



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 140 000 €

Réf. PAVÉ DE WARQUIGNIES 89
Pavé de Warquignies 89 - 7340 Colfontaine



90 m²



2



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

Duplex 2 chambres, idéal pour investissement ou premier achat



DESCRIPTION

Infos et visites avec François au 0465.84.69.30 !

À la recherche d'un investissement locatif ou d'un premier achat ? Découvrez ce duplex 2 chambres situé à Colfontaine, au 1er étage d'un immeuble.

En bon état général, ce logement offre une disposition agréable sur deux niveaux et bénéficie déjà d'une occupation locative, constituant ainsi une opportunité intéressante pour un investisseur à la recherche d'un bien immédiatement exploitable.

Le premier niveau se compose d'un séjour lumineux offrant un espace de vie convivial, d'une cuisine ainsi que d'une salle de bain. À l'étage supérieur, le duplex dispose de deux chambres.

Ses volumes fonctionnels, sa configuration et sa situation en font un bien adapté aussi bien à un investissement locatif qu'à un premier achat.

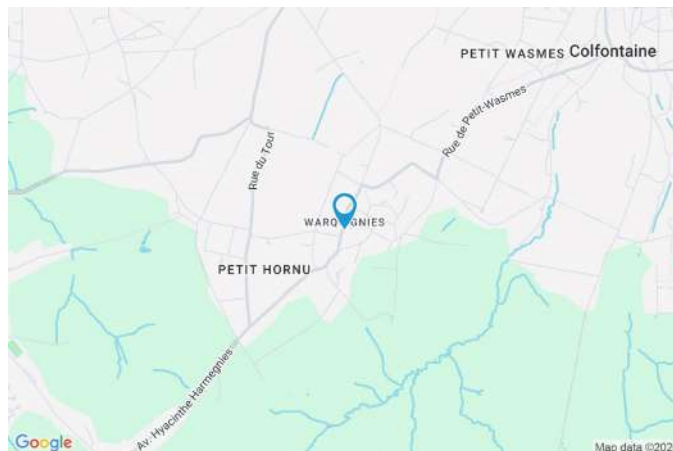
Offre à pd 140.000€. Prix souhaité: 150.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

PEB C - N°20261006032828 - 213 kWh/m².an - 19184 KWH/AN.

Pub à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur. IPI 518441.

Coordonnées du bien

Rue	Pavé de Warquignies
N°	89
CP	7340
Ville	Colfontaine
Pays	Belgique
Latitude	50.400593
Longitude	3.821718



PEB

Emission co2 : 39 kg CO₂/m².an

PEB No. : 20261006032828

E totale : 19184 KWH/AN

Espec : 213 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Ouest
➤ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	6.00 m
Surface bâtie au sol	9.00 m ²
Surface de la parcelle	9.00 m ²
Largeur de la parcelle	3.00 m
Profondeur de la parcelle	5 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	82 m²
Surface plancher chauffé	90 m² selon peb
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	7
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle de bains	1

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	3 m²
Hall d'entrée	
1er étage	45 m²
Séjour, cuisine, salle de douche	
2ème étage	33 m²
Chambre 1, chambre 2, escalier	

1er étage

Séjour



 superficie : 34.76 m²

Longueur : 6.14 m

Largeur : 5.66 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.55 m

Éclairage

Spots encastrés

Parlophone

Oui

Prise(s) électrique(s)

4

Escalier

Matériaux carrelages

Type droit

1er étage

Séjour



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Séjour



1er étage

Séjour



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Séjour



1er étage

Cuisine



 superficie : 10.09 m²

Longueur : 4.15 m

Largeur : 2.43 m

Hauteur sous-plafond 2.55 m
Prise(s) électrique(s) 5
Équipée Oui
Plaque de cuisson Type vitrocéramique Tactile
Hotte Type hotte murale
Frigo Type encastré
Lave-vaisselle
 Type full-intégré

Lave-vaisselle
 De la marque Zanussi
Four
 Type multifonction
 De la marque Zanussi
Fenêtre
Sol
Éclairage

Châssis PVC double vitrage
 type oscillo-battants
 Carrelage
 Spots encastrés

1er étage

Salle de bains



 superficie : 4.88 m²

Longueur : 2.33 m

Largeur : 2.09 m

Baignoire	Avec paroi de douche	Sol	Carrelage
WC	Suspendu	Hauteur sous-plafond	2.55 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Spots encastrés
Murs	Totalement carrelés	Extracteur d'air	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	2

2ème étage

Chambre 1



 superficie : 14.09 m²

Longueur : 5.55 m

Largeur : 2.96 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

2.77 m

Prise(s) électrique(s)

1

Type de plafond

Plafond mansardé

2ème étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle

2ème étage

Chambre 2



 superficie : 14.32 m²

Longueur : 5.63 m

Largeur : 3.13 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Hauteur sous-plafond

2.77 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Points lumineux au plafond

2ème étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL D'ENTRÉE

 superficie : 3.45 m² Longueur : 2.59 m Largeur : 1.80 m

Escalier

Matériaux carrelages

Type droit

Hauteur sous-plafond 2.9 m

Prise téléphone

1

Prise réseau

1

Sol

Carrelage

Éclairage

Points lumineux au plafond

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 4.82 m² Longueur : 3.80 m Largeur : 1.87 m

Escalier

Matériaux bois

Type droit

Éclairage Points lumineux au plafond

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	2.59 m	1.80 m	3.45 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	6.14 m	5.66 m	34.76 m ²
Cuisine	4.15 m	2.43 m	10.09 m ²
Salle de bains	2.33 m	2.09 m	4.88 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	5.55 m	2.96 m	14.09 m ²
Chambre 2	5.63 m	3.13 m	14.32 m ²
Escalier	3.80 m	1.87 m	4.82 m ²
Total			86.41 m²

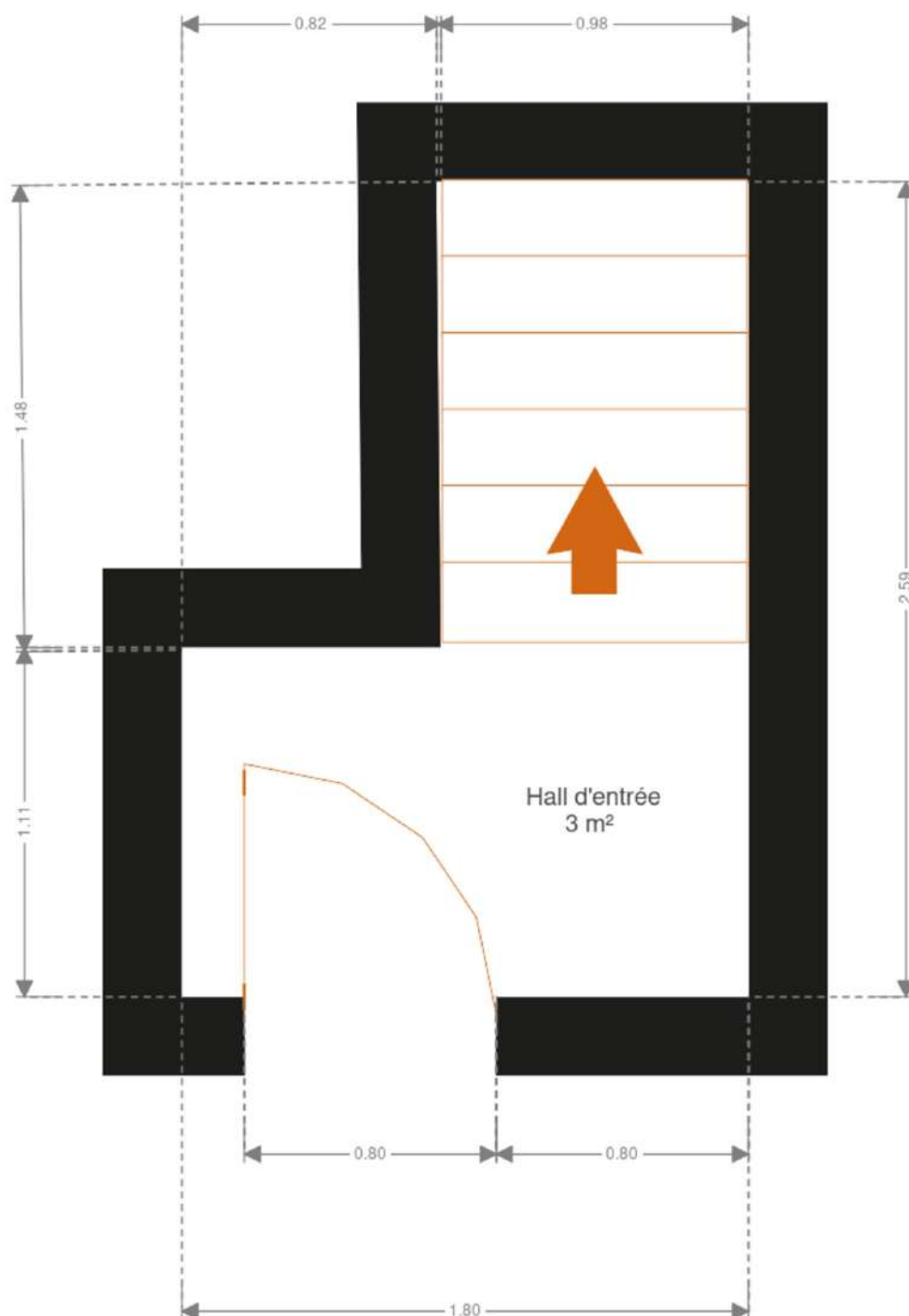


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. PAVÉ DE WARQUIGNIES 89

Adresse du bien :
Pavé de Warquignies 89 7340 - Colfontaine

Plan - Rez-de-chaussée





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. PAVÉ DE WARQUIGNIES 89

Adresse du bien :
Pavé de Warquignies 89 7340 - Colfontaine

Plan - 1er étage



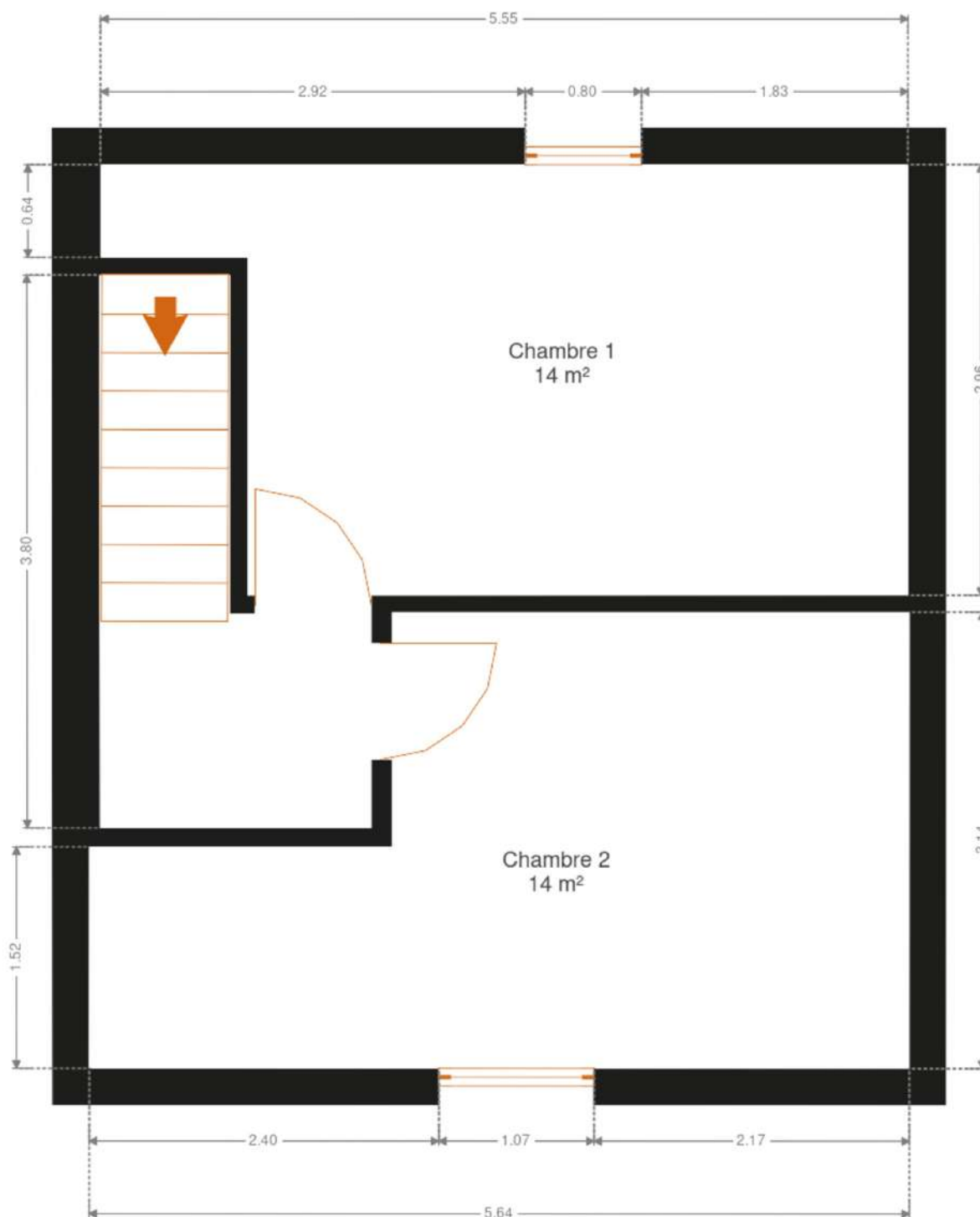


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. PAVÉ DE WARQUIGNIES 89

Adresse du bien :
Pavé de Warquignies 89 7340 - Colfontaine

Plan - 2ème étage



Technique

Couverture	Tuiles terre cuite
Matériaux façade	Brique
Châssis	
Double vitrage	
Matière pvc	
Couleur gris	
Compteur gaz	Individuel
Parlophone	Oui
Téléphone	Oui
Compt. d'eau	Individuel
Chauffage	
Type central	
Nature gaz	
Mode radiateur(s)	
Marque vaillant	
Compteur électrique	Compteur intelligent



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	30
Accès ferroviaire	4700
Accès autoroutier	6700



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. PAVÉ DE WARQUIGNIES 89

Adresse du bien :
Pavé de Warquignies 89 7340 - Colfontaine

Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour

📍 Place Verte 33, 7370 Dour

✉ info@fridenbergs.be

☎ 065.65.34.73

🌐 www.fridenbergs.be

📋 N° IPI : 509587

👤 François Bérondiaux

✉ francois@fridenbergs.be

☎ 0465.84.69.30

📋 N° IPI : 518441



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