



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 155.000 €

Réf. 7690197

Ruelle de l'escalier 4 - 7387 Angreau



199 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

Maison 4 façades plain-pied avec beau potentiel



DESCRIPTION

INFOS ET VISITES : Emeline 0471/21.64.99

Cette agréable maison 4 façades de plain-pied, nichée dans un village paisible, saura séduire les amateurs de tranquillité.

Dès l'entrée, un hall vous accueille et dessert un lumineux séjour agrémenté d'un feu ouvert, idéal pour des moments chaleureux, ainsi que d'un système de climatisation assurant un confort optimal en toute saison. La cuisine communique avec une véranda, offrant un espace de vie supplémentaire avec vue sur le jardin.

Le rez-de-chaussée comprend également trois chambres et une salle de bains. L'une des chambres donne accès à un grenier déjà pré-aménagé, laissant la possibilité de créer aisément deux chambres supplémentaires ou un espace loisirs.

En sous-sol, vous bénéficierez d'un garage ainsi que d'un espace cave pratique pour le rangement.

À l'extérieur, le jardin, entièrement aménagé autour de la maison, vous permettra de profiter pleinement des beaux jours grâce à sa terrasse couverte.

Une maison saine et pleine de potentiel, idéale pour une famille ou pour toute personne souhaitant personnaliser son futur chez-soi dans un cadre de vie agréable.

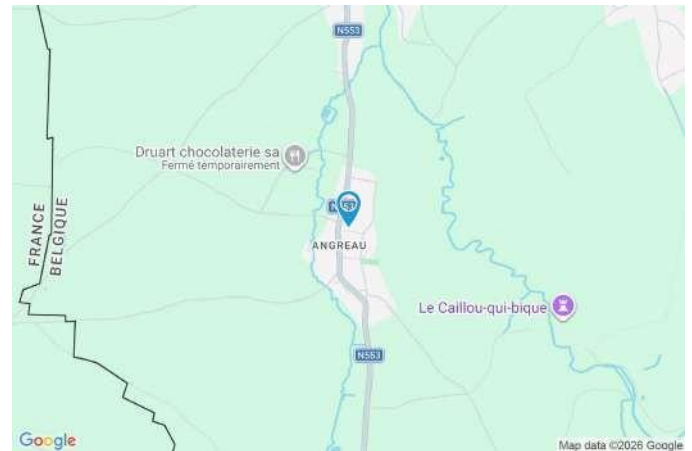
Offre à pd 155.000€. Prix souhaité : 165.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur.
Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

PEB G - n°20240423037412 - 592 kwh/m²/an - Etotat : 49220.

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

Coordonnées du bien

Rue	Ruelle de l'escalier
N°	4
CP	7387
Ville	Angreau
Pays	Belgique
Latitude	50.351494
Longitude	3.691609



PEB

Emission co2 : kg CO₂/m².an
 PEB No. : 20250423037412
 E totale : 49220 KWH/AN
 Espec : 592 kWh/m².an





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau

PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant Sud
➤ Déclivité Plat

Largeur de la façade 13.00 m

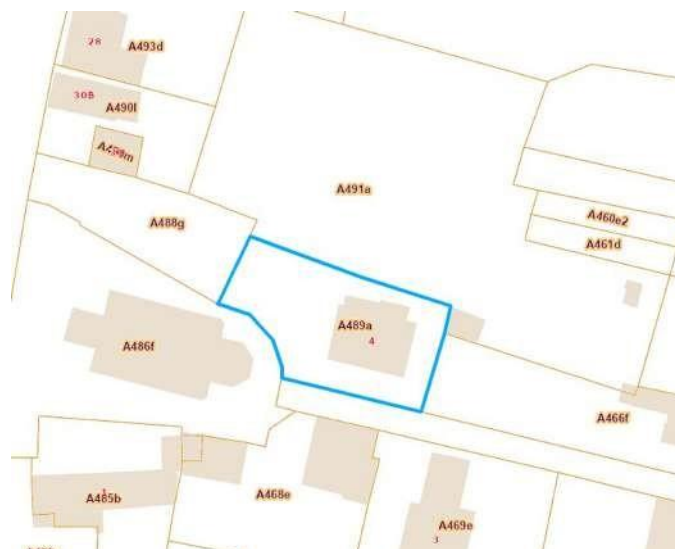
Surface bâtie au sol 135.00 m²

Surface de la parcelle 590.00 m²

Largeur de la parcelle 24.00 m

Profondeur de la parcelle 18 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	94 m²
Surface totale	199
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	10
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de douches	1
Parking	1 place(s)



Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	13 m²	Jardin (terrain gauche)
Sol carrelage		Déclivité plat
Pergola		Jardin (terrain avant)
Orientation nord		Aménagé pelouse
Jardin (terrain gauche)		Orientation sud
Fermé		Déclivité plat
Aménagé bois		Jardin (terrain droit)
Orientation ouest		Aménagé bois
		Orientation est
		Déclivité plat

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	94 m²
Séjour, cuisine, véranda, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche, wc, escalier, hall	
1er étage	79 m²
Grenier	
Sous-sol	26 m²
Garage	

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 27.06 m²

Longueur : 6.82 m

Largeur : 4.34 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
volets roulant électrique matière
pvc battants porte-fenêtre

Chauffage

Radiateur(s)
Cassette à bois

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Prise(s) électrique(s)

2

Éclairage

Points lumineux au plafond

Proposition d'aménagement non contractuelle





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 9.71 m²

Longueur : 3.29 m

Largeur : 2.95 m

Hauteur sous-plafond	2.6 m
Prise(s) électrique(s)	4
Semi-équipée	Oui
Évier	
Double	
Avec égouttoir	
Plaque de cuisson	Gaz

Hotte	Hotte murale
Frigo	Encastré
Four	Multifonction
Fenêtre	Châssis bois double vitrage volets roulant électrique oscillo-battants porte-fenêtre
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Placard	Portes battantes

Proposition d'aménagement non
contractuelle



Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 9.31 m²

Longueur : 5.20 m

Largeur : 1.78 m

Accès

Sol

Hauteur sous-plafond

Type de plafond

Plafond mansardé

Puits de lumière

Terrasse

Carrelage

2.45 m

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Points lumineux mural

1

Proposition d'aménagement non
contractuelle



Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 8.21 m²

Longueur : 3.30 m

Largeur : 2.48 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
volets roulant manuel matière
pvc battants

Chauffage

Radiateur(s)

Prise téléphone

1

Sol

Parquet

Prise réseau

1

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Proposition d'aménagement non contractuelle



Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 10.36 m²

Longueur : 3.31 m

Largeur : 3.12 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
volets roulant manuel matière
pvc battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Vinyle

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Proposition d'aménagement non contractuelle



Rez-de-chaussée

Chambre 3



 superficie : 11.05 m²

Longueur : 3.32 m

Largeur : 3.32 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
volets roulant manuel matière
pvc battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Radiateur(s)

Sol

Vinyle

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

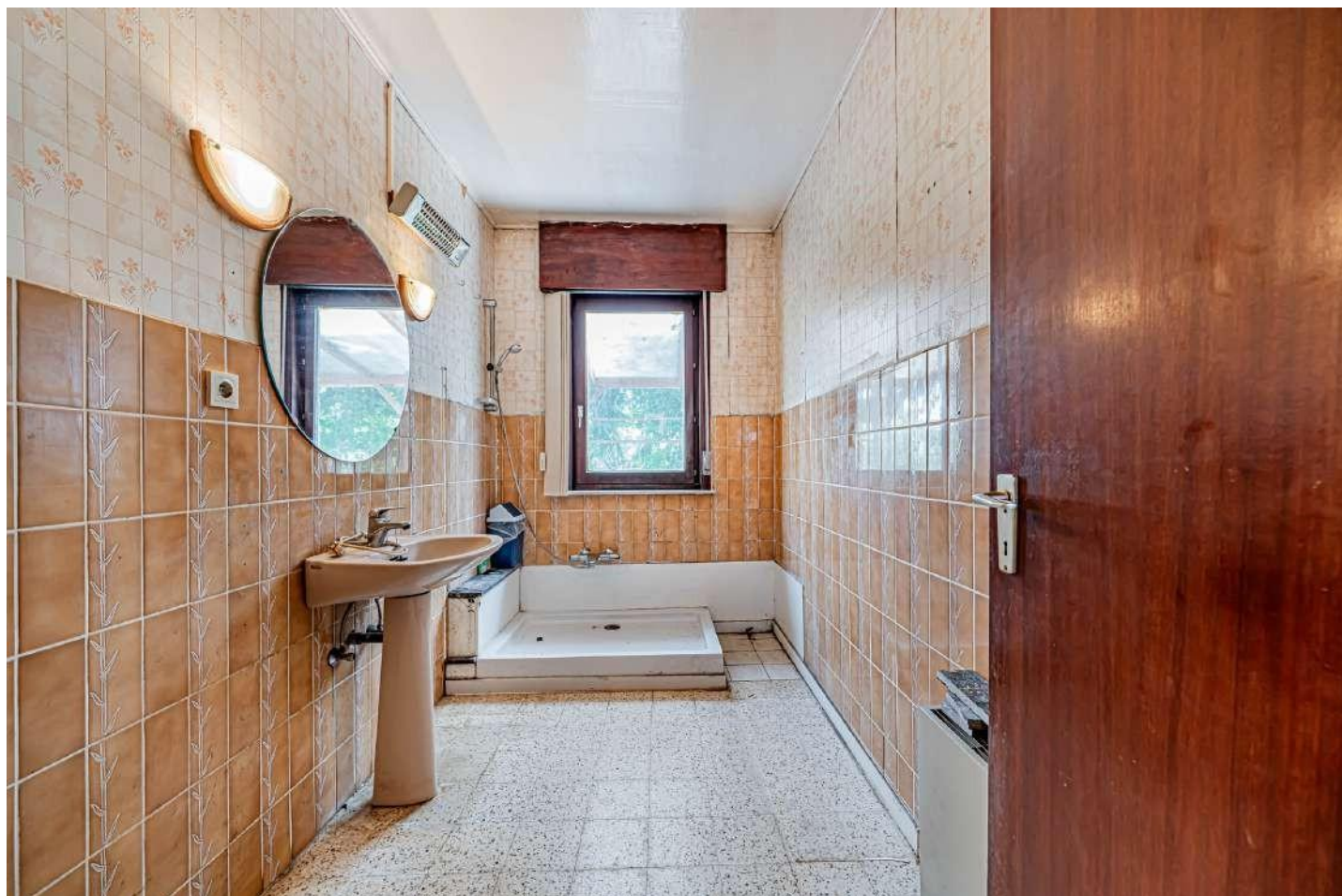
2.6 m

Proposition d'aménagement non contractuelle



Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 5.84 m²

Longueur : 3.31 m

Largeur : 1.76 m

Douche

Carrelage + rideau

Sol

Carrelage

Lavabo

Simple

Éclairage

Points lumineux mural

Murs

Carrelés au 3/4

Chauffage

Radiateur(s)

Fenêtre

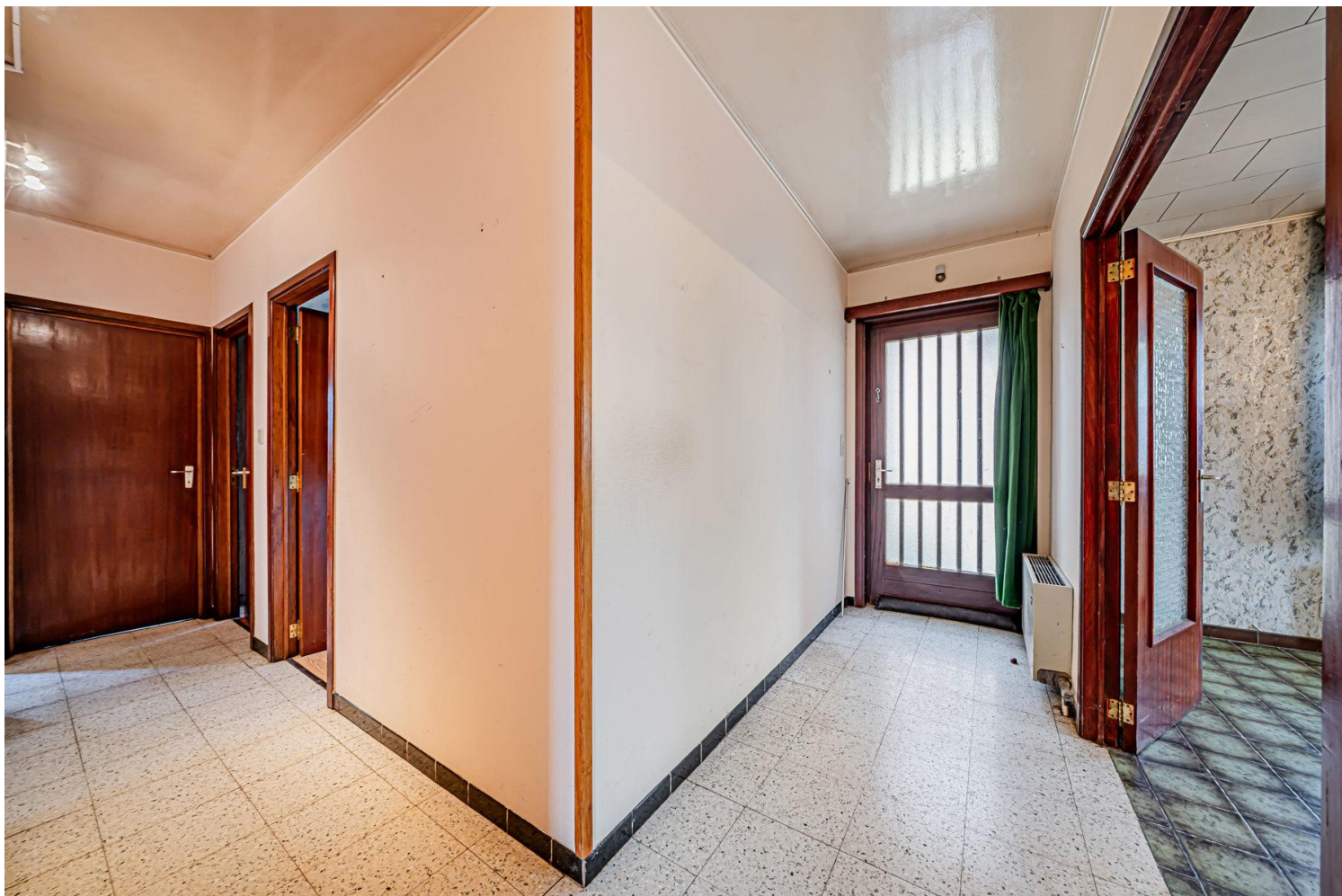
Châssis bois double vitrage
volets roulant manuel matière
bois battants

Proposition d'aménagement non contractuelle



Rez-de-chaussée

Hall



 superficie : 7.89 m²

Longueur : 4.98 m

Largeur : 3.70 m

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Points lumineux au plafond
mural

Chauffage

Radiateur(s)

Porte

En bois vitrée

Sol

Carrelage

Proposition d'aménagement non contractuelle



1er étage

Grenier



 superficie : 78.70 m²

Longueur : 11.65 m

Largeur : 6.75 m

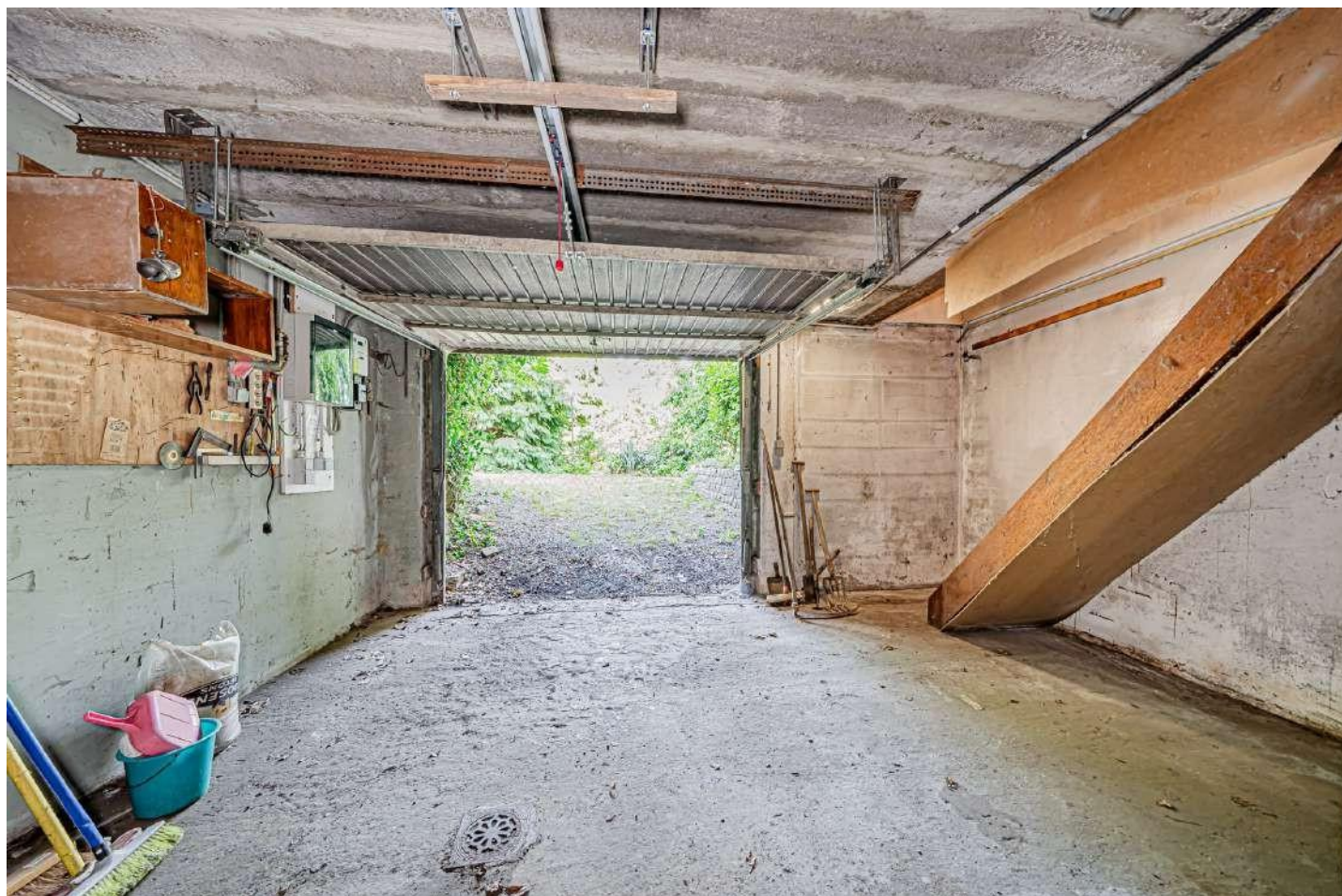
Type de grenier	Aménageable	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Bois	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2.35 m	Escalier	Matériaux bois
Type de plafond	Plafond mansardé		

Proposition d'aménagement non contractuelle



Sous-sol

Garage



 superficie : 25.99 m²

Longueur : 5.65 m

Largeur : 4.60 m

Nombre de voitures 1

Sol Béton

Hauteur sous-plafond 2.25 m

Éclairage Points lumineux au plafond

Escalier

Matériaux bois

Droit

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.91 m²	Longueur : 2.15 m	Largeur : 0.88 m	
WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2.6 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage		

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 2.64 m²	Longueur : 3.30 m	Largeur : 0.79 m	
Escalier			
Matériaux bois			
Droit			

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	6.82 m	4.34 m	27.06 m ²
Cuisine	3.29 m	2.95 m	9.71 m ²
Véranda	5.20 m	1.78 m	9.31 m ²
Chambre 1	3.30 m	2.48 m	8.21 m ²
Chambre 2	3.31 m	3.12 m	10.36 m ²
Chambre 3	3.32 m	3.32 m	11.05 m ²
Salle de douche	3.31 m	1.76 m	5.84 m ²
Wc	2.15 m	0.88 m	1.91 m ²
Escalier	3.30 m	0.79 m	2.64 m ²
Hall	4.98 m	3.70 m	7.89 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	11.65 m	6.75 m	78.70 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Garage	5.65 m	4.60 m	25.99 m ²
Total			198.67 m²

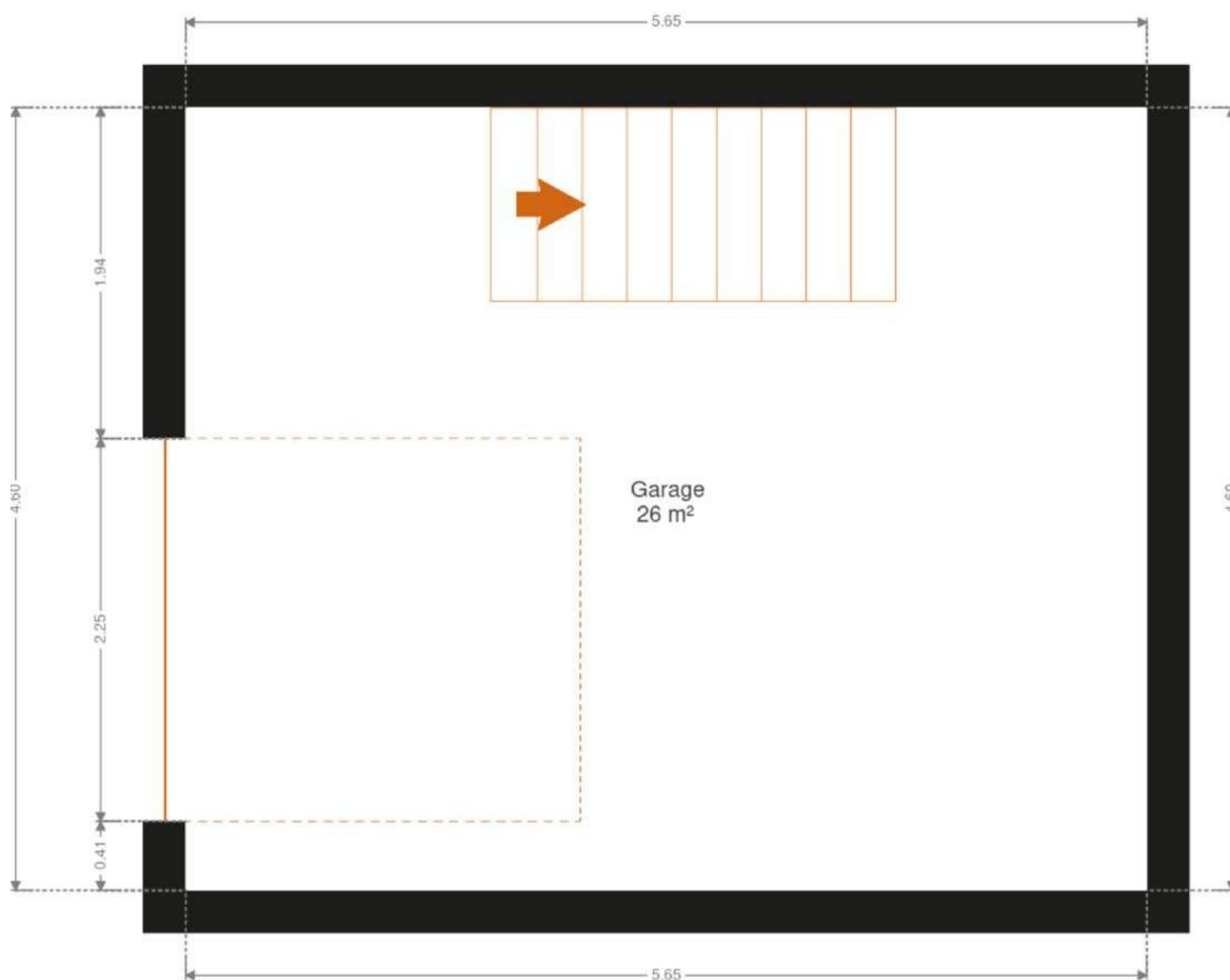


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau

Plan - Sous-sol





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau

Plan - Rez-de-chaussée



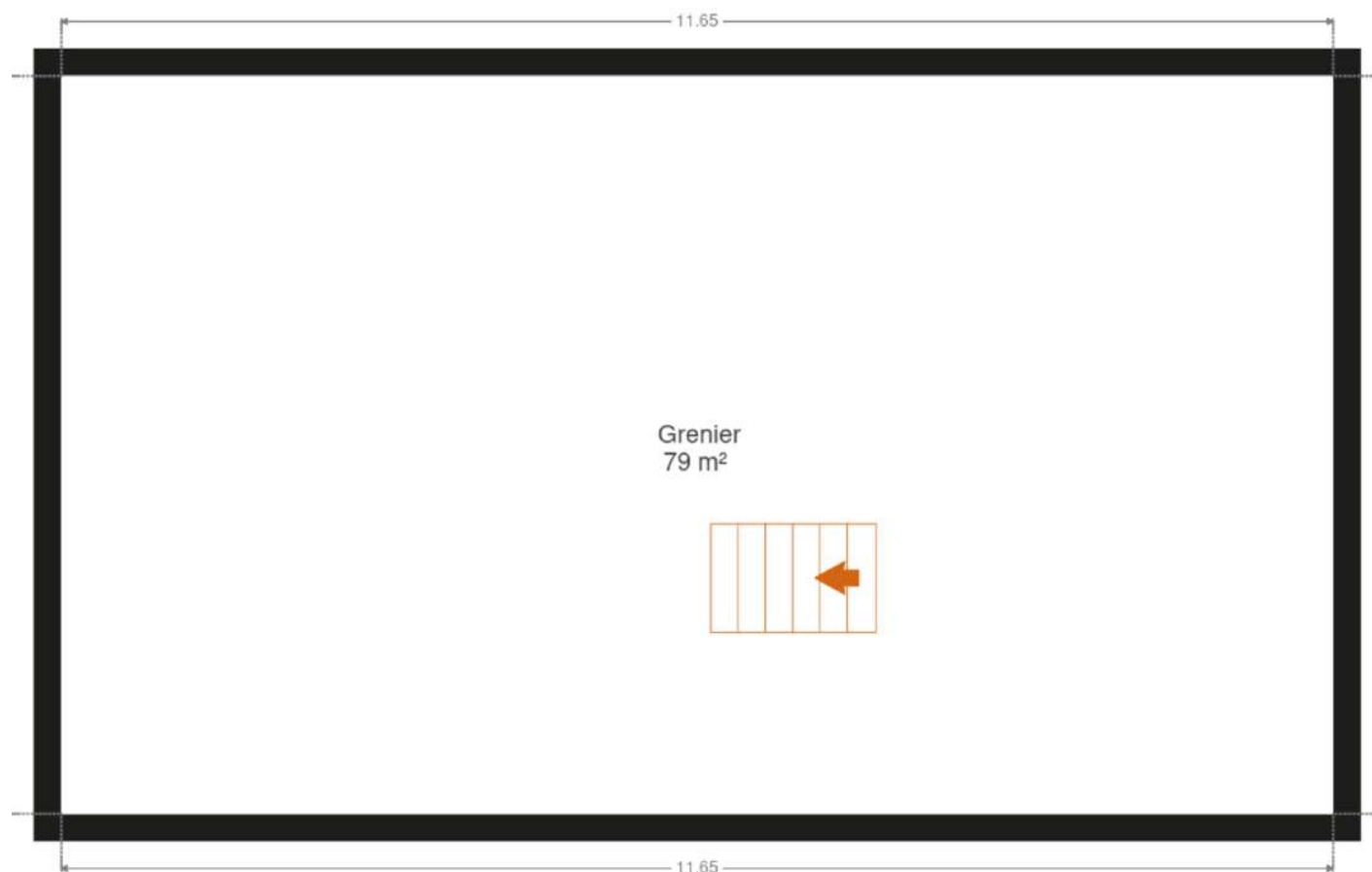


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau

Plan - 1er étage



Extérieur



Proposition d'aménagement non contractuelle





Proposition d'aménagement non contractuelle





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau



Proposition d'aménagement non contractuelle



Technique

Année de construction	1977
Couverture	Tuiles terre cuite
Matériaux façade	Brique
Châssis	
Double vitrage	
Matière bois	
Volets roulant électrique manuel	
Citerne mazout	Apparente
Téléphone	Oui
Chauffage	
Type central	
Nature mazout	
Mode radiateur(s)	
Marque viessmann	
Compteur électrique	Compteur intelligent



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	100
Accès ferroviaire	14000
Accès autoroutier	7000





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. 7690197

Adresse du bien :
Ruelle de l'escalier 4 7387 - Angreau

Plan situation



📍 Fridenbergs
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ emeline@fridenbergs.be
📞 N° IPI : 509587

👤 Emeline Tromont
✉ emeline@fridenbergs.be
📞 0471216499
📞 N° IPI : 519877



DÉCORATEUR D'INTÉRIEUR

SUBLIMEZ L'ÂME DE DE VOTRE INTÉRIEUR

DES PROJETS UNIQUES,
POUR DES CLIENTS EXIGEANTS.



Propriétaires
Privés



Hôtes Airbnb
Hôtels



Investisseurs
Agences Immobilières

✓ 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