



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 160 000 €

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



231 m²



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 Antoine au 0491.51.66.65 !

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 - Etotal 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 ²
Profondeur de la parcelle	40 m
Surface de la parcelle	399.00 m ²
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 ²
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 ²
Sol carrelage	
Orientation nord	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	119 m ²
Salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, bureau, garage, annexe, arrière cuisine	
1er étage	72 m ²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, grenier 1	
2ème étage	41 m ²
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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

Longueur : 3.93 m

Largeur : 2.91 m

Accès

Non-équipée

Éclairage

Fenêtre

Châssis type battants

Vitrage simple

Volets type roulant

Terrasse

Oui

Aucun

Sol

Hauteur sous-plafond

Carrelage

2.6 m



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 m²

Longueur : 3.00 m

Largeur : 2.69 m

Hauteur sous-plafond

2.55 m

Fenêtre

Vitrage simple

Baignoire

Standard

Éclairage

Aucun

WC

Classique

Sol

Carrelage

Lavabo

Simple



**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 m²

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 m²

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 m²

Longueur : 5.38 m

Largeur : 4.49 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	2.45 m
Éclairage	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 m²

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 m²

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 m²

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 m² Longueur : 4.13 m Largeur : 3.50 m

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

2ÈME ÉTAGE - GRENIER 2

 superficie : 40.74 m² Longueur : 10.10 m Largeur : 4.49 m

Sol	Plancher
Type de plafond	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 ²
Salle à manger	5.18 m	4.37 m	19.41 m ²
Cuisine	4.57 m	2.85 m	12.35 m ²
Arrière cuisine	3.93 m	2.91 m	11.45 m ²
Salle de bains	3.00 m	2.69 m	7.92 m ²
Bureau	6.21 m	4.75 m	21.69 m ²
Annexe	4.13 m	3.50 m	14.51 m ²
Garage	4.81 m	2.79 m	13.44 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	5.38 m	4.49 m	19.52 m ²
Chambre 2	5.23 m	4.36 m	19.37 m ²
Chambre 3	4.61 m	2.91 m	12.69 m ²
Grenier 1	6.95 m	2.91 m	20.25 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier 2	10.10 m	4.49 m	40.74 m ²
Total			231.33 m²

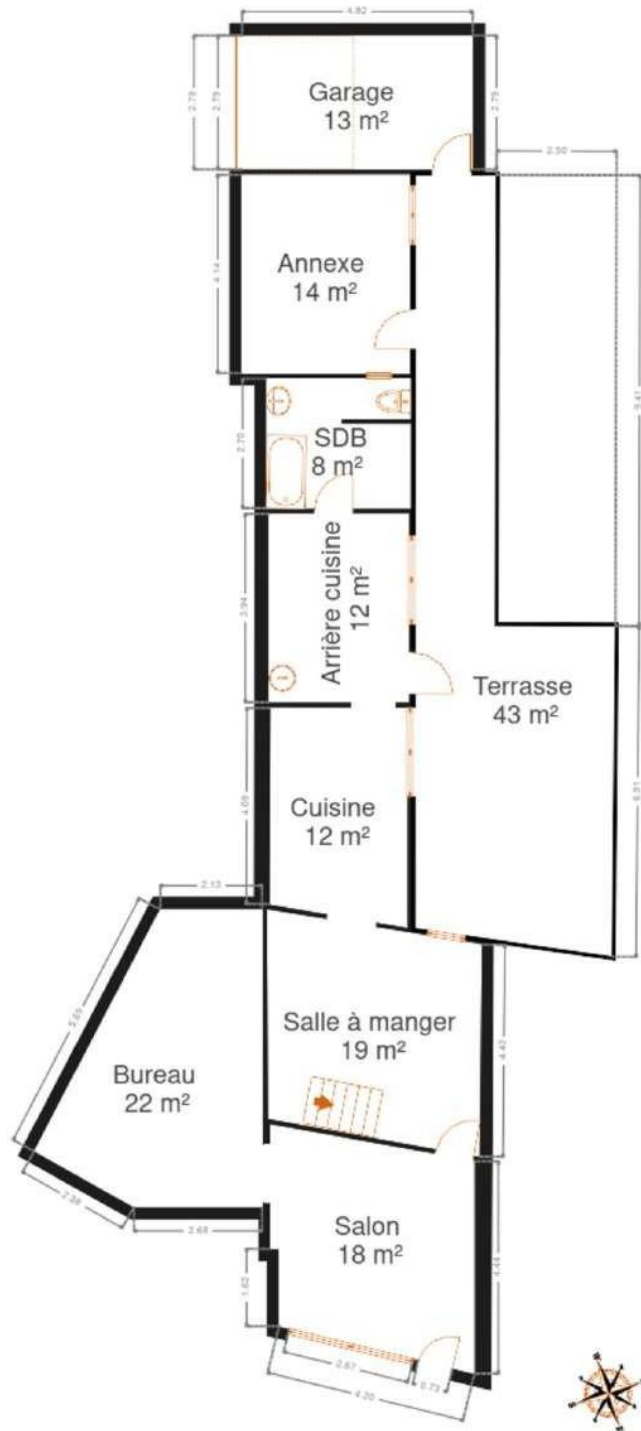


FRIDENBERGS
GROUP

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



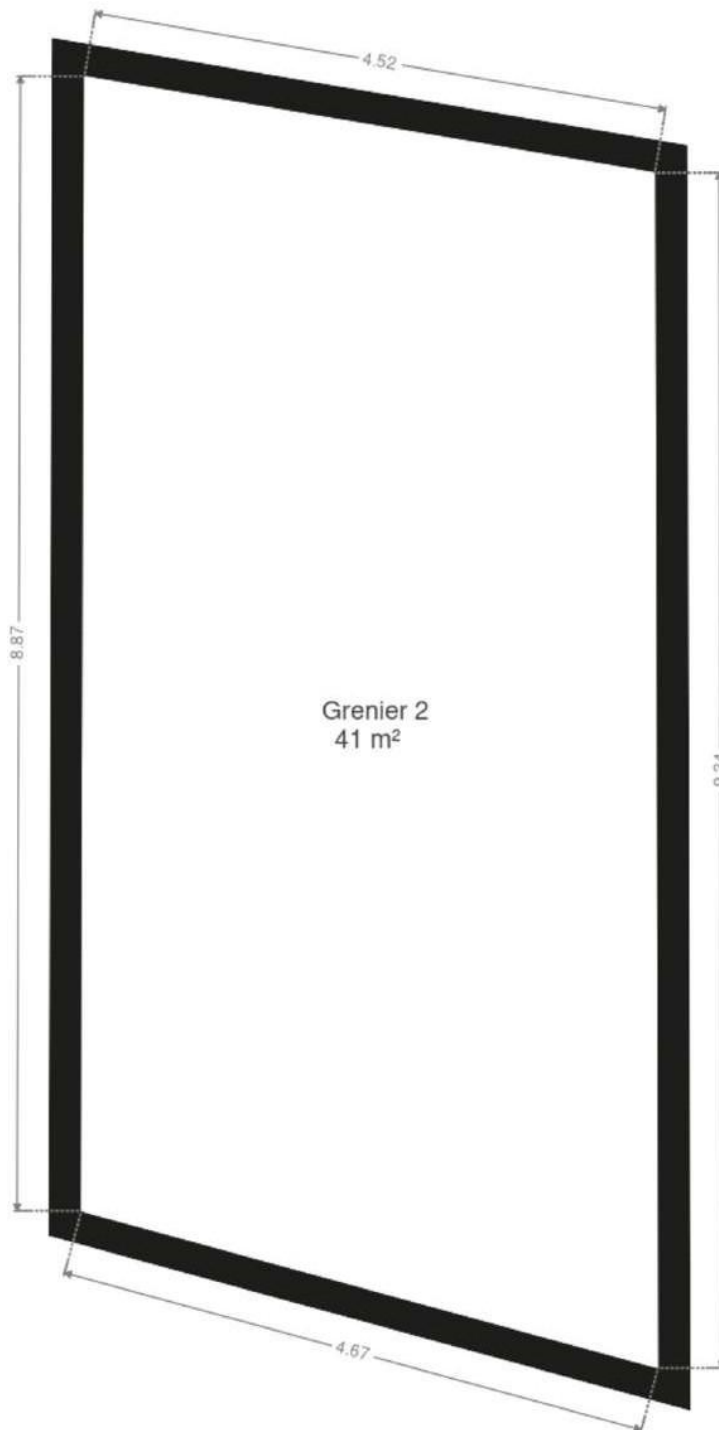


**FRIDENBERGS
GROUP**

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

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



EPICTHEME.EU