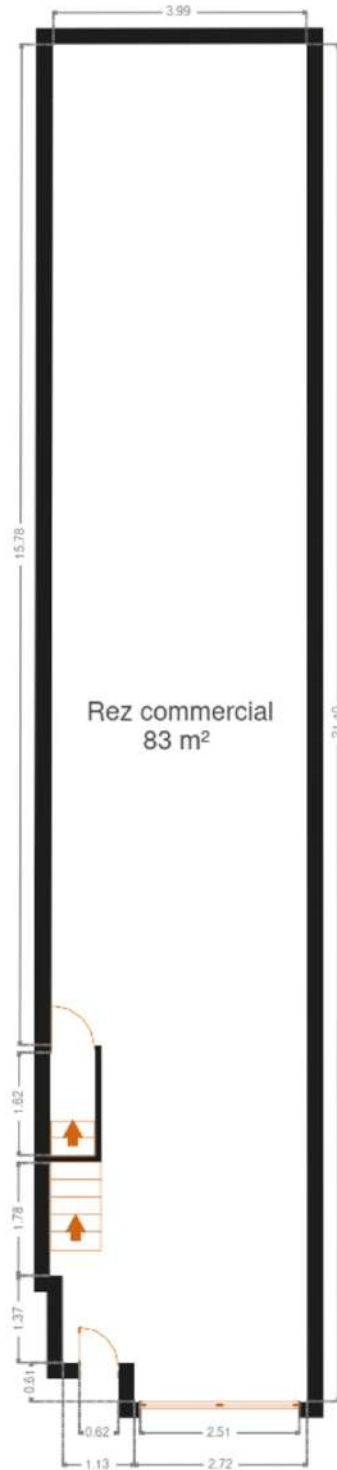


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Plan - Rez-de-chaussée



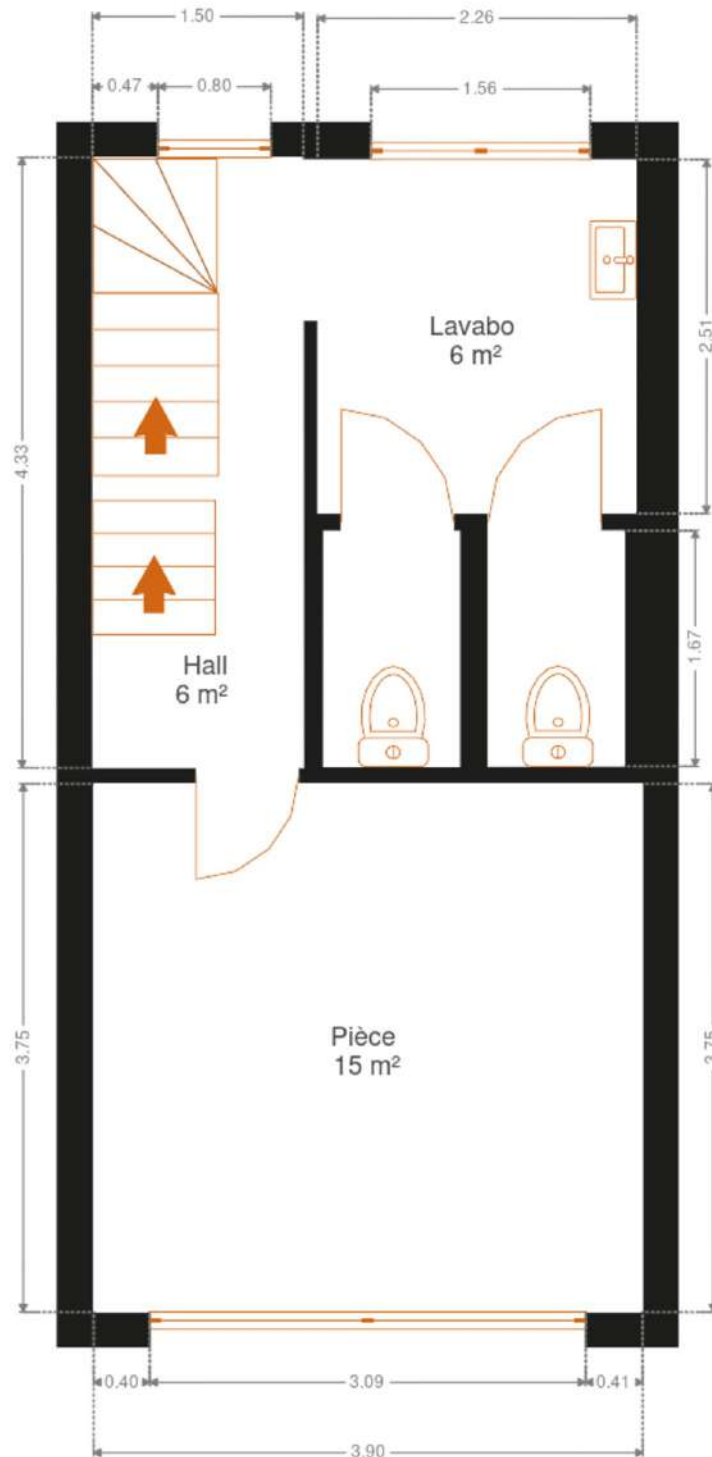


FRIDENBERGS
GROUP

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Plan - 1er étage



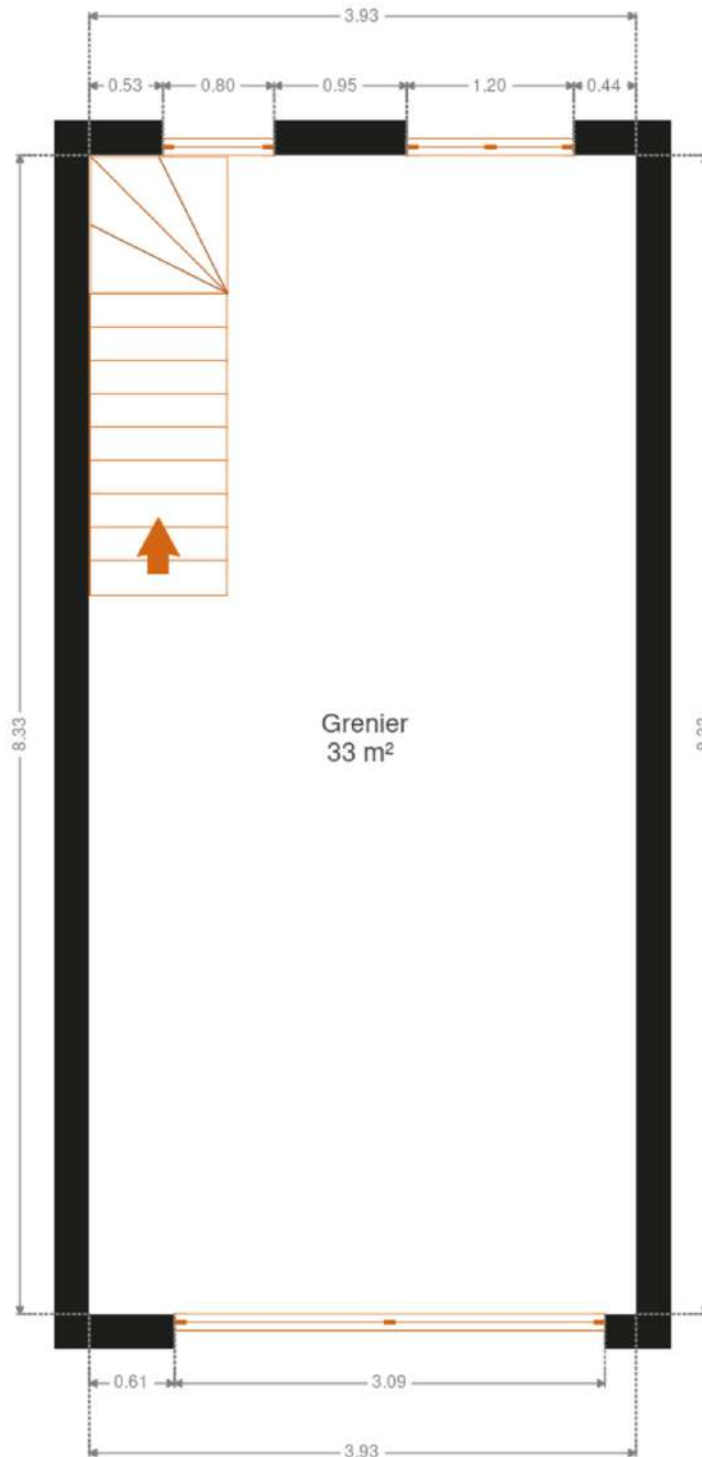


FRIDENBERGS
GROUP

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Plan - 2ème étage





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-gihslain

Technique

Matériaux façade

Brique

Châssis

Matière aluminium

Vitrage simple et double

Compteur électrique

Bi-horaire

Compteur triphasé

Chauffage

Type central

Nature gaz

Mode radiateur(s)

Marque vaillant





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	80
Accès ferroviaire	80
Accès autoroutier	450





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. RUE GRANDE 84

Adresse du bien :
Rue Grande 84 7330 - Saint-ghislain

Plan situation



- 📍 Fridenbergs Real Estate Dour
- 📍 Place Verte 33, 7370 Dour
- ✉ info@fridenbergs.be
- ☎ 065.65.34.73
- 🌐 www.fridenbergs.be
- 📄 N° IPI : 509587

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

