



**FRIDENBERGS  
GROUP**



***Offre à pd 1.500.000€***

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



621 m<sup>2</sup>



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](mailto: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<sup>e</sup> 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: 1.650.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

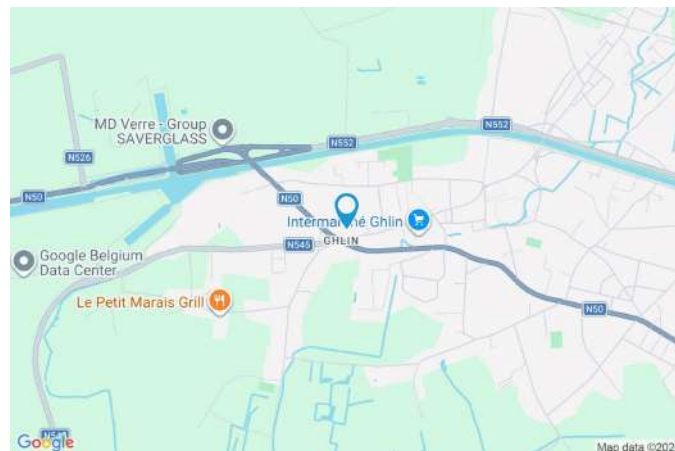
PEB habitation principale : n°20221205020022 - C - Espec 249 - Etotat 123106.

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.

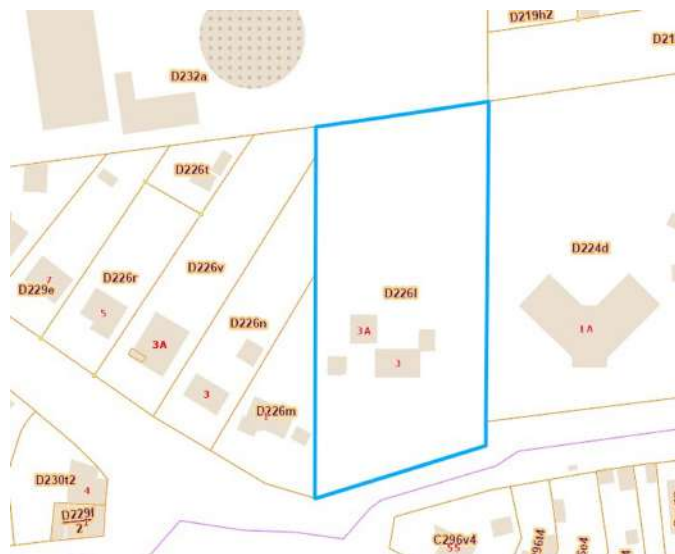
## Coordonnées du bien

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Rue       | Rue Léopold III |
| N°        | 3               |
| CP        | 7011            |
| Ville     | Ghlin           |
| Pays      | Belgique        |
| Latitude  | 50.475056       |
| Longitude | 3.894061        |



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Orientation façade avant                   | Sud        |
| Déclivité                                  | Plat       |
| Largeur de la façade                       | 15.00 m    |
| Surface bâtie au sol                       | 262.00 m²  |
| Profondeur de la parcelle                  | 116 m      |
| Surface de la parcelle                     | 5840.00 m² |
| Largeur de la parcelle                     | 56.00 m    |
| Informations provenant du site du cadastre |            |



## Description globale du bien

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Etat général             | Excellent         |
| Surface habitable        | 621 m²            |
| 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 m² |
| 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 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.25 m

Largeur : 7.67 m

**Accès**

Terrasse  
Jardin

**Porte**

Coulissante  
En bois  
Double vitrage

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
coulissants

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

3.75 m

**Type de plafond**

Puits de lumière

**Éclairage**

Spots encastrés  
Points lumineux au plafond mural

**Chauffage**

Par le sol

**Prise(s) électrique(s)**

8



**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :  
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

Maison principale - Rez-de-chaussée

Séjour



Maison principale - Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 24.06 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.00 m

Largeur : 6.04 m

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

|                          |
|--------------------------|
| <b>Plaque de cuisson</b> |
| Induction gaz            |
| De la marque Smeg        |
| <b>Hotte</b>             |
| Hotte intégrée           |
| Évacuation extérieure    |
| <b>Frigo</b>             |
| Encastré                 |

Maison principale - Rez-de-chaussée

Bureau 1



 superficie : 20.86 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.23 m

Largeur : 4.05 m

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

Maison principale - Rez-de-chaussée

Bureau 2



 superficie : 12.69 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.58 m

Largeur : 3.33 m

Maison principale - 1er étage

Chambre 2



 superficie : 21.82 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.24 m

Largeur : 4.16 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

**Sol**

Parquet massif

**Hauteur sous-plafond**

2.9 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

11

**Avec dressing**

Oui

Maison principale - 1er étage

Chambre 1



 superficie : 21.74 m<sup>2</sup>

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



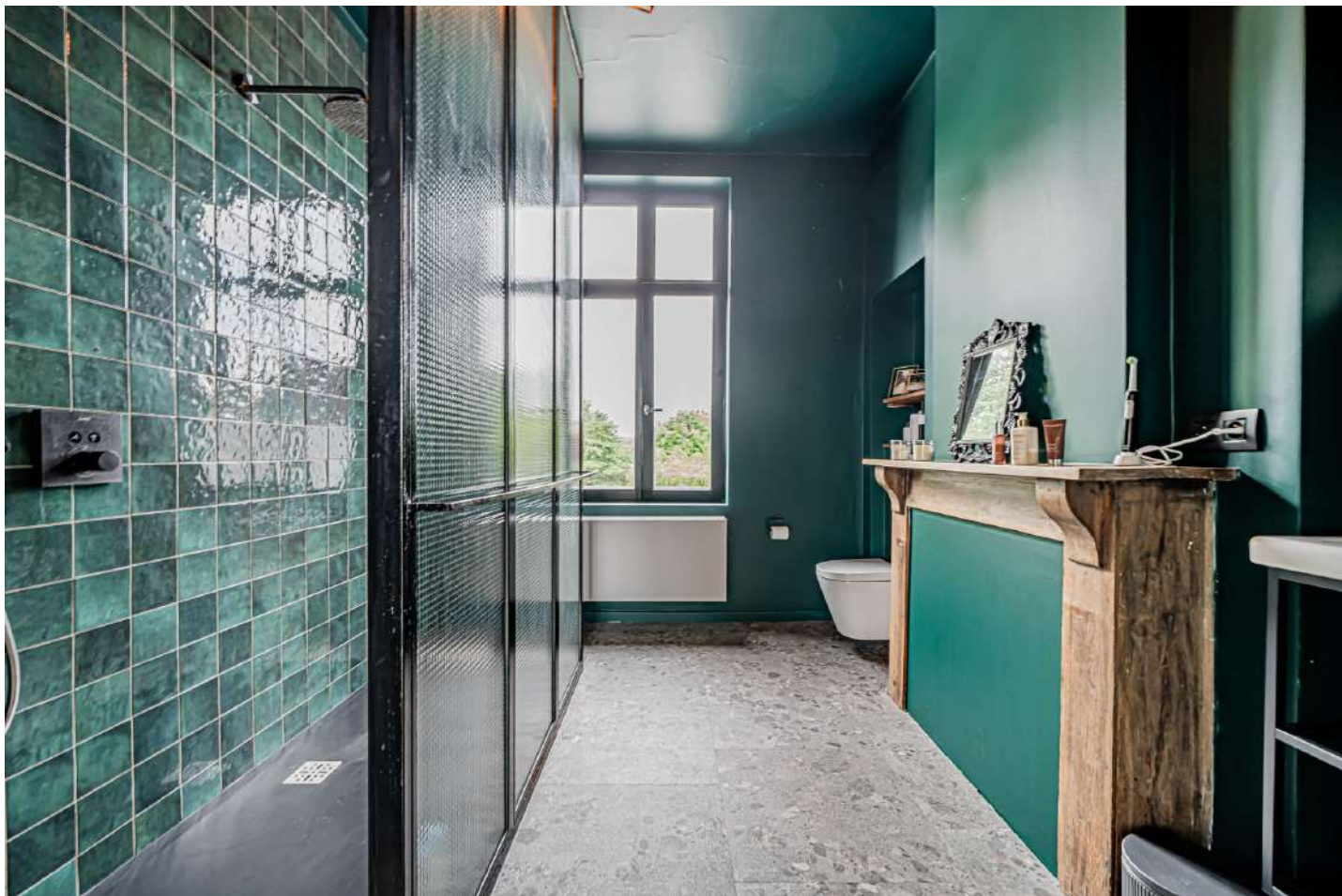
**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :  
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

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

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

Maison principale - 2ème étage

Chambre 3



 superficie : 79.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 12.20 m

Largeur : 7.67 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
fenêtre de toit

**Sol**

Quick-Step

**Hauteur sous-plafond**

4 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Points lumineux au plafond  
mural

**Prise(s) électrique(s)**

28

**Escalier**

Tournant

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 1



 superficie : 57.86 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.52 m

Largeur : 4.65 m

**Sol**  
**Porte**  
 Battante  
 En bois  
 Double vitrage

Carrelage

**Éclairage**  
**Chauffage**  
**Hauteur sous-plafond**  
**Prise(s) électrique(s)**

Points lumineux au plafond  
 Par le sol  
 3.75 m  
 11

Commerce - Rez-de-chaussée

Rez commercial 4



 superficie : 16.05 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.25 m

Largeur : 3.72 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
battants

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Sol**

Parquet massif

**Hauteur sous-plafond**

3.35 m

**Éclairage**

Points lumineux au plafond

**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 m<sup>2</sup>      Longueur : 8.37 m      Largeur : 7.48 m

|                             |                                      |                               |                            |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Avec coin cuisine</b>    | Évier simple                         | <b>Éclairage</b>              | Points lumineux au plafond |
| <b>Fenêtre</b>              |                                      | <b>Chauffage</b>              | Pompe à chaleur air-air    |
| Type de fenêtre             | fenêtre de toit                      | <b>Air conditionné</b>        | Chaud-froid                |
| Châssis                     | bois double vitrage oscillo-battants | <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 7                          |
| <b>Sol</b>                  | Carrelage                            | <b>Prise télédistribution</b> | Oui                        |
| <b>Hauteur sous-plafond</b> | 3.82 m                               | <b>Prise réseau</b>           | Oui                        |
| <b>Type de plafond</b>      | Plafond mansardé                     |                               |                            |

Appartement - 1er étage

Cuisine



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

Appartement - 1er étage

Chambre 4



 superficie : 13.00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.98 m      Largeur : 2.58 m

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

## REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 2.76 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.65 m      Largeur : 1.04 m

## REZ-DE-CHAUSSÉE - CELLIER

 superficie : 8.12 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.98 m      Largeur : 2.04 m

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

## REZ-DE-CHAUSSÉE - LOCAL TECHNIQUE

 superficie : 2.32 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.72 m      Largeur : 0.85 m

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Sol</b>                    | Carrelage                  |
| <b>Éclairage</b>              | Points lumineux au plafond |
| <b>Hauteur sous-plafond</b>   | 3.35 m                     |
| <b>Prise(s) électrique(s)</b> | 1                          |

## 1ER ÉTAGE - DRESSING

 superficie : 5.00 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.11 m      Largeur : 1.60 m

|                             |                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Hauteur sous-plafond</b> | 3 m                                             |
| <b>Fenêtre</b>              | Châssis bois double vitrage<br>oscillo-battants |
| <b>Sol</b>                  | Parquet massif                                  |
| <b>Éclairage</b>            | Points lumineux au plafond                      |

## 1ER ÉTAGE - BUANDERIE 2

 superficie : 3.27 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.15 m      Largeur : 1.59 m

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

## 1ER ÉTAGE - BUANDERIE 3

 superficie : 6.88 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.93 m      Largeur : 4.26 m

## 2ÈME ÉTAGE - SALLE DE BAINS

 superficie : 13.57 m<sup>2</sup>      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<br>fenêtre de toit |                 |                                  |

## SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 18.11 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.08 m      Largeur : 3.64 m

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

## SOUS-SOL - ESCALIER

---

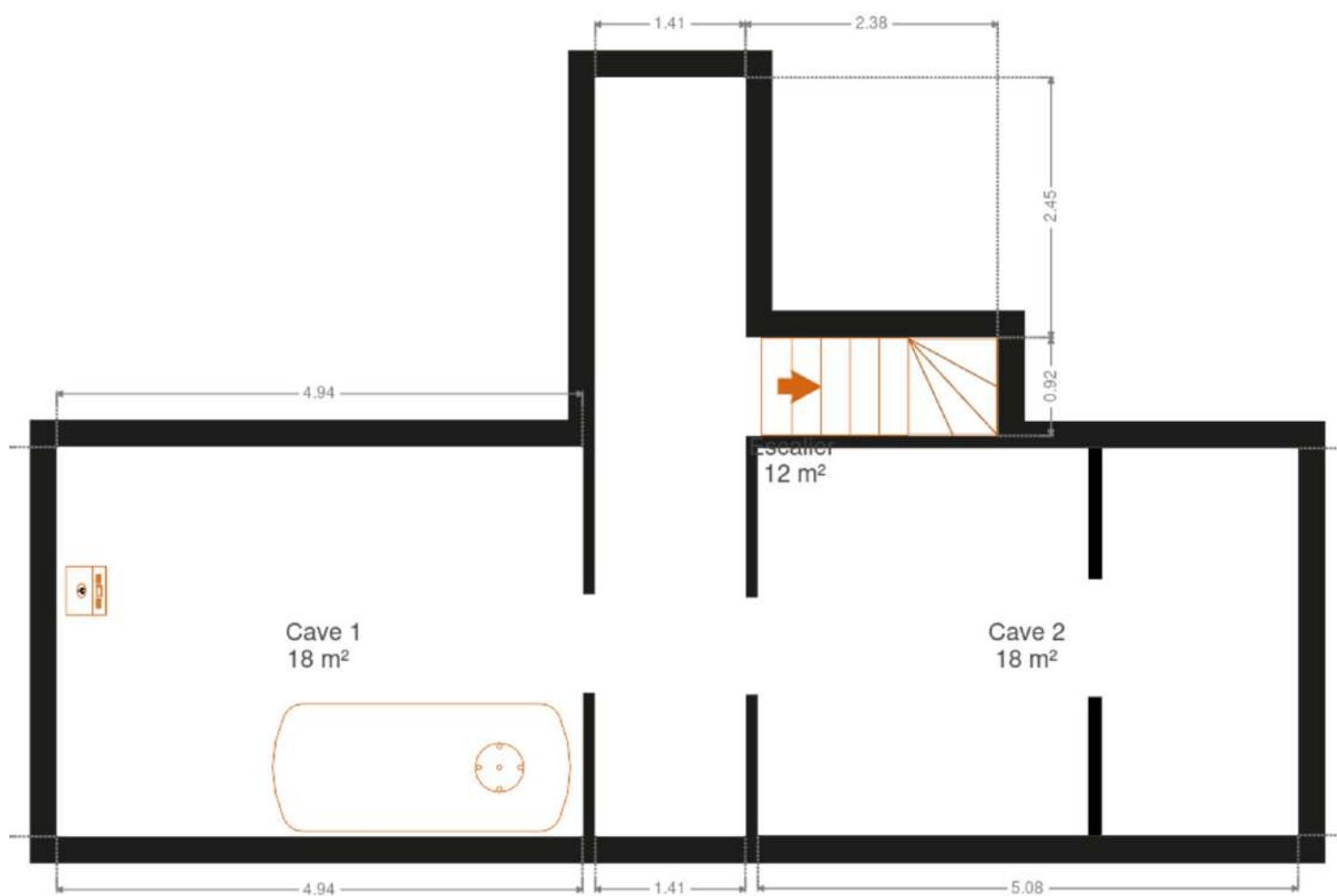
 superficie : 12.27 m<sup>2</sup>      Longueur : 7.14 m      Largeur : 3.78 m

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

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

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

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



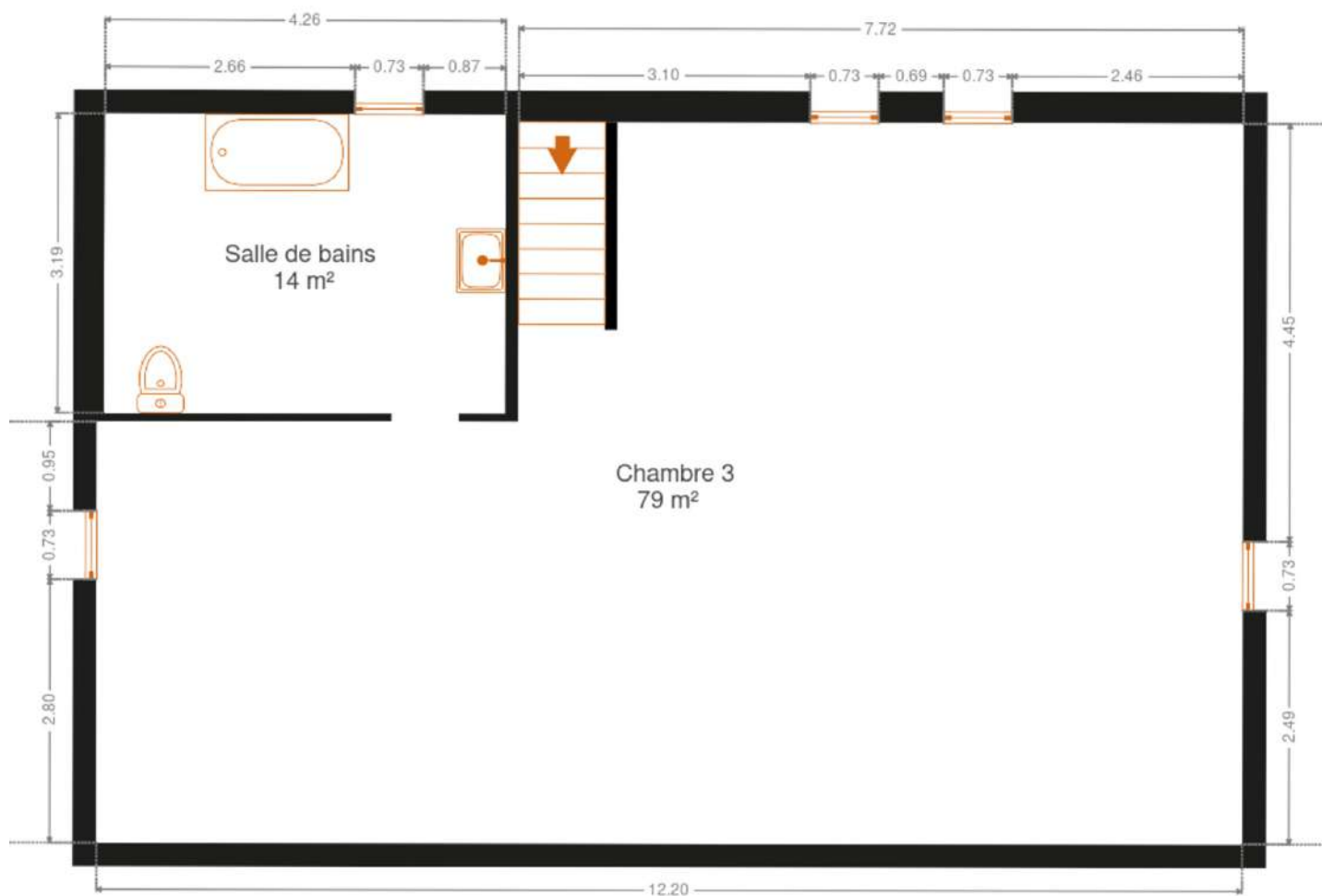


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :  
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

## Plan - 2ème étage



## Extérieur

---



## Extérieur

---





**FRIDENBERGS  
GROUP**

# Réf. LÉOPOLD III 3

Adresse du bien :  
Rue Léopold III 3 7011 - Ghlin

---

## Extérieur

---



## Extérieur

---



## Technique

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



## Description détaillée de l'environnement

---

### MOBILITÉ

---

|                   |      |
|-------------------|------|
| Arrêt de bus      | 20   |
| Accès ferroviaire | 3000 |
| Accès autoroutier | 3500 |

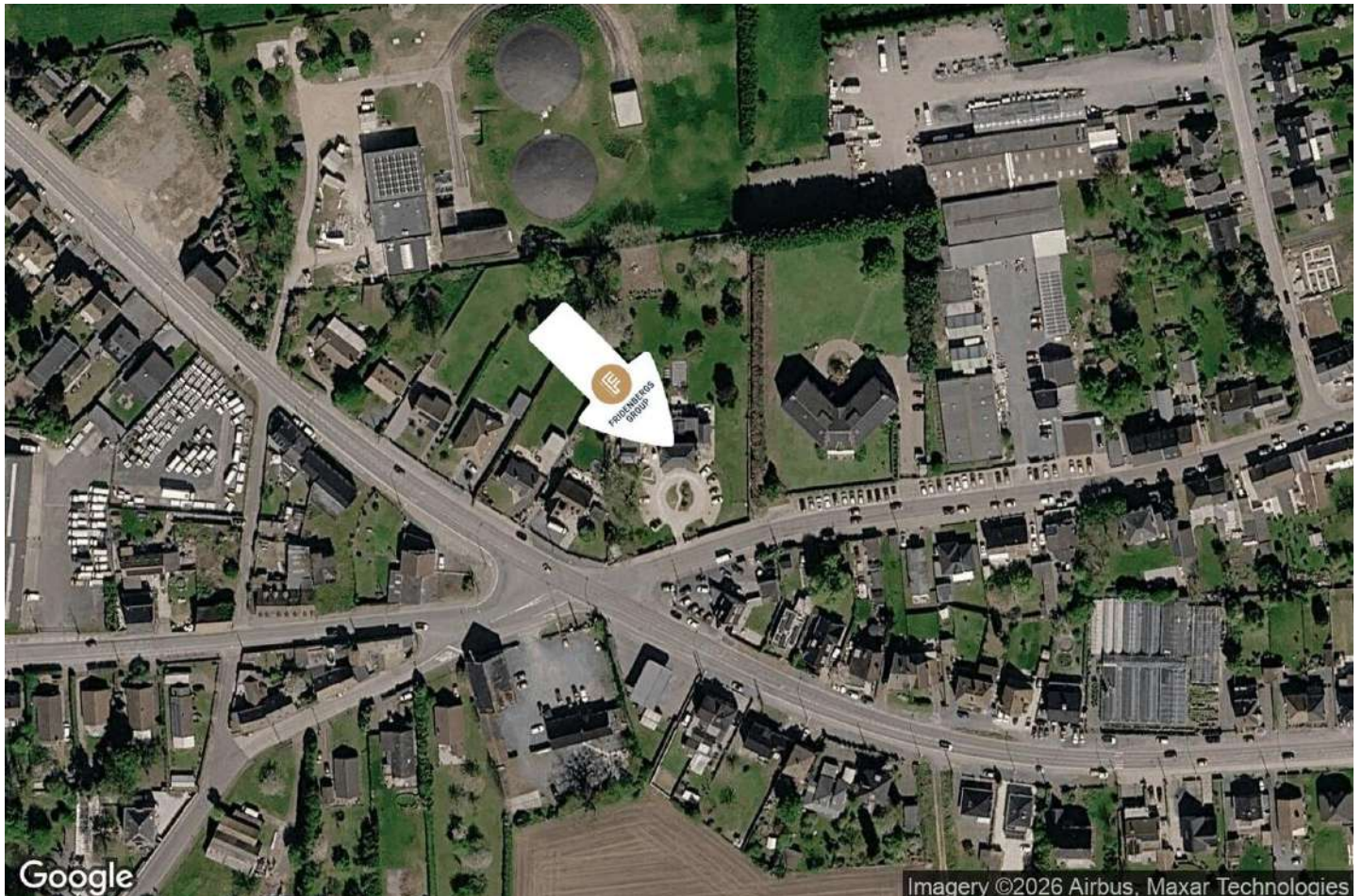


**FRIDENBERGS  
GROUP**

# 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](mailto:INFO@EPICTHEME.BE)



EPICTHEME.EU