



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à pd 1.500.000€

Réf. LÉOPOLD III 3
Rue Léopold III 3 - 7011 Ghlin



621 m²



6



4

Fridenbergs Dour

+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

TVA: BE 0839 362 180 - N° IPI: 509.587 - info@fridenbergs.be

Une demeure de caractère aux mille possibilités



DESCRIPTION

VENTE 100% EN SOCIÉTÉ. Infos et visites avec Alban au 0478.56.37.32.

Derrière une élégante grille en fer forgé, à l'abri des regards, se dévoile une propriété rare où le charme intemporel du XIX^e siècle dialogue harmonieusement avec le confort contemporain.

Située à Ghlin, en retrait de la route, cette demeure bourgeoise de caractère séduit dès les premiers instants par son atmosphère unique, son architecture préservée et son magnifique cadre verdoyant.

Une allée carrossable vous conduit jusqu'à cette propriété d'exception, véritable havre de paix où chaque espace a été pensé pour offrir confort, élégance et de multiples possibilités d'exploitation.

Que vous rêviez d'une vaste maison familiale, d'un lieu de vie associé à une profession libérale, d'un commerce ou d'un projet mêlant habitation et activité professionnelle, cette propriété s'adapte à toutes vos ambitions.

La maison principale s'ouvre sur un hall d'entrée chaleureux qui invite à découvrir un séjour baigné de lumière, où les volumes généreux et le cachet de l'ancien créent une ambiance raffinée et conviviale. La cuisine, prolongée par son cellier, promet de beaux moments de partage. Deux bureaux complètent le rez-de-chaussée, offrant un cadre idéal pour une activité professionnelle ou des espaces de télétravail.

À l'étage, le hall de nuit dessert deux salles de douche ainsi que deux belles chambres. L'une d'elles constitue une véritable suite parentale avec baignoire, dressing et buanderie, offrant un espace intime dédié au bien-être.

Le dernier niveau réserve une agréable surprise avec un vaste grenier entièrement aménagé en chambre et salle de bains, un espace supplémentaire idéal pour accueillir famille, amis ou créer une suite indépendante.

Les caves, occupant le sous-sol, apportent de précieux espaces de rangement.

Les annexes, actuellement exploitées en salon de coiffure et ancien commerce de vins, représentent un formidable potentiel.

Elles permettront d'accueillir une activité commerciale, artisanale, des bureaux, un cabinet ou tout autre projet professionnel, tout en bénéficiant d'une visibilité et d'une parfaite indépendance.

La propriété dispose également d'un charmant appartement indépendant actuellement loué comprenant un séjour, une chambre avec salle de douche et une petite buanderie. Un atout précieux pour recevoir des proches, loger un membre de la famille ou générer un revenu locatif.

À l'extérieur, la magie opère pleinement. Une vaste terrasse prolonge naturellement les espaces de vie vers une agréable piscine, véritable invitation à la détente durant les beaux jours. Le généreux jardin, véritable écrin de verdure, offre calme et intimité pour profiter pleinement de chaque saison.

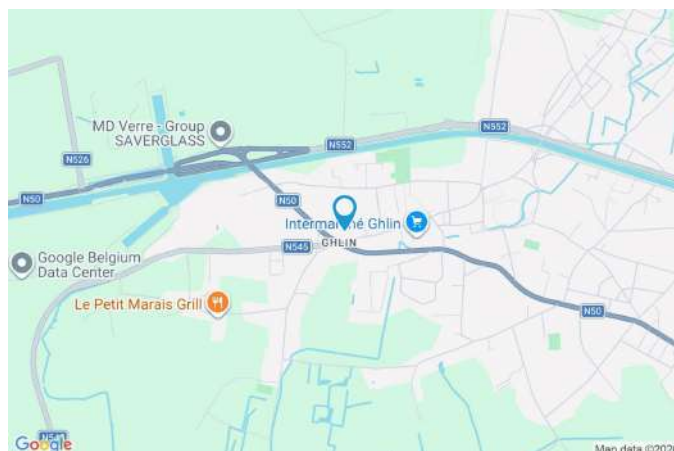
Un bien rare sur le marché, destiné aux amoureux des belles demeures, des grands volumes et des projets ambitieux. Une visite s'impose pour en découvrir toute la beauté et le potentiel.

Offre à pd 1.500.000€. Prix souhaité: 1.750.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

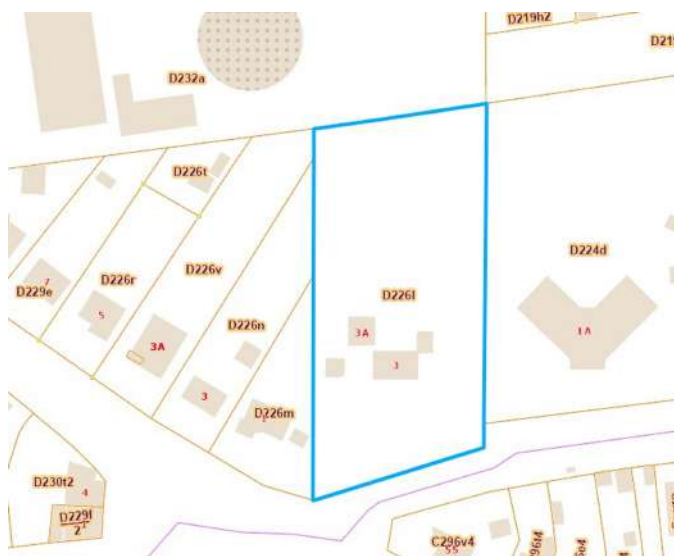
PEB habitation principale : n°20221205020022 - C - Espec 249 - Etotat 123106.

PEB appartement : n°20221205020560 - C - Espec 219 - Etotat 14596.

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



 Orientation façade avant	Sud
 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	15.00 m
Surface bâtie au sol	262.00 m ²
Profondeur de la parcelle	116 m
Surface de la parcelle	5840.00 m ²
Largeur de la parcelle	56.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	621 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	31
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	3
Type de propriété	Maison de maître
Environnement	Zone d'habitation
Nombre de terrasses	1
Parking	11 places

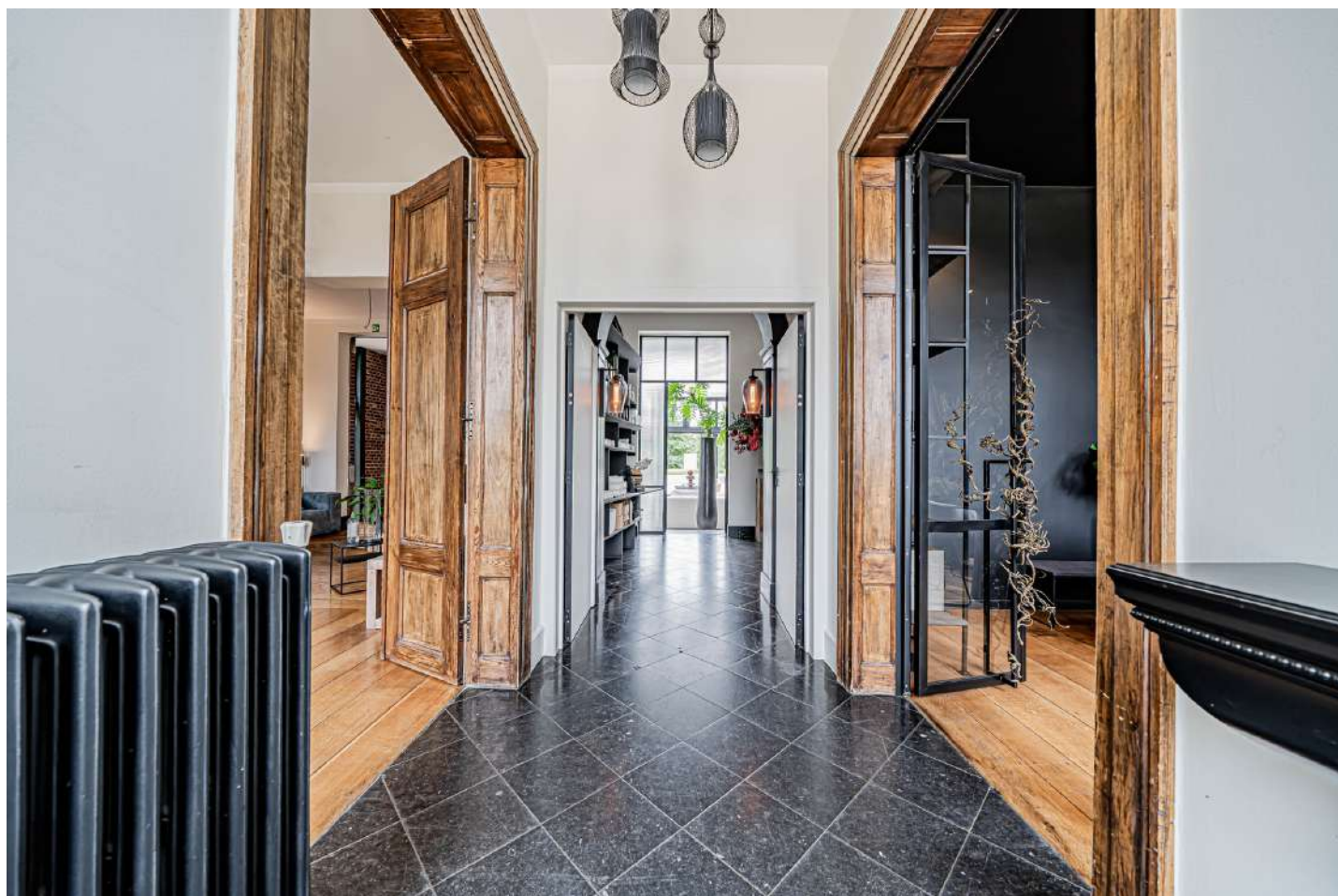


Descriptif extérieur

Jardin (terrain droit)	Éclairage	Oui
Aménagé pelouse	Parking (terrain avant)	
Déclivité plat	Terrasse (terrain arrière)	95 m ²
Jardin (terrain arrière)	Arrivée d'eau Oui piscine 1	
Aménagé pelouse	Prise(s) électrique(s) 1	
Orientation nord	Éclairage Oui	
Déclivité plat	Sol pavés carrelage	
Piscine	Orientation nord	

Maison principale - Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 6.06 m²

Longueur : 3.72 m

Largeur : 1.62 m

Hauteur sous-plafond

3.35 m

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Maison principale - Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 70.88 m²

Longueur : 9.25 m

Largeur : 7.67 m

Accès

Terrasse

Jardin

Porte

Coulissante

En bois

Double vitrage

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
coulissants

Sol

Hauteur sous-plafond

Type de plafond

Éclairage

Spots encastrés

Points lumineux au plafond mural

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

Carrelage

3.75 m

Puits de lumière

Par le sol

8



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Maison principale - Rez-de-chaussée

Séjour





FRIDENBERGS
GROUP

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Maison principale - Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 24.06 m²

Longueur : 4.00 m

Largeur : 6.04 m

Hauteur sous-plafond	5 m
Prise(s) électrique(s)	22
Équipée	Oui
Accès	
Terrasse	
Jardin	
Évier	Simple
Plaque de cuisson	

Plaque de cuisson	
Induction gaz	
De la marque Smeg	
Hotte	
Hotte intégrée	
Évacuation extérieure	
Frigo	
Encastré	

Maison principale - Rez-de-chaussée

Bureau 1



 superficie : 20.86 m²

Longueur : 5.23 m

Largeur : 4.05 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage battants	Air conditionné	Chaud-froid
Sol	Parquet massif	Prise(s) électrique(s)	10
Hauteur sous-plafond	3.35 m	Prise télédistribution	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond	Prise réseau	Oui
Chauffage	Radiateur(s)		

Maison principale - Rez-de-chaussée

Bureau 2



 superficie : 12.69 m²

Longueur : 4.06 m

Largeur : 3.13 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
porte-fenêtre coulissants

Éclairage

Points lumineux mural

Sol

Carrelage

Chauffage

Par le sol

Hauteur sous-plafond

3.75 m

Prise(s) électrique(s)

12

Maison principale - Rez-de-chaussée

Escalier



 superficie : 14.23 m²

Longueur : 4.58 m

Largeur : 3.33 m

Maison principale - 1er étage

Chambre 2



 superficie : 21.82 m²

Longueur : 5.24 m

Largeur : 4.16 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants	Chauffage	Radiateur(s)
Sol	Parquet massif	Prise(s) électrique(s)	11
Hauteur sous-plafond	2.9 m	Avec dressing	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond		

Maison principale - 1er étage

Chambre 1



 superficie : 21.74 m²

Longueur : 5.22 m

Largeur : 4.16 m

Avec coin bain

Fenêtre

Sol

Hauteur sous-plafond

Baignoire ovale

Châssis bois double vitrage
oscillo-battants

Parquet massif

2.9 m

Éclairage

Chauffage

Prise(s) électrique(s)

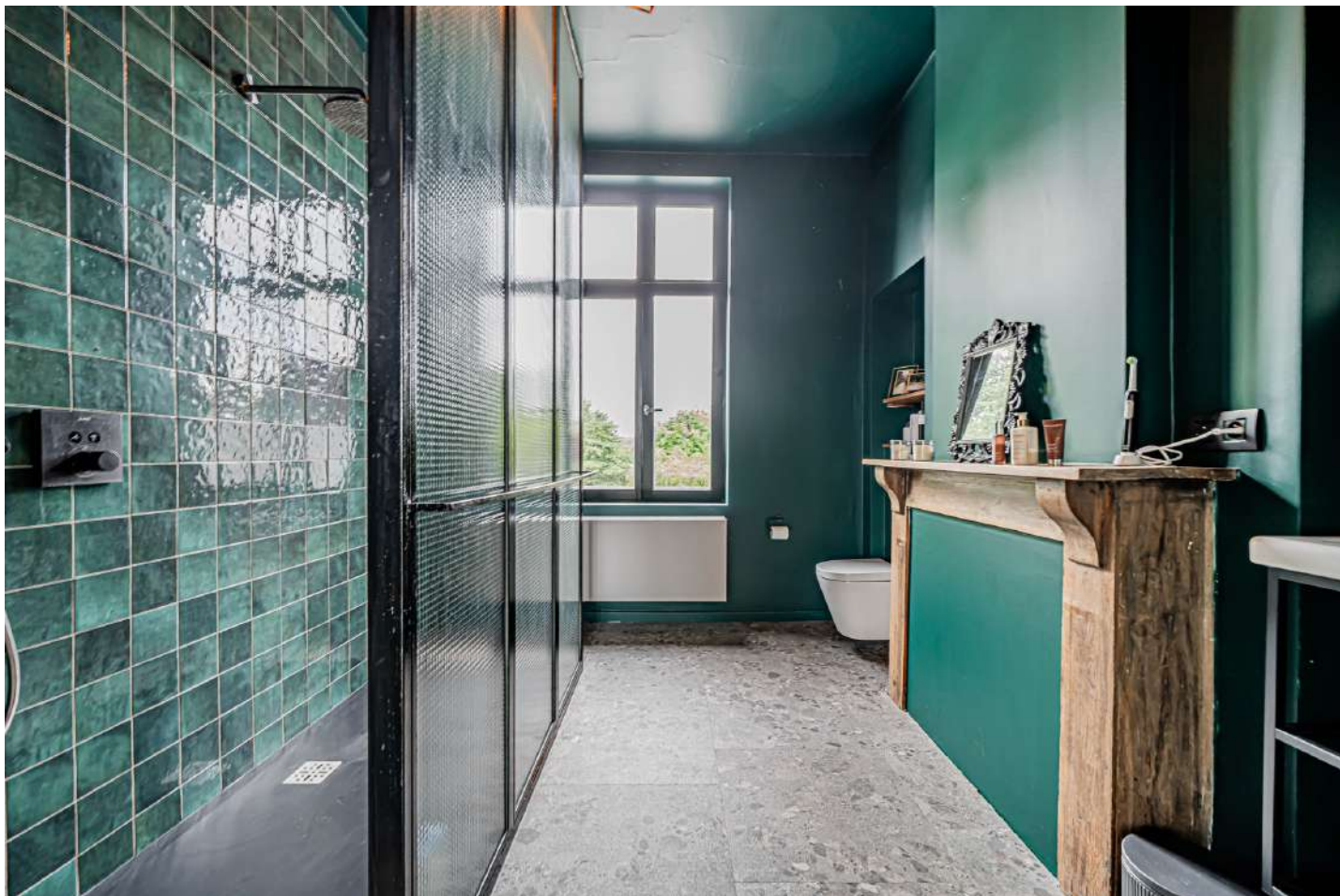
Spots encastrés

Radiateur(s)

7

Maison principale - 1er étage

Salle de douche 1



 superficie : 8.44 m²

Longueur : 3.22 m

Largeur : 2.62 m

Douche	Italienne	Hauteur sous-plafond	3 m
WC	Suspendu	Éclairage	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2
Sol	Vinyle		

Maison principale - 1er étage

Salle de douche 2



 superficie : 7.57 m²

Longueur : 2.36 m

Largeur : 3.21 m

Douche	Italienne	Hauteur sous-plafond	3 m
WC	Suspendu	Éclairage	Points lumineux au plafond
Lavabo	Simple	Chauffage	Radiateur(s)
Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2
Sol	Parquet massif		

Maison principale - 2ème étage

Chambre 3



 superficie : 79.35 m²

Longueur : 12.20 m

Largeur : 7.67 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage fenêtre de toit	Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Sol	Quick-Step	Prise(s) électrique(s)	28
Hauteur sous-plafond	4 m	Escalier	Tournant
Type de plafond	Plafond mansardé		

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



 superficie : 57.86 m²

Longueur : 6.10 m

Largeur : 10.24 m

Fenêtre

Double vitrage

Châssis bois double vitrage porte-fenêtre

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Pompe à chaleur air-air

Air conditionné

Hauteur sous-plafond

Prise(s) électrique(s)

Arrivée d'eau

Type de plafond

Evacuation d'eau

Chaud-froid

3.7 m

13

Oui

Plafond mansardé

Oui



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 2



 superficie : 38.01 m²

Longueur : 7.28 m

Largeur : 5.22 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage porte-fenêtre	Air conditionné	Chaud-froid
Sol	Carrelage	Hauteur sous-plafond	2.7 m
Éclairage	Points lumineux au plafond	Prise(s) électrique(s)	7
Chauffage		Arrivée d'eau	Oui
		Evacuation d'eau	Oui
	Pompe à chaleur eau-eau		
	Par le sol		

Commerce - Rez-de-chaussée

Cuisine 2



 superficie : 13.57 m²

Longueur : 4.56 m

Largeur : 2.97 m

Hauteur sous-plafond 2.7 m

Prise(s) électrique(s) 4

Accès

Terrasse

Jardin

Évier Simple

Porte

Battante

Porte

En bois

Double vitrage

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
porte-fenêtre

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Par le sol

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 3



 superficie : 16.38 m²

Longueur : 3.52 m

Largeur : 4.65 m

Sol	Carrelage	Éclairage	Points lumineux au plafond
Porte		Chauffage	Par le sol
Battante		Hauteur sous-plafond	3.75 m
En bois		Prise(s) électrique(s)	11
Double vitrage			

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 4



 superficie : 16.05 m²

Longueur : 4.98 m

Largeur : 3.23 m

Sol	Parquet massif	Hauteur sous-plafond	3.35 m
Éclairage	Points lumineux au plafond	Prise(s) électrique(s)	4
Chauffage	Radiateur(s)		

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 5



 superficie : 19.55 m²

Longueur : 5.25 m

Largeur : 3.72 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
battants

Sol

Parquet massif

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Hauteur sous-plafond

3.35 m

Prise(s) électrique(s)

4



FRIDENBERGS
GROUP

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Appartement - 1er étage

Living



 superficie : 41.60 m²

Longueur : 8.37 m

Largeur : 7.48 m

Avec coin cuisine

Évier simple

Éclairage

Points lumineux au plafond

Fenêtre

Chauffage

Pompe à chaleur air-air

Type de fenêtre fenêtre de toit

Air conditionné

Chaud-froid

Châssis bois double vitrage oscillo-battants

Prise(s) électrique(s)

7

Sol

Carrelage

Prise télédistribution

Oui

Hauteur sous-plafond

3.82 m

Prise réseau

Oui

Type de plafond

Plafond mansardé

Appartement - 1er étage

Cuisine



Hauteur sous-plafond	3 m	Frigo	
Prise(s) électrique(s)	8	Externe	
Équipée	Oui	De la marque Smeg	
Évier	Simple	Four	Multifonction
Plaque de cuisson		Sol	Carrelage
Électrique		Éclairage	Points lumineux au plafond
De la marque Ariston			

Appartement - 1er étage

Chambre 4



 superficie : 13.00 m²

Longueur : 4.45 m

Largeur : 2.95 m

Avec coin douche

Douche carrelage + rideau

Évier simple

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

3.8 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Pompe à chaleur air-air

Prise(s) électrique(s)

5

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 1

 superficie : 1.45 m² Longueur : 1.32 m Largeur : 1.09 m

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

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 2

 superficie : 1.18 m² Longueur : 1.00 m Largeur : 1.25 m

WC	Suspendu
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.15 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 3

 superficie : 1.17 m² Longueur : 1.25 m Largeur : 0.93 m

WC	Suspendu
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.15 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE 1

 superficie : 5.92 m² Longueur : 2.98 m Largeur : 2.58 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage porte-fenêtre	Chauffage	Par le sol
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2.7 m	Evacuation d'eau	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond	Arrivée d'eau	Oui

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 2.76 m² Longueur : 2.65 m Largeur : 1.04 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - CELLIER

 superficie : 8.12 m² Longueur : 3.98 m Largeur : 2.04 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage porte-fenêtre	Type de plafond	Plafond mansardé
Sol	Carrelage	Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	3.95 m	Prise(s) électrique(s)	4

REZ-DE-CHAUSSÉE - LOCAL TECHNIQUE

 superficie : 2.32 m² Longueur : 2.72 m Largeur : 0.85 m

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	3.35 m
Prise(s) électrique(s)	1

1ER ÉTAGE - DRESSING

 superficie : 5.00 m² Longueur : 3.11 m Largeur : 1.60 m

Hauteur sous-plafond	3 m
Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants
Sol	Parquet massif
Éclairage	Points lumineux au plafond

1ER ÉTAGE - BUANDERIE 2

 superficie : 3.27 m² Longueur : 2.15 m Largeur : 1.59 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	5
Sol	Parquet massif	Evacuation d'eau	Oui
Hauteur sous-plafond	3 m	Arrivée d'eau	Oui
Éclairage	Points lumineux au plafond		

1ER ÉTAGE - BUANDERIE 3

 superficie : 6.88 m² Longueur : 3.22 m Largeur : 2.13 m

WC	Classique	Éclairage	Points lumineux mural
Sol	Carrelage	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2.25 m	Arrivée d'eau	Oui
Type de plafond	Plafond mansardé	Evacuation d'eau	Oui

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 17.53 m² Longueur : 4.93 m Largeur : 4.26 m

2ÈME ÉTAGE - SALLE DE BAINS

 superficie : 13.57 m² Longueur : 4.26 m Largeur : 3.18 m

Hauteur sous-plafond	3.4 m	Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Prise(s) électrique(s)	9	Sol	Quick-Step
Baignoire	Standard	Type de plafond	Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage fenêtre de toit		

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 18.11 m² Longueur : 4.94 m Largeur : 3.66 m

Voutée	Oui	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Béton	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2 m		

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 18.49 m² Longueur : 5.08 m Largeur : 3.64 m

Voutée	Oui	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Béton	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2 m		

SOUS-SOL - ESCALIER

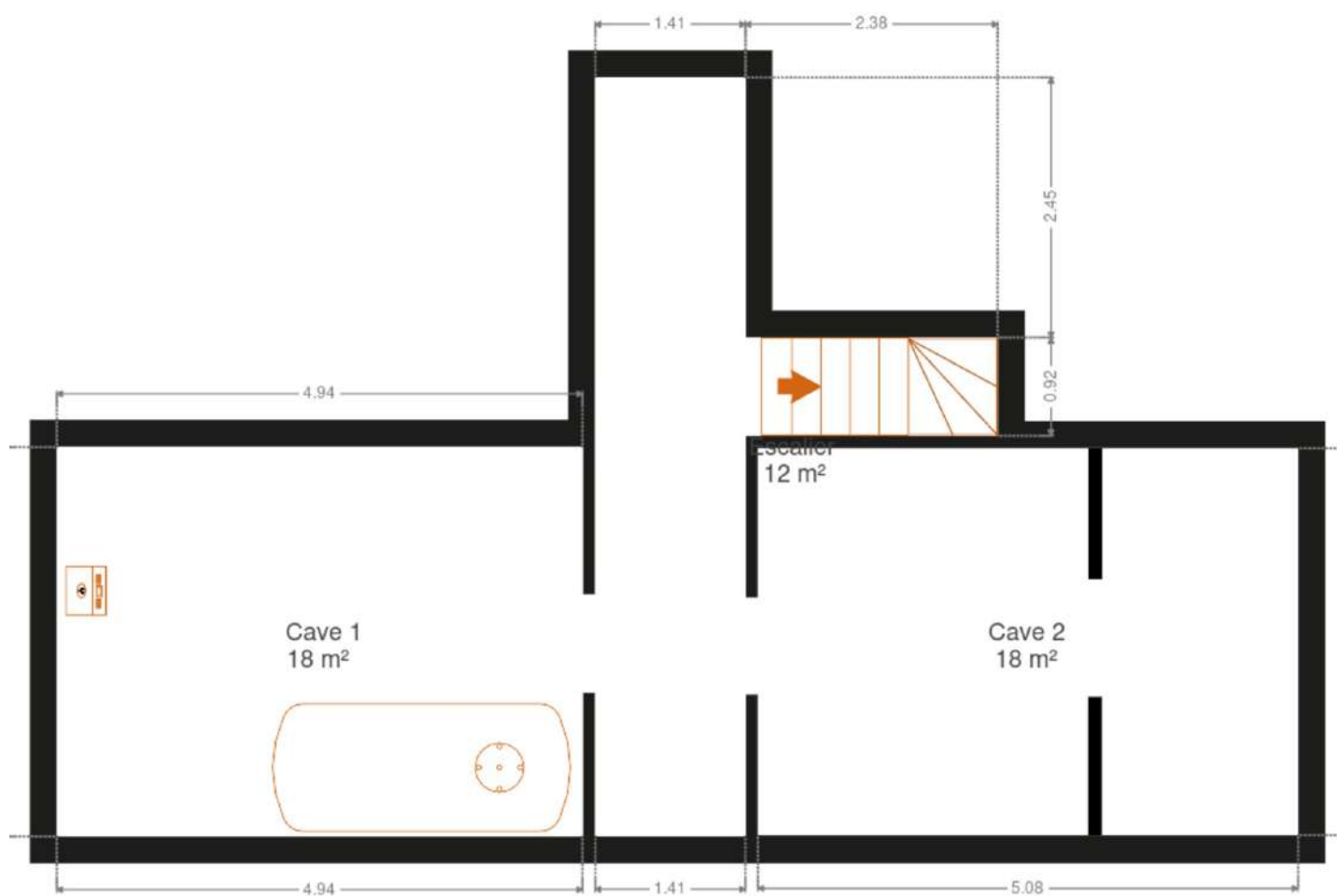
 superficie : 12.27 m² Longueur : 7.14 m Largeur : 3.78 m

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.72 m	1.62 m	6.06 m ²
Séjour	9.25 m	7.67 m	70.88 m ²
Cuisine 1	4.00 m	6.04 m	24.06 m ²
Cellier	3.98 m	2.04 m	8.12 m ²
Bureau 1	5.23 m	4.05 m	20.86 m ²
Bureau 2	4.06 m	3.13 m	12.69 m ²
Rez commercial 1	6.10 m	10.24 m	57.86 m ²
Rez commercial 2	7.28 m	5.22 m	38.01 m ²
Rez commercial 3	3.52 m	4.65 m	16.38 m ²
Rez commercial 4	4.98 m	3.23 m	16.05 m ²
Rez commercial 5	5.25 m	3.72 m	19.55 m ²
Cuisine 2	4.56 m	2.97 m	13.57 m ²
Hall	2.65 m	1.04 m	2.76 m ²
Wc 1	1.32 m	1.09 m	1.45 m ²
Wc 2	1.00 m	1.25 m	1.18 m ²
Wc 3	1.25 m	0.93 m	1.17 m ²
Buanderie 1	2.98 m	2.58 m	5.92 m ²
Local technique	2.72 m	0.85 m	2.32 m ²
Escalier	4.58 m	3.33 m	14.23 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	4.93 m	4.26 m	17.53 m ²
Chambre 1	5.22 m	4.16 m	21.74 m ²
Chambre 2	5.24 m	4.16 m	21.82 m ²
Salle de douche 1	3.22 m	2.62 m	8.44 m ²
Salle de douche 2	2.36 m	3.21 m	7.57 m ²
Dressing	3.11 m	1.60 m	5.00 m ²
Living	8.37 m	7.48 m	41.60 m ²
Chambre 4	4.45 m	2.95 m	13.00 m ²
Buanderie 2	2.15 m	1.59 m	3.27 m ²
Buanderie 3	3.22 m	2.13 m	6.88 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	12.20 m	7.67 m	79.35 m ²
Salle de bains	4.26 m	3.18 m	13.57 m ²

Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	4.94 m	3.66 m	18.11 m ²
Cave 2	5.08 m	3.64 m	18.49 m ²
Escalier	7.14 m	3.78 m	12.27 m ²
Total			621.76 m ²

Plan - Sous-sol



Plan - Rez-de-chaussée





FRIDENBERGS
GROUP

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Plan - 1er étage



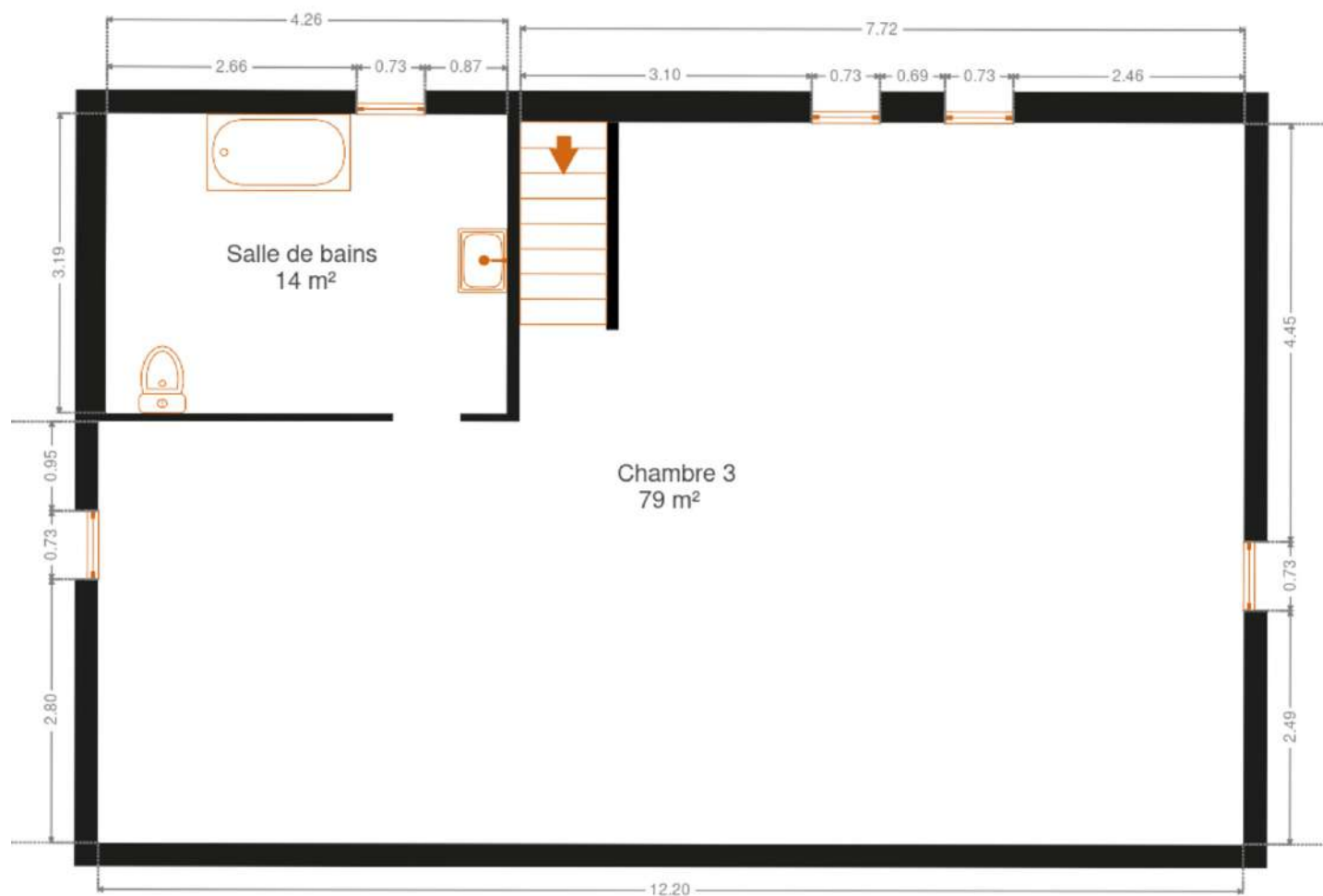


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Plan - 2ème étage



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Technique

Année de construction	1930
Zingueries	
État bon	
Matériaux zinc	
État	Bon
Couverture	Ardoises naturelles
Matériaux façade	Brique
Etat	Bon
Châssis	Matière bois pvc, double vitrage
Climatisation	Oui
Adoucisseur d'eau	Oui
Compteur gaz	Oui
Ventilation	Naturelle
Chauffe-eau	Nombre 3
Alarme	Oui
Compteur électrique	Bi-horaire, nombre 2
Chauffage	
Marque viessmann	
Nombre 1, type central, nature gaz de ville, pompe air-air, type à ventouse	
Compt. d'eau	Nombre 1
TV	Prise tv
Téléphone	Oui
Internet	Câble
Citerne eau	Capacité 20000, enterrée, avec groupe hydrophore



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	20
Accès ferroviaire	3000
Accès autoroutier	3500

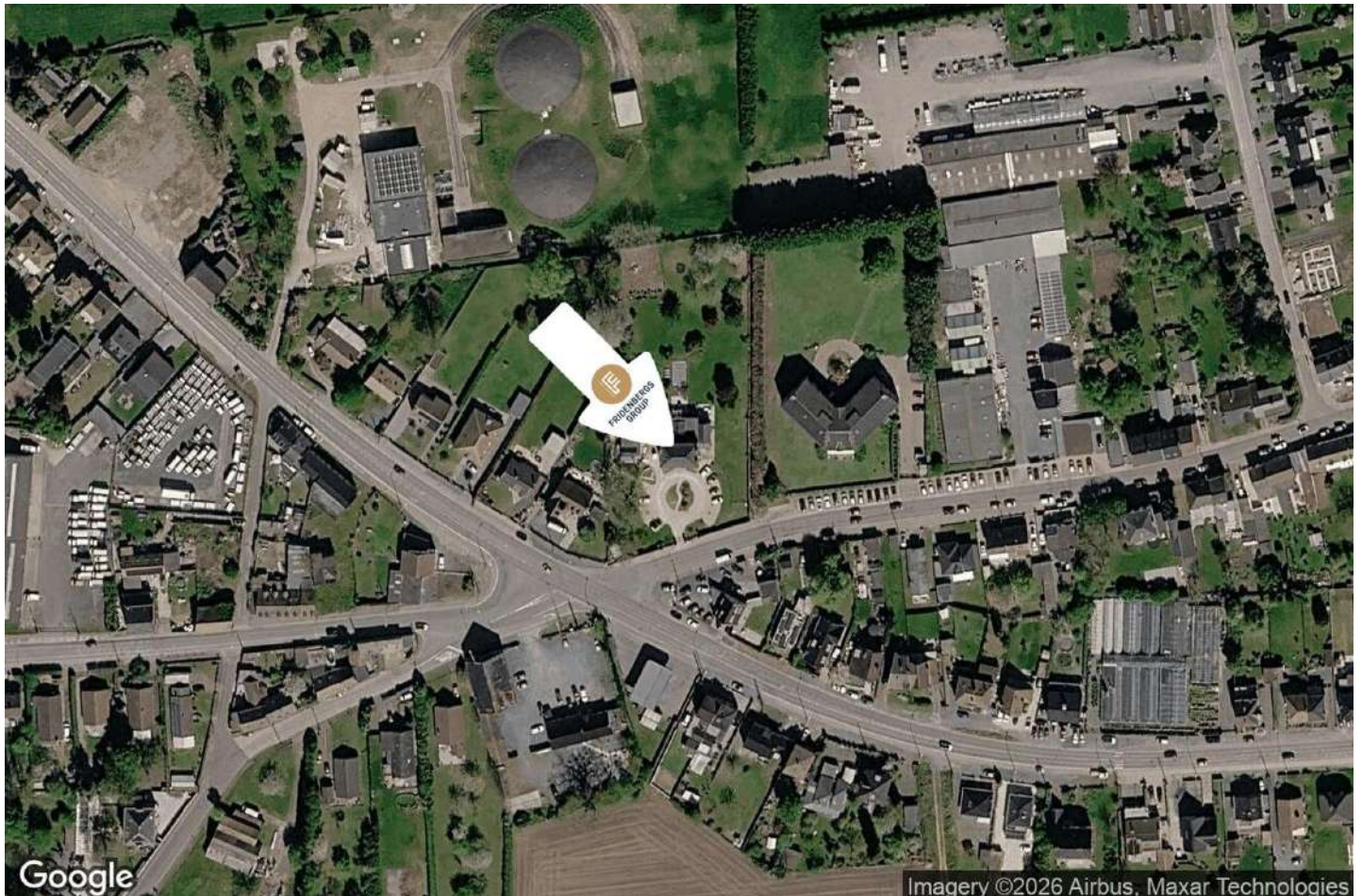


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Plan situation



📍 Véronique Furmaniak by Fridenbergs
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ veronique@fridenbergs.be
☎ +32 477 60 38 67

👤 Véronique Furmaniak
✉ veronique@fridenbergs.be
☎ +32 477 60 38 67
Véronique
Furmaniak



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