



**FRIDENBERGS
GROUP**



Prix souhaité: 340.000€*

**Hors frais*

Réf. APP1.3 DU ROI BAUDOUIN 277
Chaussée du Roi Baudouin 277 - A1.3 7031 Villers-Saint-Ghislain



160 m²



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. APP1.3 DU ROI BAUDOUIN 277

Adresse du bien :
Chaussée du Roi Baudouin 277 A1.3 - 7031 Villers-Saint-Ghislain

APPART A1.3 - Duplex neuf – Excellent PEB & vaste potentiel



DESCRIPTION

Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

À Villers-Saint-Ghislain, découvrez ce duplex neuf qui conjugue modernité, confort et excellente performance énergétique.

Un bien pensé pour offrir un cadre de vie agréable tout en maîtrisant les consommations, idéal pour un jeune couple, petite famille ou un investisseur.

Dès l'entrée, le hall vous accueille et mène vers un séjour lumineux. La cuisine complète harmonieusement cet espace de vie. Une salle de bain, un WC séparé et deux chambres viennent compléter ce premier niveau.

A l'étage, vous trouverez 2 chambres supplémentaires ou espaces à aménager selon vos besoins.

A l'extérieur, vous trouverez un jardin commun afin de profiter des beaux jours.

Que vous soyez à la recherche de votre chez-vous ou d'un investissement offrant un beau potentiel, ce duplex réunit de nombreux atouts. À découvrir sans tarder !

Possibilité d'acquérir une place de parking.

Prix souhaité: 340.000€ (sauf meilleure offre et sous droits d'enregistrements).

A charge de l'acheteur:

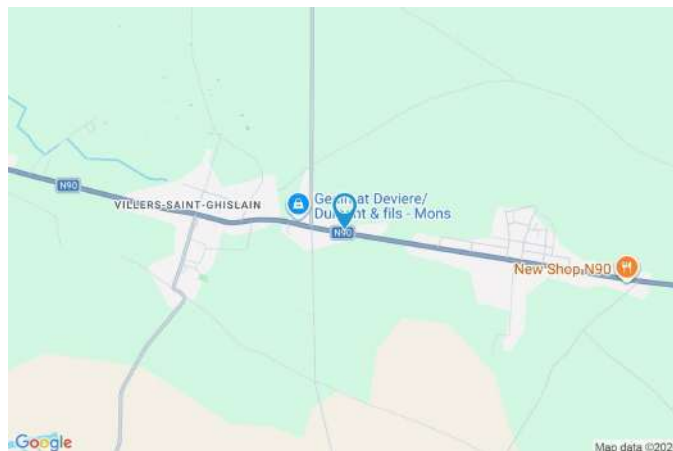
- Frais de raccordement, division: 6.500€ HTVA,
- Honoraires d'agence 2,42% TTC du prix.

Exigence PEB A

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

Coordonnées du bien

Rue	Chaussée du Roi Baudouin
N°277	
Boîte	A1.3
CP	7031
Ville	Villers-Saint-Ghislain
Pays	Belgique
Latitude	50.431171
Longitude	4.053131



PEB



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

 Orientation façade avant Sud
 Déclivité Plat

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	139 m ²
Surface totale	160 m ²
Nombre de façades	3
Etage	1
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	4



Descriptif extérieur

Parking (terrain avant)	Place(s) 1
-------------------------	------------

Aménagement intérieur

1er étage	80 m ²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de bains, wc, hall, local technique	
2ème étage	63 m ²
Chambre 3, bureau	

1er étage

Hall d'entrée



 superficie : 3.09 m²

Longueur : 1.87 m

Largeur : 1.65 m

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Fenêtre

Châssis PVC triple vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Par le sol

Sol

Carrelage

1er étage

Séjour



 superficie : 33.13 m²

Longueur : 7.74 m

Largeur : 4.28 m

Fenêtre

Châssis PVC triple vitrage
oscillo-battants

Prise(s) électrique(s)

5

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Escalier

Éclairage

Points lumineux au plafond

Matériaux bois

Chauffage

Par le sol

1/4 tournant

Vidéophone

Oui

1er étage

Séjour



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Cuisine



 superficie : 8.37 m²

Longueur : 3.05 m

Largeur : 2.74 m

Hauteur sous-plafond 2.5 m

Prise(s) électrique(s) 3

Équipée Oui

Évier

Simple

Avec égouttoir

Inox

Plaque de cuisson

à induction

De la marque Whirlpool

Hotte

Hotte murale

Frigo

Encastré combi

De la marque Samsung

Lave-vaisselle

1er étage

Chambre 1



 superficie : 12.76 m²

Longueur : 4.27 m

Largeur : 3.21 m

Fenêtre

Châssis PVC triple vitrage
oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Par le sol

Prise(s) électrique(s)

3

Prise réseau

1

1er étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Chambre 2



 superficie : 10.37 m²

Longueur : 3.25 m

Largeur : 3.19 m

Fenêtre

Châssis PVC triple vitrage
oscillo-battants

Chauffage

Par le sol

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Prise(s) électrique(s)

3

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise réseau

1

1er étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Salle de bains



 superficie : 4.82 m²

Longueur : 2.60 m

Largeur : 1.85 m

Hauteur sous-plafond	2.5 m
Prise(s) électrique(s)	1
Extracteur d'air	Oui
Bain	Oui
Baignoire	Standard

Lavabo	Double
Murs	Carrelés au 3/4
Éclairage	Points lumineux au plafond mural
Chauffage	Par le sol
Sol	Carrelage

2ème étage

Chambre 3



 superficie : 31.47 m²

Longueur : 7.14 m

Largeur : 4.53 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage fenêtre de toit
Sol	Sol stratifié ou assimilé
Hauteur sous-plafond	3.15 m
Type de plafond	Plafond mansardé

2ème étage

Chambre 3



Proposition d'aménagement non-contractuelle

2ème étage

Bureau



 superficie : 31.20 m²

Longueur : 7.32 m

Largeur : 4.27 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
fenêtre de toit

Sol

Stratifié ou assimilé

Type de plafond

Plafond mansardé

Hauteur sous-plafond

3.15 m

Escalier

Matériaux bois
1/4 tournant

2ème étage

Bureau



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Autres

1ER ÉTAGE - WC

 superficie : 1.41 m² Longueur : 1.57 m Largeur : 0.90 m

WC	Suspendu	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage	Chauffage	Par le sol
Hauteur sous-plafond	2.5 m		

1ER ÉTAGE - HALL

 superficie : 2.09 m² Longueur : 2.11 m Largeur : 0.99 m

Hauteur sous-plafond	2.5 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Chauffage	Par le sol
Sol	Carrelage

1ER ÉTAGE - LOCAL TECHNIQUE

 superficie : 3.93 m² Longueur : 3.05 m Largeur : 1.43 m

Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux mural
Hauteur sous-plafond	2.5 m
Prise(s) électrique(s)	2

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	1.87 m	1.65 m	3.09 m ²
Séjour	7.74 m	4.28 m	33.13 m ²
Cuisine	3.05 m	2.74 m	8.37 m ²
Hall	2.11 m	0.99 m	2.09 m ²
Chambre 1	4.27 m	3.21 m	12.76 m ²
Chambre 2	3.25 m	3.19 m	10.37 m ²
Salle de bains	2.60 m	1.85 m	4.82 m ²
Wc	1.57 m	0.90 m	1.41 m ²
Local technique	3.05 m	1.43 m	3.93 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	7.14 m	4.53 m	31.47 m ²
Bureau	7.32 m	4.27 m	31.20 m ²
Total			142.64 m²



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. APP1.3 DU ROI BAUDOUIN 277

Adresse du bien :
Chaussée du Roi Baudouin 277 A1.3 - 7031 Villers-Saint-Ghislain

Plan - 1er étage



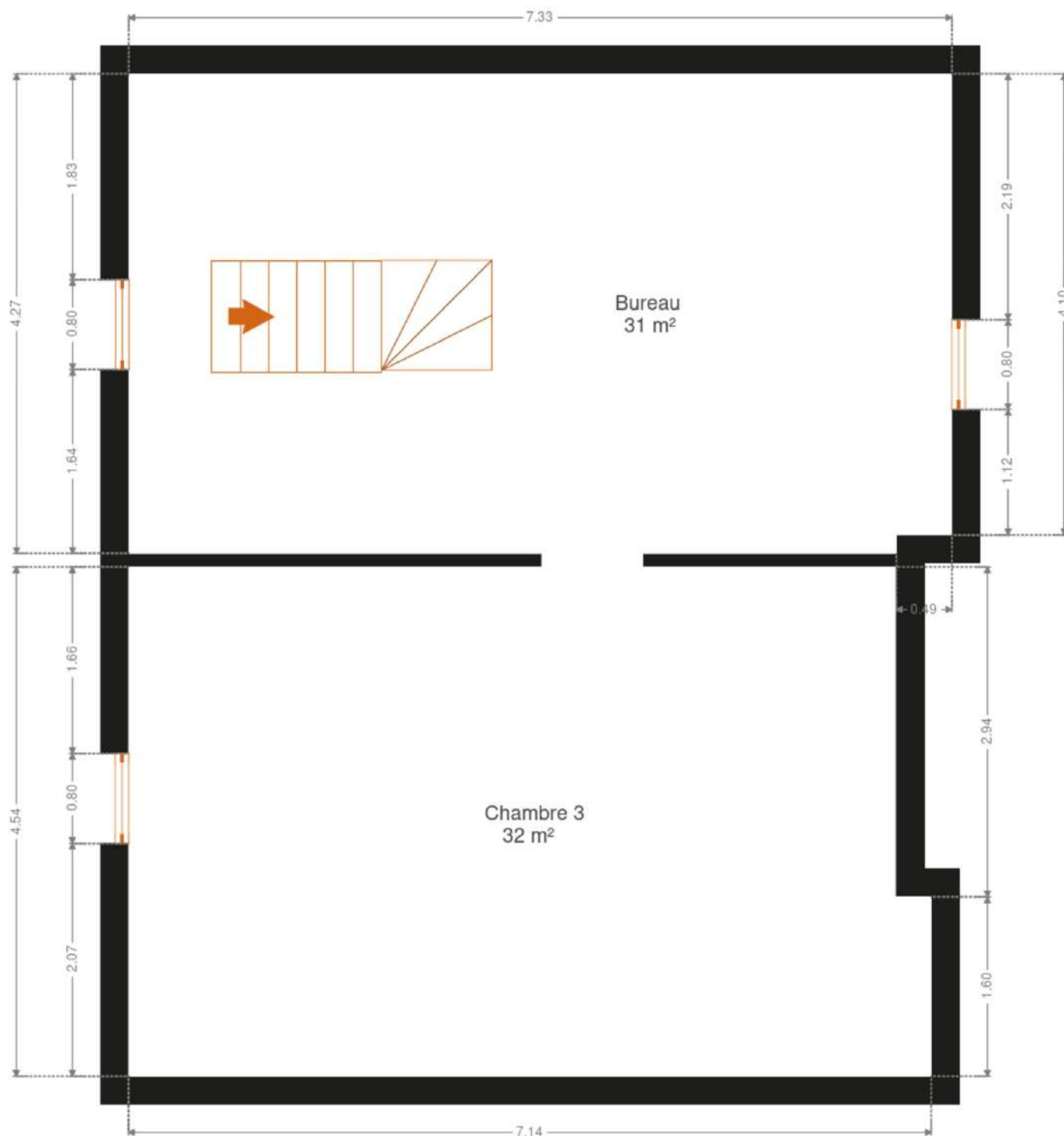


**FRIDENBERGS
GROUP**

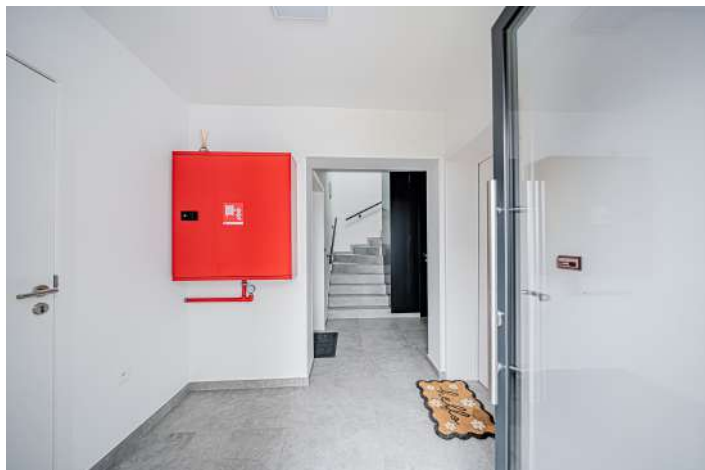
Réf. APP1.3 DU ROI BAUDOUIN 277

Adresse du bien :
Chaussée du Roi Baudouin 277 A1.3 - 7031 Villers-Saint-Ghislain

Plan - 2ème étage



Communs



Technique

Année de construction	2023
Couverture	Ardoises artificielles
Matériaux façade	Enduit de façade autonettoyant STO sur isolant de 20 cm
Châssis	Triple vitrage partout exceptés les coulissants en façade arrière et velux Matière pvc Couleur gris anthracite
Vidéophone	Oui
Chauffage	Type central Nature gaz Mode par le sol Type à ventouse Marque viessmann Chaudière individuelle
VMC double flux	
Compteur électrique	Compteur intelligent



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	240
Accès ferroviaire	8200
Accès autoroutier	3900





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. APP1.3 DU ROI BAUDOUIN 277

Adresse du bien :

Chaussée du Roi Baudouin 277 A1.3 - 7031 Villers-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

👤 Anthony Dumont

✉ anthony@fridenbergs.be

☎ 0495.21.58.63



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