



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 325 000€

Réf. ALEXANDRE PATTE 3
Rue Alexandre Patte 3 - 7370 Dour



326 m²



5



3

Fridenbergs Dour

+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

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

Ensemble immobilier à fort potentiel à Dour



DESCRIPTION

À découvrir à proximité immédiate du centre, cet ensemble immobilier aux multiples possibilités séduira les amateurs de beaux projets à la recherche d'espace, de potentiel et de flexibilité.

Le bien se compose d'une maison principale 4 façades avec garage offrant de beaux volumes, d'un terrain à bâtir ainsi que d'une seconde habitation attenante à l'arrière de la propriété.

La maison principale se compose d'un séjour, cuisine équipée, 4 chambres, dressing, bureau et 2 salles de bains, caves et greniers de rangement offrant ainsi une configuration idéale pour une famille à la recherche d'espace et de confort.

À l'arrière, une seconde habitation avec séjour, salle de douche et 1 chambre permet d'envisager un projet familial: logement pour un parent, jeune adulte, invités ou professionnel : salon d'esthétique, cabinet, bureau, etc.

Un passage latéral facilite l'accès à l'ensemble de la propriété et constitue un véritable atout supplémentaire.

Le terrain à bâtir vient compléter cet ensemble et ouvre encore davantage le champ des possibilités, que ce soit dans le cadre d'un projet familial ou d'un investissement.

Une propriété à découvrir sans tarder !

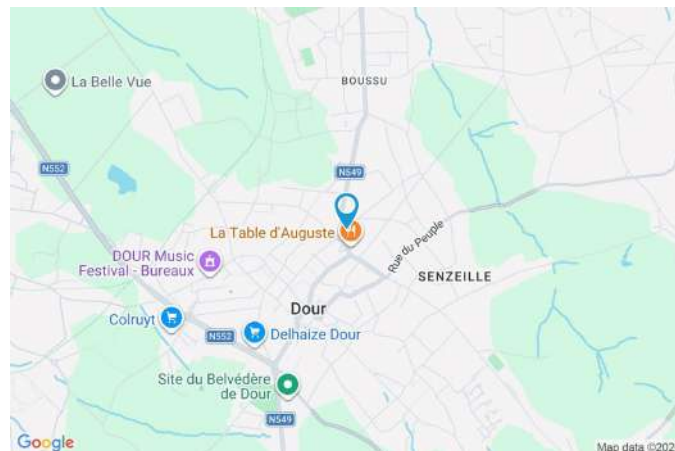
PEB C - N°20260914035751 - 65617KWH/AN - 201 kWh/m².an.

Offre à pd 325.000€. Prix souhaité: 360.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

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

Coordonnées du bien

Rue	Rue Alexandre Patte
N°	3
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.401276
Longitude	3.782612



PEB

Emission co2 : 35 kg CO₂/m².an

PEB No. : 20260914035751

E totale : 65617 KWH/AN

Espec : 201 kWh/m².an



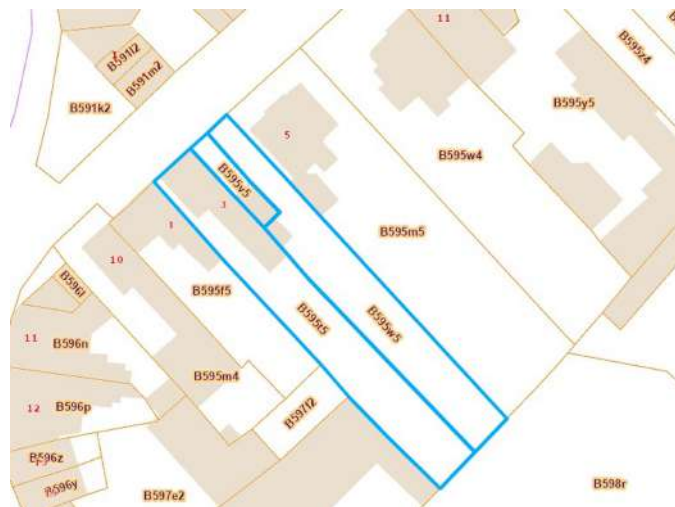


Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

 Orientation façade avant	Ouest
 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	7.00 m
Surface bâtie au sol	163.00 m ²
Surface de la parcelle	1101.00 m ²
Largeur de la parcelle	16.00 m
Profondeur de la parcelle	66 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface chauffée	326m ² selon PEB
Surface habitable	260 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	22
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	3
Parking	2 place(s)
Nombre de toilettes	3

Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	73 m ²
Sol béton lissé	
Orientation sud	
Jardin (terrain arrière)	
Fermé	
Orientation ouest	
Parking (terrain gauche)	Place(s) 2

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	142 m ²
Séjour 1, séjour 2, cuisine, chambre 1, salle de douche 1, garage, wc 1, escalier, escalier	
1er étage	71 m ²
Chambre 2, chambre 3, salle de bains, dressing, bureau, escalier	
2ème étage	46 m ²
Chambre 4, salle de douche 2, wc 2, escalier	
Sous-sol	25 m ²
Cave 1, cave 2, escalier	

Rez-de-chaussée

Escalier



 superficie : 5.85 m²

Longueur : 3.91 m

Largeur : 1.93 m

Escalier

Matériaux bois

Type droit

Rez-de-chaussée

Séjour 1



 superficie : 40.76 m²

Longueur : 8.16 m

Largeur : 6.08 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type porte-fenêtre Carrelage

Prise(s) électrique(s)

5

Sol

3 m

Prise réseau

1

Hauteur sous-plafond

Points lumineux au plafond

Éclairage

Chauffage

Poêle à pellet

Poêle à bois

Rez-de-chaussée

Séjour 1



Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 14.14 m²

Longueur : 4.15 m

Largeur : 3.40 m

Hauteur sous-plafond 2.55 m

Prise(s) électrique(s) 7

Équipée Oui

Congelateur Oui

Plaque de cuisson
Type vitrocéramique Tactile
De la marque BOSCH

Hotte
Type hotte murale
De la marque Zanussi

Frigidaire Type encastré

Lave-vaisselle

Type full-intégré
De la marque Beko

Four

Type multifonction
De la marque BOSCH

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

Placard

Portes battantes



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Cuisine



Rez-de-chaussée

Séjour 2



 superficie : 26.14 m²

Longueur : 6.07 m

Largeur : 4.99 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type porte-fenêtre Carrelage

Sol

2.55 m

Hauteur sous-plafond

Points lumineux au plafond

Éclairage

Chauffage

Poêle à pellet

Poêle à bois

Rez-de-chaussée

Séjour 2



Rez-de-chaussée

Salle de douche 1



 superficie : 10.85 m²

Longueur : 3.52 m

Largeur : 3.48 m

Douche

Carrelage + porte

Sol

Carrelage

Lavabo

Simple

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type porte-fenêtre

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 17.40 m²

Longueur : 4.65 m

Largeur : 3.74 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.4 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 23.95 m²

Longueur : 7.05 m

Largeur : 3.39 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

1er étage

Escalier



 superficie : 10.03 m²

Longueur : 5.27 m

Largeur : 1.90 m

Escalier

Matériaux bois

Type avec palier

1er étage

Salle de bains



 superficie : 13.86 m²

Longueur : 3.93 m

Largeur : 3.52 m

Hauteur sous-plafond	2.65 m	Bidet	Oui
Douche et bain	Oui	Lavabo	Double
Douche	Carrelage + porte	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Baignoire	Ovale	Éclairage	Spots encastrés
WC	Suspendu		

1er étage

Chambre 2



 superficie : 16.80 m²

Longueur : 4.11 m

Largeur : 4.08 m

Hauteur sous-plafond

2.75 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

1er étage

Chambre 3



 superficie : 16.02 m²

Longueur : 4.07 m

Largeur : 3.94 m

Hauteur sous-plafond 2.75 m

Éclairage Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s) 3

1er étage

Dressing



 superficie : 14.07 m²

Longueur : 4.16 m

Largeur : 3.37 m

Hauteur sous-plafond 2.65 m

Prise(s) électrique(s) 2

Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage Spots encastrés

1er étage

Bureau



 superficie : 5.64 m²

Longueur : 2.90 m

Largeur : 1.95 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Points lumineux au plafond

2ème étage

Chambre 4



 superficie : 29.64 m²

Longueur : 8.23 m

Largeur : 3.72 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2.8 m

Avec dressing

Oui

Type de plafond

Plafond mansardé

2ème étage

Salle de douche 2



 superficie : 8.62 m²

Longueur : 3.90 m

Largeur : 2.28 m

Douche

Carrelage + porte

Hauteur sous-plafond

2.45 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Points lumineux au plafond

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Prise(s) électrique(s)

1

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 1

 superficie : 1.18 m² Longueur : 1.43 m Largeur : 0.82 m

WC	Suspendu	Hauteur sous-plafond	2.5 m
Murs	Carrelés à mi-hauteur	Éclairage	Points lumineux au plafond
Sol	Carrelage		

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 1.28 m² Longueur : 1.22 m Largeur : 1.04 m

Escalier
Matériaux béton
Type droit

2ÈME ÉTAGE - WC 2

 superficie : 1.35 m² Longueur : 1.40 m Largeur : 0.96 m

WC	Suspendu
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 6.38 m² Longueur : 4.26 m Largeur : 1.87 m

Escalier

Matériaux bois
Type droit

Éclairage

Fenêtre

Points lumineux au plafond
Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 7.21 m² Longueur : 4.06 m Largeur : 1.77 m

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

1.7 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Points lumineux mural

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 15.52 m² Longueur : 4.04 m Largeur : 3.83 m

Sol

Béton

Hauteur sous-plafond

1.7 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Points lumineux mural

SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 2.14 m² Longueur : 2.50 m Largeur : 0.85 m

Escalier

Matériaux béton

Type droit

Éclairage

Points lumineux mural

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	3.91 m	1.93 m	5.85 m ²
Escalier	1.22 m	1.04 m	1.28 m ²
Séjour 1	8.16 m	6.08 m	40.76 m ²
Cuisine	4.15 m	3.40 m	14.14 m ²
Séjour 2	6.07 m	4.99 m	26.14 m ²
Chambre 1	4.65 m	3.74 m	17.40 m ²
Salle de douche 1	3.52 m	3.48 m	10.85 m ²
Wc 1	1.43 m	0.82 m	1.18 m ²
Garage	7.05 m	3.39 m	23.95 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	5.27 m	1.90 m	10.03 m ²
Chambre 2	4.11 m	4.08 m	16.80 m ²
Chambre 3	4.07 m	3.94 m	16.02 m ²
Salle de bains	3.93 m	3.52 m	13.86 m ²
Dressing	4.16 m	3.37 m	14.07 m ²
Bureau	2.90 m	1.95 m	5.64 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	4.26 m	1.87 m	6.38 m ²
Chambre 4	8.23 m	3.72 m	29.64 m ²
Salle de douche 2	3.90 m	2.28 m	8.62 m ²
Wc 2	1.40 m	0.96 m	1.35 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	2.50 m	0.85 m	2.14 m ²
Cave 1	4.06 m	1.77 m	7.21 m ²
Cave 2	4.04 m	3.83 m	15.52 m ²
Total			288.83 m²

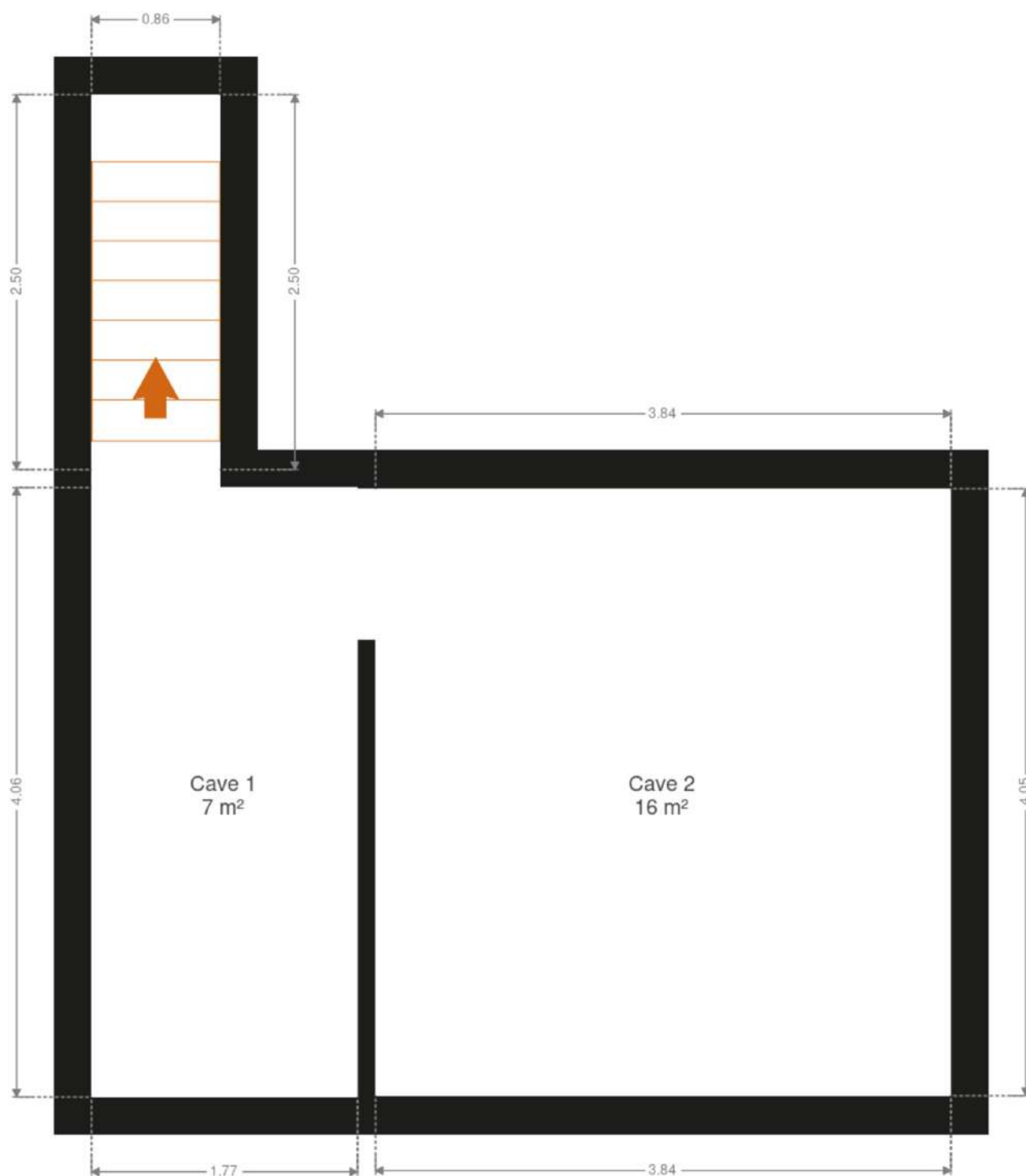


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

Plan - Sous-sol



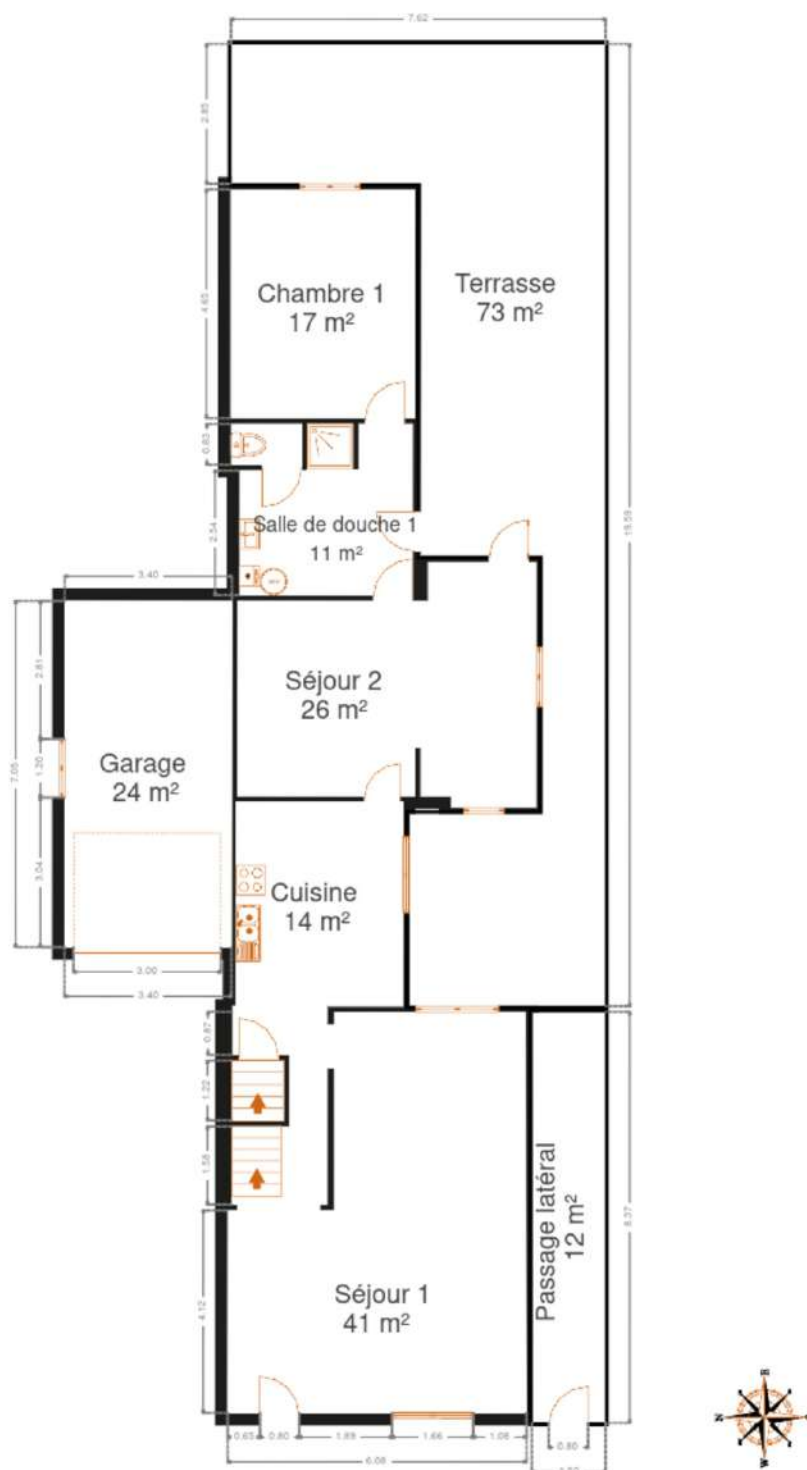


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

Plan - Rez-de-chaussée



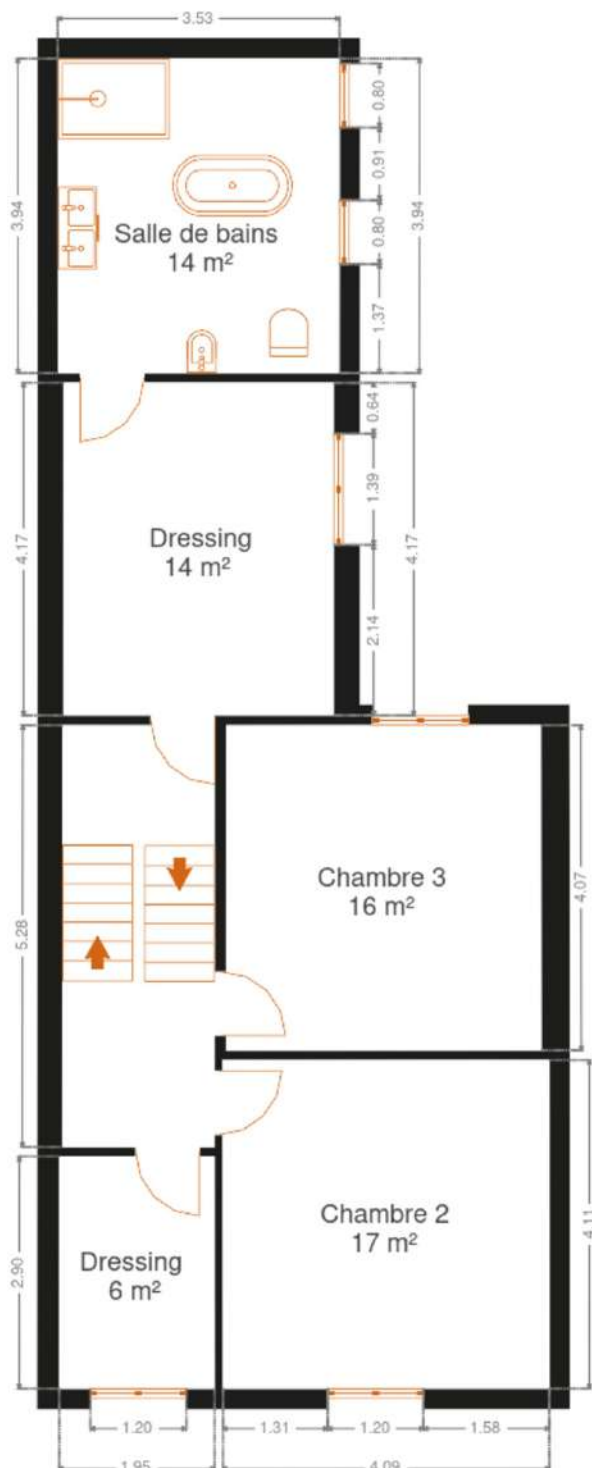


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

Plan - 1er étage



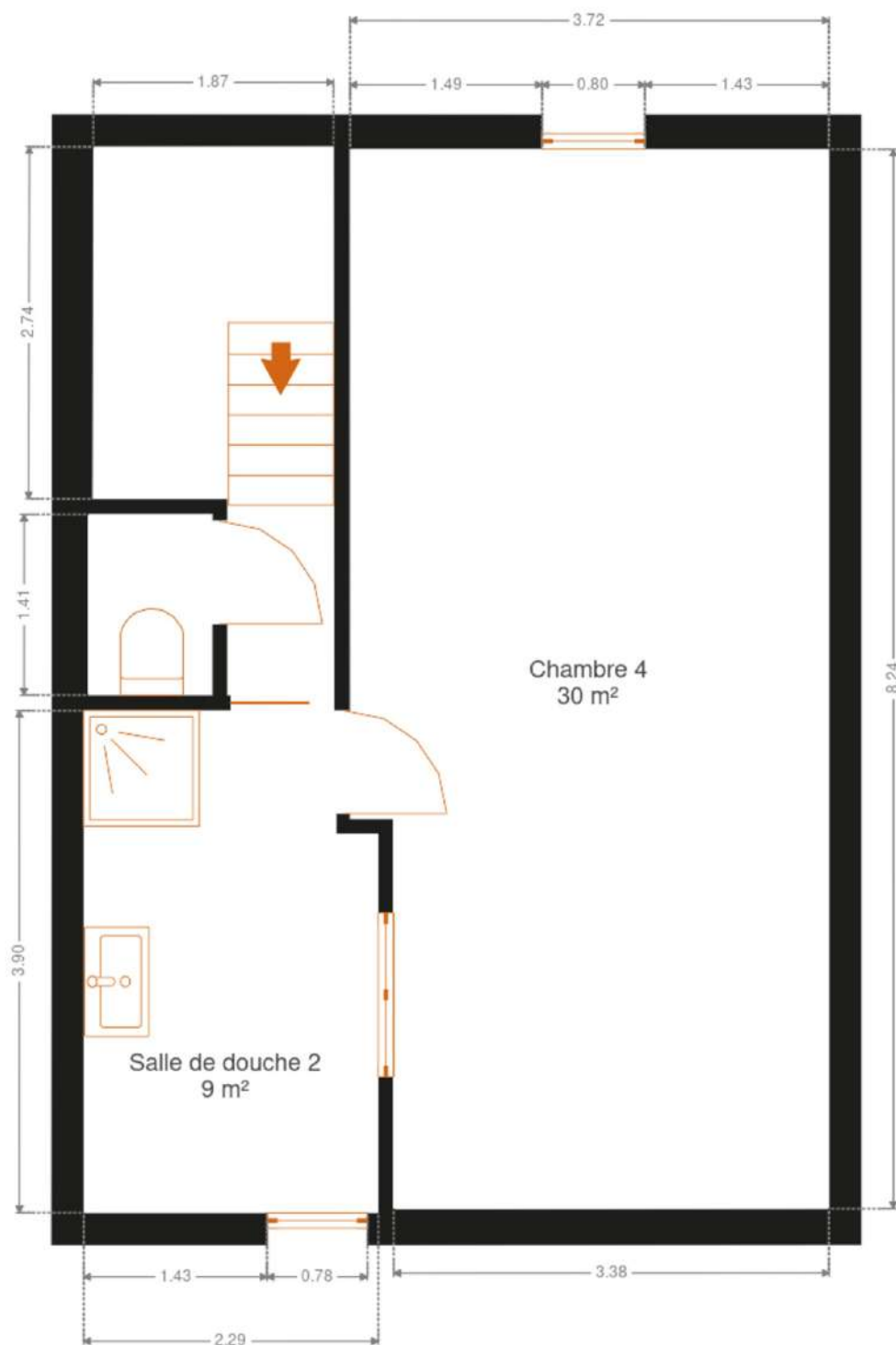


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

Plan - 2ème étage





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. ALEXANDRE PATTE 3

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 3 7370 - Dour

Extérieur



Technique

Couverture

Tuiles
Toiture rénovée en 2016

Matériaux façade

Brique

Châssis

Double vitrage
Matière pvc

Chauffe-eau

Année 2023
Marque bulex
Nombre de litres 270
Nombre 1
Type thermodynamique

Chauffage

Type central
Nature gaz
Mode radiateur(s)
Type à condensation

Compteur électrique

Mono-horaire

Panneaux solaires

Nombre de panneaux 20
Type de panneaux photovoltaïque
5000



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	25
Accès ferroviaire	4100
Accès autoroutier	6300

Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ info@fridenbergs.be
☎ 065.65.34.73
🌐 www.fridenbergs.be
📋 N° IPI : 509587

👤 Alban Fridenbergs
✉ alban@fridenbergs.be
☎ 0478.56.37.32
📋 N° IPI : 509587



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

Rez-de-chaussée

1er étage

2ème étage

