



**FRIDENBERGS  
GROUP**



**Offre à partir de 240 000 €**

# Réf. 7682093  
Grand Rue 52 - 7640 Maubray

 411 m<sup>2</sup>

 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. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## Coordonnées du bien

Rue	Grand Rue
N°	52
CP	7640
Ville	Maubray
Pays	Belgique
Latitude	50.566898
Longitude	3.448146



## PEB

Emission co2 : kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
PEB No. : 20260513032325  
E totale : 128753 KWH/AN  
Espec : 419 kWh/m<sup>2</sup>.an





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	
↘ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	20.00 m
Surface bâtie au sol	141.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	20 m
Surface de la parcelle	250.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	6.00 m
Informations provenant du site du cadastre	





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## Description globale du bien

Etat général	À rénover
Surface habitable	308 m <sup>2</sup>
Surface totale	411 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	22
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Type de propriété	Immeuble de rapport
Garage	1 place(s)



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Fermé	
Aménagé pelouse	
Orientation sud-ouest	
Déclivité plat	
Terrasse (terrain gauche)	38 m <sup>2</sup>
Sol carrelage	
Orientation sud	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	109 m <sup>2</sup>
Rez commercial, bureau 1, bureau 2, garage, wc, escalier 1, hall 1	
1er étage	29 m <sup>2</sup>
Salon 1, salon 2, cuisine, salle de bains, escalier 2	
2ème étage	95 m <sup>2</sup>
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, escalier 2, pièce, hall 2	
3ème étage	92 m <sup>2</sup>
Grenier	
Sous-sol	86 m <sup>2</sup>
Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, cave 5, cave 6, escalier 1	



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

## Descriptif

---

**Immeuble mixte à vendre – visibilité, espace et potentiel réunis !**

**Vous recherchez un bien capable d'allier activité professionnelle et confort de vie ? Cet immeuble mixte offre une opportunité idéale pour kinésithérapeute, médecin, profession libérale ou tout autre projet commercial.**

**Le rez-de-chaussée commercial bénéficie d'une excellente visibilité et se prête parfaitement à l'accueil d'une clientèle grâce à sa configuration polyvalente.**

**À l'étage, place à l'habitation avec un agréable living baigné de lumière, une cuisine conviviale et une terrasse idéale pour profiter des beaux jours en toute tranquillité. La partie nuit se compose de 4 chambres et d'une salle de bains.**

**Le grenier aménageable constitue un véritable atout supplémentaire, laissant libre cours à vos envies : chambres additionnelles, bureau, espace détente ou rangement optimisé.**

**Possibilité d'acquérir un garage en supplément.**

**Situation stratégique proche des commodités et des axes principaux.**

- **Beaux volumes**
- **Nombreuses possibilités d'aménagement**

**Alliance parfaite entre vie privée et activité professionnelle**

**Un bien aux multiples facettes où projets professionnels et qualité de vie avancent main dans la main.**



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Rez-de-chaussée

Rez commercial



 superficie : 49.22 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.66 m

Largeur : 5.90 m

**Fenêtre**

Châssis type porte-fenêtre

Vitrage simple

Volets type roulant

**Sol**

**Éclairage**

**Hauteur sous-plafond**

**Prise réseau**

Carrelage

Points lumineux au plafond

2.65 m

1



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Proposition  
d'aménagement non  
contractuelle



**UN ACCUEIL CHALEUREUX**  
Un espace d'accueil moderne  
et convivial pour recevoir  
vos clients.



**DES ESPACES FONCTIONNELS**  
Des bureaux lumineux et  
ergonomiques pour favoriser  
la concentration et l'efficacité.



**UN ENVIRONNEMENT APAISANT**  
Des matériaux naturels,  
des plantes et des couleurs douces  
pour un cadre de travail serein.



**UNE IMAGE PROFESSIONNELLE**  
Un design moderne et épuré  
qui reflète la rigueur et  
le dynamisme du cabinet.



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Rez-de-chaussée

Bureau 1



 superficie : 13.87 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.87 m

Largeur : 3.80 m

**Fenêtre**

Châssis type battants  
Vitrage simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

**Carrelage**

2.55 m  
Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

Proposition  
d'aménagement non  
contractuelle





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Rez-de-chaussée

Bureau 2



 superficie : 9.40 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.47 m

Largeur : 2.73 m

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

Volets type roulant

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Carrelage

2.55 m

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

Proposition  
d'aménagement non  
contractuelle





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Rez-de-chaussée

Hall 1



 superficie : 11.39 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.05 m

Largeur : 3.18 m

**Hauteur sous-plafond**

2.55 m

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Escalier**

Matériaux bois

Type droit



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



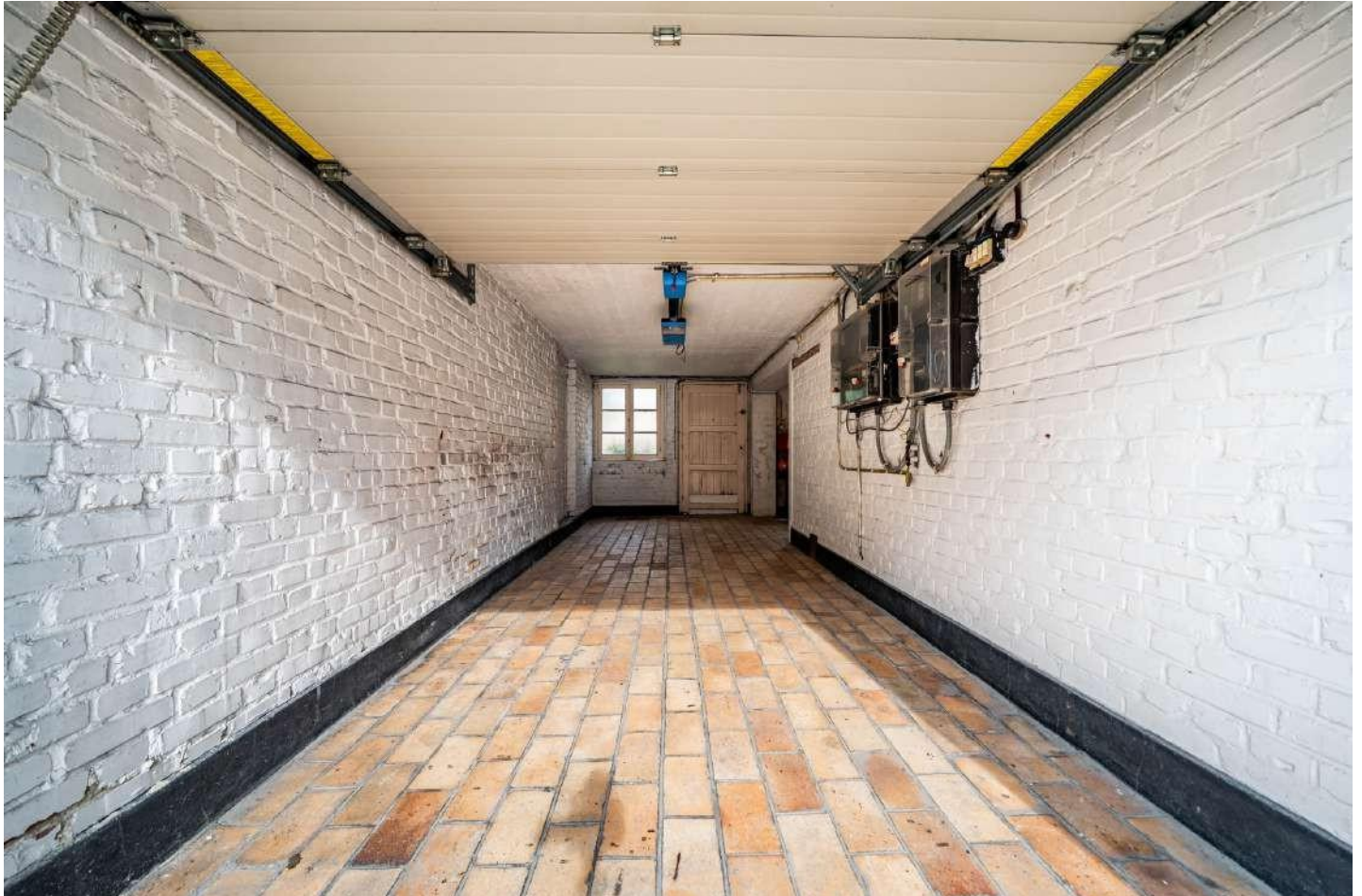
**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 22.31 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.88 m

Largeur : 4.39 m

**Accès** Jardin

**Nombre de voitures** 1

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

**Éclairage**

Carrelage

2.2 m

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

1er étage

Salon 1



 superficie : 32.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.22 m

Largeur : 6.24 m

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.74 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Prise télédistribution**

1



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

1er étage

Salon 2



 superficie : 25.66 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.26 m

Largeur : 6.70 m

<b>Accès</b>	Terrasse	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.74 m
<b>Fenêtre</b>		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Châssis type battants		<b>Chauffage</b>	
Vitrage simple		Poêle à bois	
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise télédistribution</b>	1



FRIDENBERGS  
GROUP

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

1er étage

Cuisine



 superficie : 8.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.41 m

Largeur : 2.73 m

**Hauteur sous-plafond**

2.8 m

**Équipée**

Oui

**Évier**

Double

Avec égouttoir

Matière céramique

**Plaque de cuisson**

Type halogene

**Hotte**

Type hotte murale

**Frigo**

Type encastré

**Lave-vaisselle**

Type intégré

De la marque Miele

**Four**

Type multifonction

De la marque Scholtes

**Fenêtre**



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

1er étage

Salle de bains



 superficie : 9.84 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.60 m

Largeur : 2.78 m

**Hauteur sous-plafond** 2.8 m

**Douche et bain** Oui

**Douche** Cabine

**Baignoire** Bain à bulles

**WC** Classique

**Lavabo** Simple

**Murs** Carrelés au 3/4

**Fenêtre** Châssis type battants  
Vitrage simple

**Sol** Carrelage



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**


# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

2ème étage

Chambre 1



 superficie : 17.68 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.69 m

Largeur : 3.93 m

**Fenêtre**

Châssis type battants  
Vitrage simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

Vinyle

2.55 m

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

2ème étage

Chambre 2



 superficie : 10.48 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.72 m

Largeur : 2.82 m

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Vinyle

2.55 m

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

2ème étage

Chambre 3



 superficie : 8.85 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.44 m

Largeur : 2.57 m

**Fenêtre**

Châssis type battants

Vitrage simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond

Éclairage

Vinyle

2.55 m

Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

2ème étage

Chambre 4



 superficie : 25.83 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.72 m

Largeur : 4.30 m

**Fenêtre**

Châssis type battants  
Vitrage simple

**Sol**

Hauteur sous-plafond  
Éclairage

**Carrelage**

2.55 m  
Points lumineux au plafond



FRIDENBERGS  
GROUP

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

3ème étage

Grenier



 superficie : 92.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 15.72 m

Largeur : 7.12 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Sol**

Béton

**Escalier**

**Hauteur sous-plafond**

4.05 m

Matériaux bois

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Type droit



FRIDENBERGS  
GROUP

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.37 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.49 m      Largeur : 0.91 m


<b>WC</b>	Classique	<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Fenêtre</b>		<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Châssis type battants			
Vitrage simple			

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 1.22 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.33 m      Largeur : 0.91 m

<b>Escalier</b>	
Matériaux béton	
Type 2/4 tournant	
<b>Éclairage</b>	Points lumineux mural

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 10.72 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.51 m      Largeur : 1.95 m

<b>Escalier</b>	<b>Éclairage</b>	Points lumineux au plafond
Matériaux bois	<b>Sol</b>	Vinyle
Type droit		



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

## 2ÈME ÉTAGE - ESCALIER 2

---

 superficie : 10.44 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.51 m      Largeur : 1.95 m

**Éclairage**      Points lumineux au plafond  
**Sol**      Vinyle  
**Escalier**  
Matériaux bois  
Type droit

## 2ÈME ÉTAGE - PIÈCE

---

 superficie : 6.06 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.56 m      Largeur : 2.10 m

**Fenêtre**      **Sol**      Vinyle  
Châssis type battants      **Éclairage**      Points lumineux au plafond  
Vitrage simple      **Hauteur sous-plafond**      2.55 m

## 2ÈME ÉTAGE - HALL 2

---

 superficie : 7.69 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.97 m      Largeur : 1.93 m

**Hauteur sous-plafond**      2.55 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond  
**Sol**      Vinyle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

## SOUS-SOL - CAVE 1

---

 superficie : 16.49 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.04 m      Largeur : 6.23 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      2.03 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond

## SOUS-SOL - CAVE 2

---

 superficie : 9.84 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.51 m      Largeur : 2.80 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      2 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond

## SOUS-SOL - CAVE 3

---

 superficie : 14.92 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.91 m      Largeur : 3.74 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      2 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

## SOUS-SOL - CAVE 4

---

 superficie : 6.24 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.80 m      Largeur : 2.22 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      2 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond

## SOUS-SOL - CAVE 5

---

 superficie : 9.43 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.63 m      Largeur : 2.59 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      1.94 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond

## SOUS-SOL - CAVE 6

---

 superficie : 23.87 m<sup>2</sup>      Longueur : 6.63 m      Largeur : 3.79 m

**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      1.88 m  
**Éclairage**      Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

## SOUS-SOL - ESCALIER 1

---

 superficie : 5.17 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.55 m

Largeur : 2.03 m

### Éclairage

Points lumineux mural

### Escalier

Matériaux béton

Type 2/4 tournant



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	9.66 m	5.90 m	49.22 m <sup>2</sup>
Bureau 1	3.87 m	3.80 m	13.87 m <sup>2</sup>
Bureau 2	3.47 m	2.73 m	9.40 m <sup>2</sup>
Hall 1	6.05 m	3.18 m	11.39 m <sup>2</sup>
Wc	1.49 m	0.91 m	1.37 m <sup>2</sup>
Escalier 1	1.33 m	0.91 m	1.22 m <sup>2</sup>
Garage	6.88 m	4.39 m	22.31 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon 1	6.22 m	6.24 m	32.93 m <sup>2</sup>
Salon 2	4.26 m	6.70 m	25.66 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.41 m	2.73 m	8.56 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.60 m	2.78 m	9.84 m <sup>2</sup>
Escalier 2	5.51 m	1.95 m	10.72 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall 2	3.97 m	1.93 m	7.69 m <sup>2</sup>
Chambre 1	5.69 m	3.93 m	17.68 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.72 m	2.82 m	10.48 m <sup>2</sup>
Chambre 3	3.44 m	2.57 m	8.85 m <sup>2</sup>
Chambre 4	6.72 m	4.30 m	25.83 m <sup>2</sup>
Pièce	3.56 m	2.10 m	6.06 m <sup>2</sup>
Escalier 2	5.51 m	1.95 m	10.44 m <sup>2</sup>
3ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	15.72 m	7.12 m	92.37 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	3.04 m	6.23 m	16.49 m <sup>2</sup>
Cave 2	3.51 m	2.80 m	9.84 m <sup>2</sup>
Cave 3	4.91 m	3.74 m	14.92 m <sup>2</sup>
Cave 4	2.80 m	2.22 m	6.24 m <sup>2</sup>
Cave 5	3.63 m	2.59 m	9.43 m <sup>2</sup>
Cave 6	6.63 m	3.79 m	23.87 m <sup>2</sup>
Escalier 1	2.55 m	2.03 m	5.17 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>461.85 m<sup>2</sup></b>

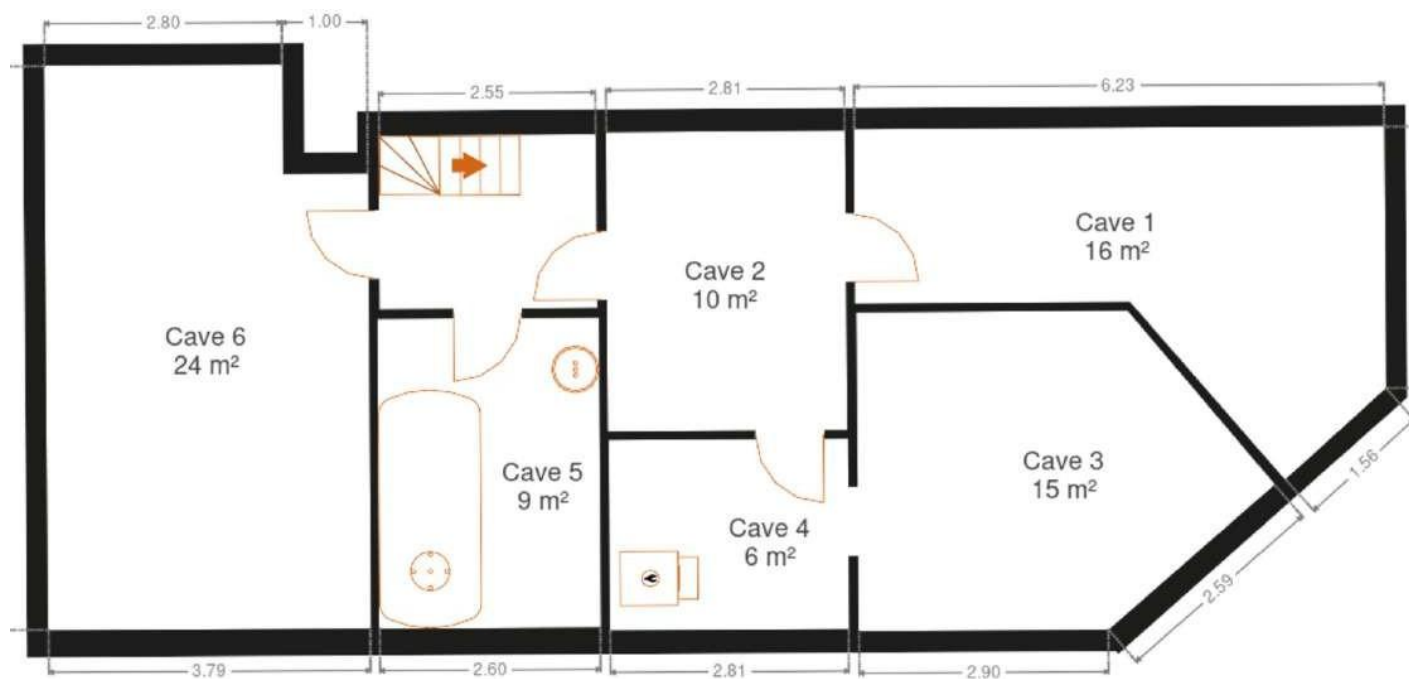


FRIDENBERGS  
GROUP

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Plan - Sous-sol



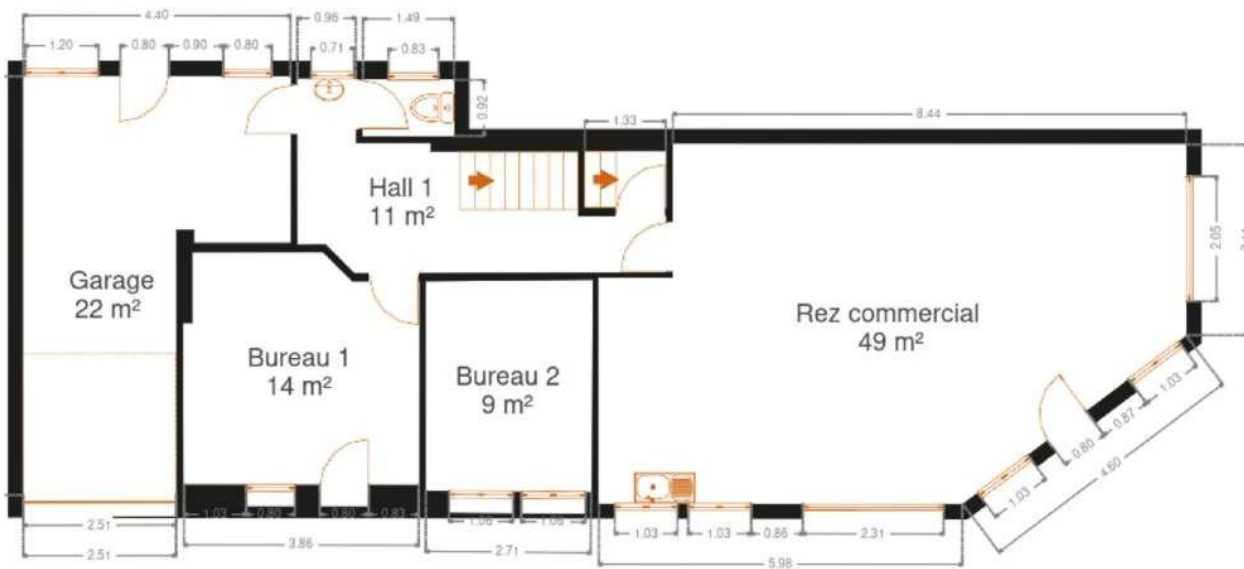


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Plan - Rez-de-chaussée







FRIDENBERGS  
GROUP

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Plan - 2ème étage



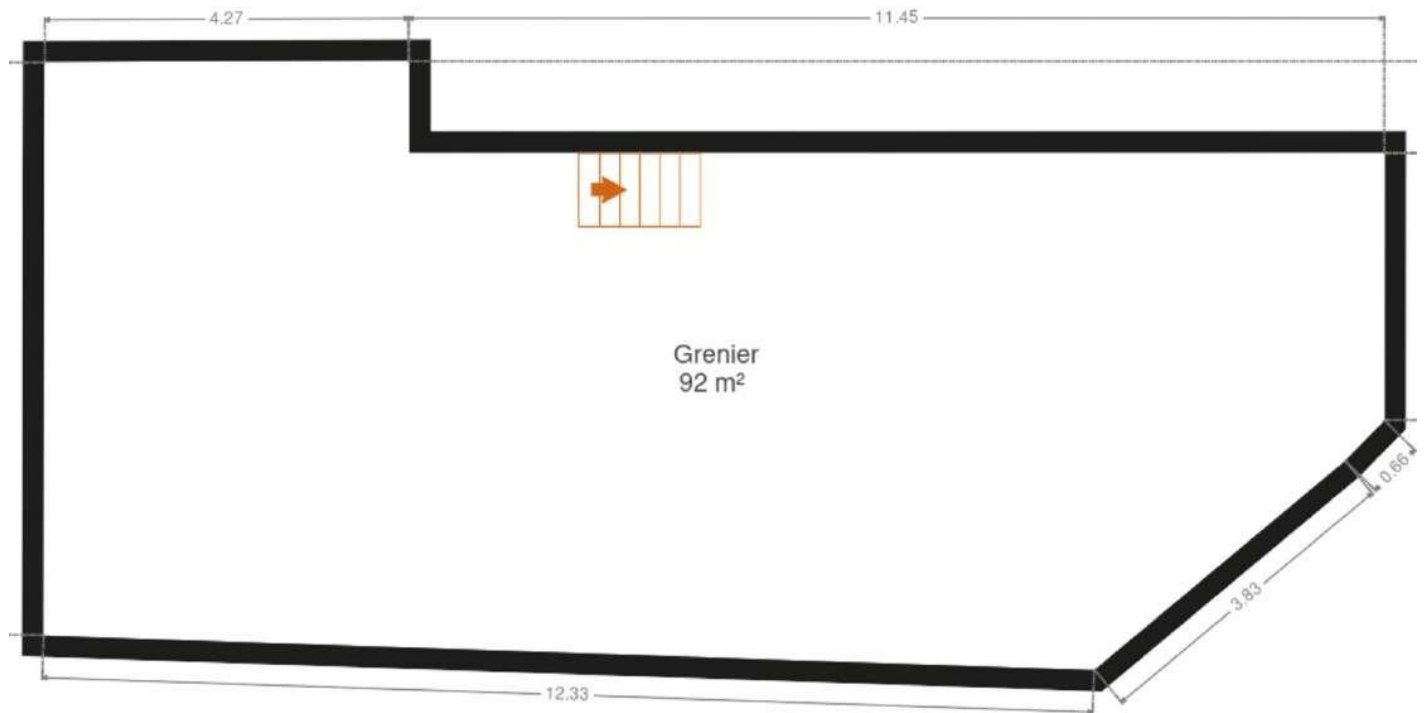


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

Plan - 3ème étage





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## Extérieur



Proposition d'aménagement non contractuelle



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

---

## Technique

---

<b>Couverture</b>	Tuiles terre cuite
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Châssis</b>	
Matière bois	
Volets manuel roulant	
Simple	
<b>Compteur électrique</b>	Mono-horaire
<b>Chauffage</b>	
Type central	
Nature mazout	
Mode radiateur(s)	
Marque buderus	
<b>Citerne mazout</b>	1
<b>Citerne eau</b>	Avec groupe hydrophore



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	450
Accès ferroviaire	450
Accès autoroutier	2600
Antoing	377 m





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. 7682093

Adresse du bien :  
Grand Rue 52 7640 - Maubray

## Plan situation



- 🏠 Agence Fridenbergs
- 📍 Place Verte 33, 7370 Dour
- ✉ info@fridenbergs.be
- ☎ 065.65.34.73
- 🌐 www.fridenbergs.be
- 📄 N° IPI : 101929

- 👤 François
- ✉ francois@fridenbergs.be
- ☎ 0465.84.69.30
- 📄 N° IPI : 518441
- 👤 François  
Beroudiaux

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