FRIDENBERGS GROUP



Offre à partir de 205.000 €

Réf. WAUTERS 40

Avenue Wauters 40 - 7370 Dour

204 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

Charmante maison 3 chambres avec garage, jardin et grenier aménageable !



DESCRIPTION

INFOS ET VISITES: Emeline au 0471/21.64.99
Découvrez cette agréable maison idéalement située à proximité de toutes les commodités, offrant de beaux volumes et un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Dès l'entrée, vous serez accueillis par un hall desservant un séjour particulièrement lumineux et cosy. La cuisine ouverte sur le salon et la salle à manger crée un espace de vie convivial et chaleureux. Le rez-de-chaussée dispose également d'un WC indépendant ainsi que d'une salle de bains équipée d'une douche et d'une baignoire.

Au premier étage, vous retrouverez trois belles chambres ainsi qu'un WC supplémentaire.
Le deuxième étage accueille un grenier aménageable de près de 50 m², offrant de nombreuses possibilités, notamment la création d'une superbe suite parentale ou de chambres supplémentaires, portant ainsi le potentiel du bien à quatre chambres, voire davantage selon l'aménagement choisi.

Côté pratique, la maison bénéficie également d'un garage et d'un espace buanderie.À l'extérieur, vous profiterez d'une grande terrasse idéale pour les beaux jours, prolongée par un agréable jardin d'environ 3 ares.

Informations locatives : le bien est actuellement loué. Pour un acquéreur souhaitant l'occuper personnellement, les modalités de résiliation du bail et le préavis applicable devront être vérifiés en fonction du contrat de location et de la législation en vigueur.

Offre àpd 205.000€. Prix souhaité: 215.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Détail de nos honoraires consultable sur notre site internet.

PEB C N°20260603048122- 252kWh/m².an - 43341KWH/AN.

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

Coordonnées du bien

Rue	Avenue Wauters
N°	40
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.403896
Longitude	3.788227



PEB

PEB No. : 20260603048122
E totale : 43341 KWH/AN
Espec : 252 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Sud-est
Déclivité	Plat
Largeur de la façade	12.00 m
Surface bâtie au sol	100.00 m²
Surface de la parcelle	390.00 m²
Largeur de la parcelle	13.00 m
Profondeur de la parcelle	40 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	172 m² selon PEB
Surface totale	204 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Nombre de toilettes	2
Surface jardin	290 m²

Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	52 m²
Sol carrelage	
Éclairage	
Orientation nord-ouest	
Jardin (terrain arrière)	
Fermé	
Aménagé pelouse	
Déclivité plat	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée — 78 m²
Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, garage, wc 1, buanderie, hall

1er étage — 43 m²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, wc 2

2ème étage — 49 m²
Grenier

Sous-sol — 34 m²
Cave 1, cave 2, cave 3, escalier

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



superficie : 7.53 m² Longueur : 3.95 m Largeur : 1.96 m

Escalier
- Matériaux bois
- Type droit

Hauteur sous-plafond	3 m
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux mural

Rez-de-chaussée

Salon



superficie : 11.94 m² Longueur : 3.54 m Largeur : 3.37 m

Accès	Terrasse	**Hauteur sous-plafond**	2.7 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
		Prise(s) électrique(s)	3
Sol	Carrelage		

Rez-de-chaussée

Salon



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle à manger



superficie : 15.35 m² Longueur : 3.95 m Largeur : 3.88 m

Hauteur sous-plafond	2.8 m	**Sol**	Carrelage
Prise(s) électrique(s)	2	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		

Rez-de-chaussée

Salle à manger



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Cuisine



superficie : 11.31 m² Longueur : 3.69 m Largeur : 3.53 m

Hauteur sous-plafond	2.7 m
Prise(s) électrique(s)	6
Équipée	Oui
Évier	
Simple	
Avec égouttoir	
Matière résine	
Plaque de cuisson	

Plaque de cuisson	
Type vitrocéramique Tactile	
De la marque Zanussi	
Hotte	
Type hotte murale	
Évacuation extérieure	
Four	Type multifonction
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Rez-de-chaussée

Salle de bains



superficie : 6.91 m² Longueur : 2.71 m Largeur : 2.55 m

Hauteur sous-plafond	2.6 m	**Lavabo**	Simple
Prise(s) électrique(s)	2	**Murs**	Totalement carrelés
Douche et bain	Oui	**Fenêtre**	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Douche	Italienne	**Éclairage**	Spots encastrés
Baignoire	Standard	**Sol**	Carrelage

Rez-de-chaussée

Garage



superficie : 18.60 m² Longueur : 5.08 m Largeur : 3.65 m

Nombre de voitures	1	**Type de plafond**	Plafond mansardé
Sol	Carrelage	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	3.45 m	**Prise(s) électrique(s)**	2

Document soumis à titre informatif
et non contractuel

1er étage

Chambre 1



superficie : 10.33 m² Longueur : 3.96 m Largeur : 3.37 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2.75 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

1er étage

Chambre 1



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Chambre 2



superficie : 10.03 m² Longueur : 3.96 m Largeur : 2.53 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2.75 m
Éclairage	Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s)	4

1er étage

Chambre 2



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Chambre 3



superficie : 15.05 m² Longueur : 6.02 m Largeur : 2.49 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Prise(s) électrique(s)**	2
Hauteur sous-plafond	2.75 m	**Prise réseau**	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		

1er étage

Chambre 3



Proposition d’aménagement non-contractuelle

2ème étage

Grenier



superficie : 49.26 m² Longueur : 8.00 m Largeur : 6.15 m

Type de grenier	1	**Type de plafond**	Plafond mansardé
Aménageable	Oui	**Escalier**	
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type fenêtre de toit	Matériaux bois	
		Type droit	
Sol	Plancher		
Hauteur sous-plafond	3.7 m		

2ème étage

Grenier



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 1

superficie : 1.76 m² Longueur : 1.48 m Largeur : 1.18 m

WC	Classique	**Hauteur sous-plafond**	2.15 m
Lavabo	Simple	**Éclairage**	Spots encastrés
Sol	Carrelage		

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

superficie : 2.75 m² Longueur : 2.34 m Largeur : 1.17 m

Sol	Carrelage	**Arrivée d'eau**	Oui
Hauteur sous-plafond	2.25 m	**Evacuation d'eau**	1
Éclairage	Points lumineux au plafond		

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

superficie : 2.09 m² Longueur : 2.50 m Largeur : 0.83 m

Accès	Terrasse

1ER ÉTAGE - HALL DE NUIT

superficie : 6.82 m² Longueur : 4.90 m Largeur : 3.96 m

Escalier		**Hauteur sous-plafond**	2.75 m
Matériaux bois		**Éclairage**	Points lumineux mural
Type droit			

1ER ÉTAGE - WC 2

superficie : 0.90 m² Longueur : 1.00 m Largeur : 0.89 m

WC	Classique
Hauteur sous-plafond	2.75 m
Éclairage	Points lumineux mural

SOUS-SOL - CAVE 1

superficie : 14.29 m² Longueur : 3.92 m Largeur : 3.64 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1.65 m
Type de plafond	Voussettes
Prise(s) électrique(s)	3

SOUS-SOL - CAVE 2

superficie : 4.88 m² Longueur : 3.96 m Largeur : 1.23 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	1.65 m
Type de plafond	Voussettes

SOUS-SOL - CAVE 3

superficie : 11.05 m² Longueur : 3.36 m Largeur : 3.28 m

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	1.7 m
Type de plafond	Voussettes

SOUS-SOL - ESCALIER

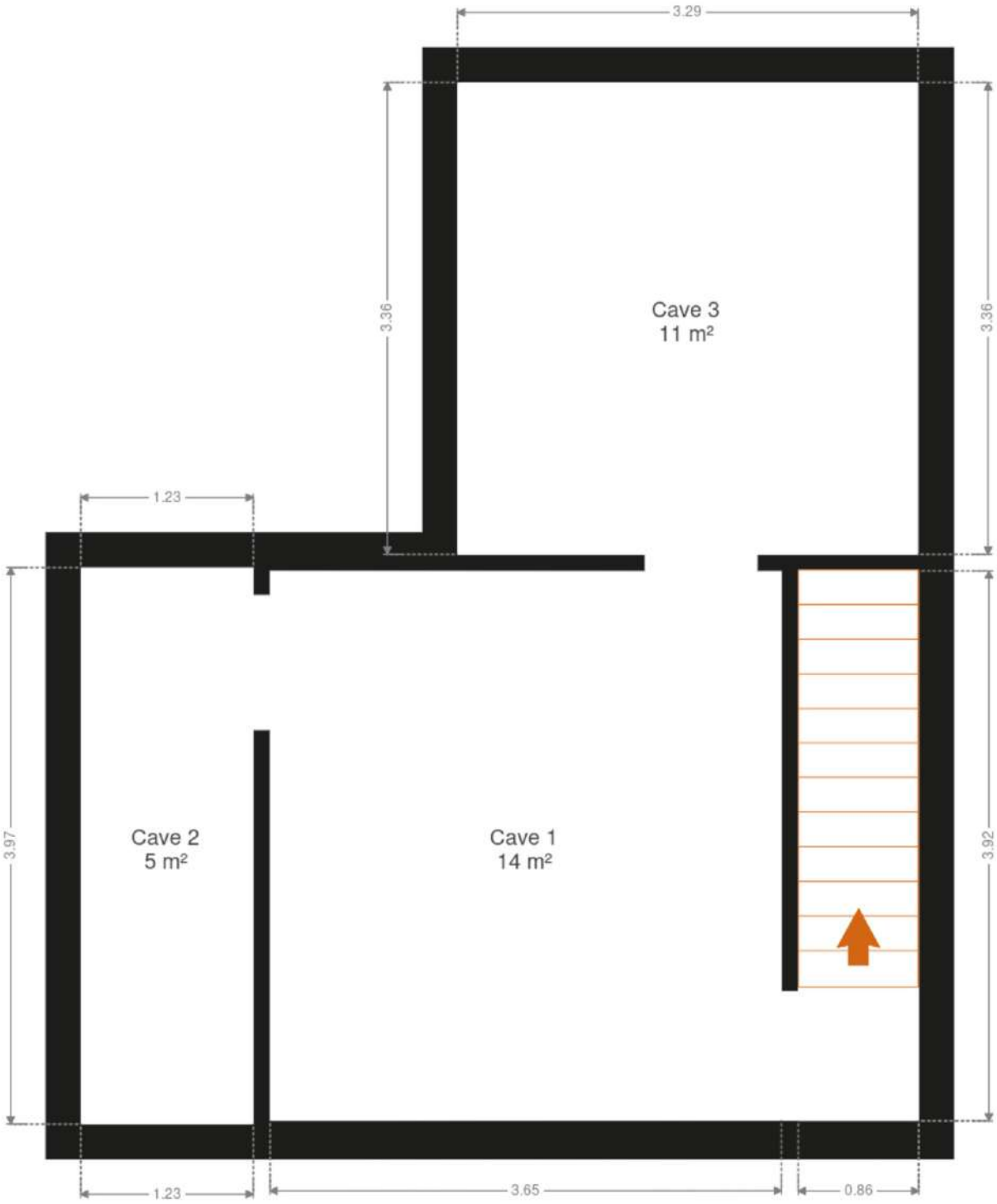
superficie : 3.37 m² Longueur : 3.92 m Largeur : 0.86 m

Escalier	Type droit

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.95 m	1.96 m	7.53 m²
Hall	2.50 m	0.83 m	2.09 m²
Salon	3.54 m	3.37 m	11.94 m²
Salle à manger	3.95 m	3.88 m	15.35 m²
Cuisine	3.69 m	3.53 m	11.31 m²
Buanderie	2.34 m	1.17 m	2.75 m²
Salle de bains	2.71 m	2.55 m	6.91 m²
Wc 1	1.48 m	1.18 m	1.76 m²
Garage	5.08 m	3.65 m	18.60 m²
1er étage	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Hall de nuit	4.90 m	3.96 m	6.82 m²
Chambre 1	3.96 m	3.37 m	10.33 m²
Chambre 2	3.96 m	2.53 m	10.03 m²
Chambre 3	6.02 m	2.49 m	15.05 m²
Wc 2	1.00 m	0.89 m	0.90 m²
2ème étage	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Grenier	8.00 m	6.15 m	49.26 m²
Sous-sol	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Cave 1	3.92 m	3.64 m	14.29 m²
Cave 2	3.96 m	1.23 m	4.88 m²
Cave 3	3.36 m	3.28 m	11.05 m²
Escalier	3.92 m	0.86 m	3.37 m²
Total			204.22 m²

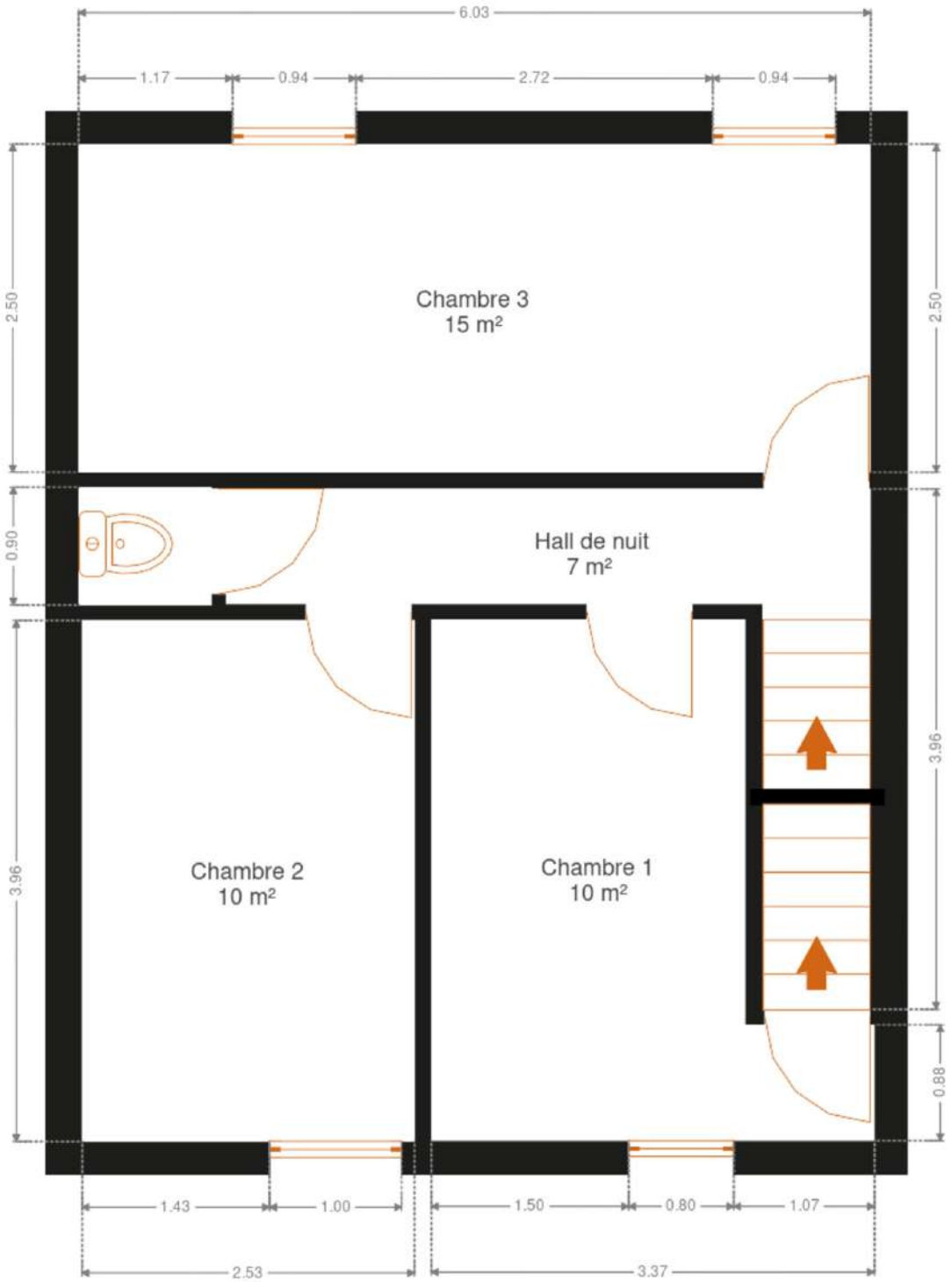
Plan - Sous-sol



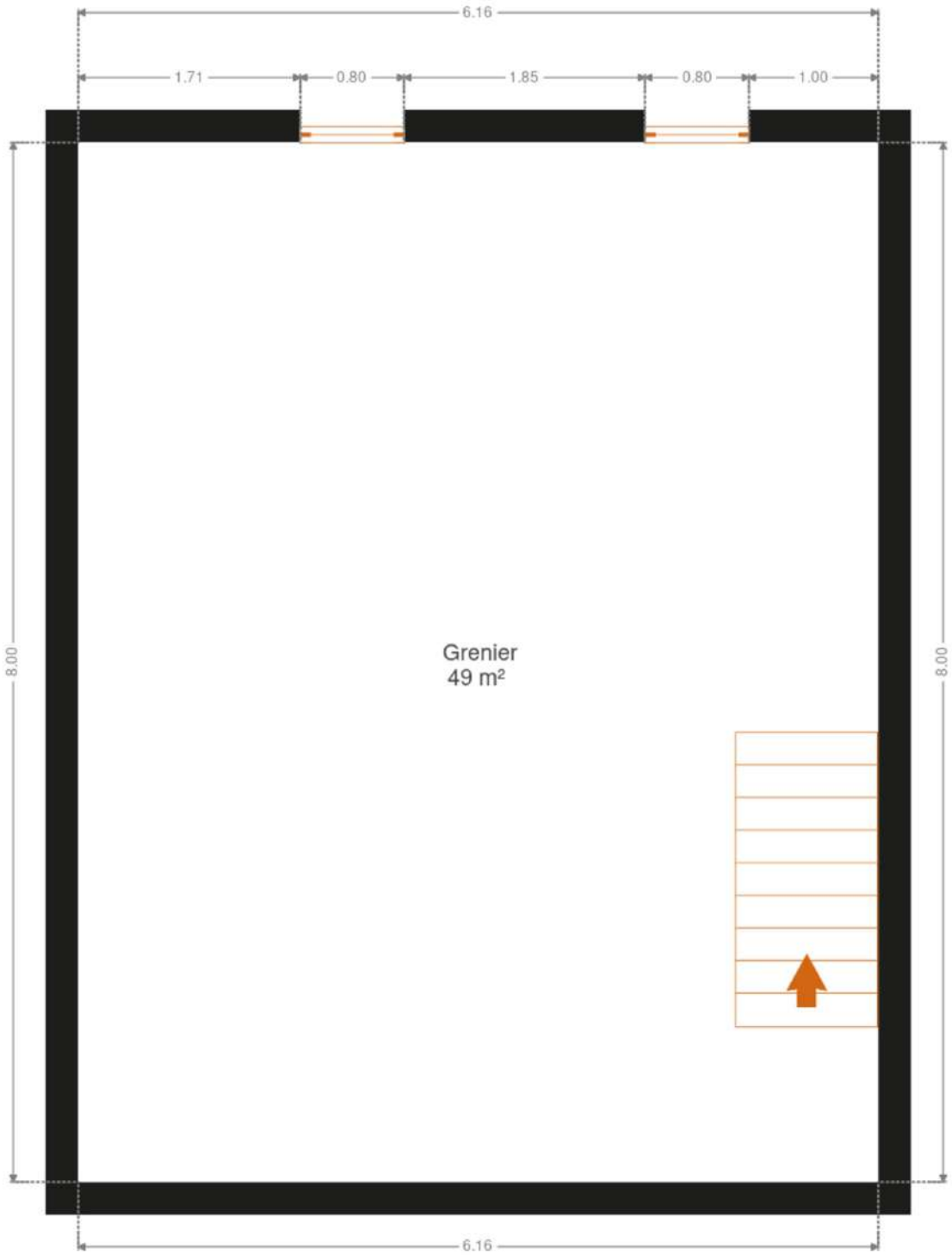
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur







Technique

Couverture	Tuiles terre cuite
Matériaux façade	Brique
Châssis	
Double vitrage	
Matière pvc	
Chauffage	
Type central	
Nature gaz	
Mode radiateur(s)	
Type à ventouse	
Marque vaillant	
Compteur électrique	Compteur intelligent





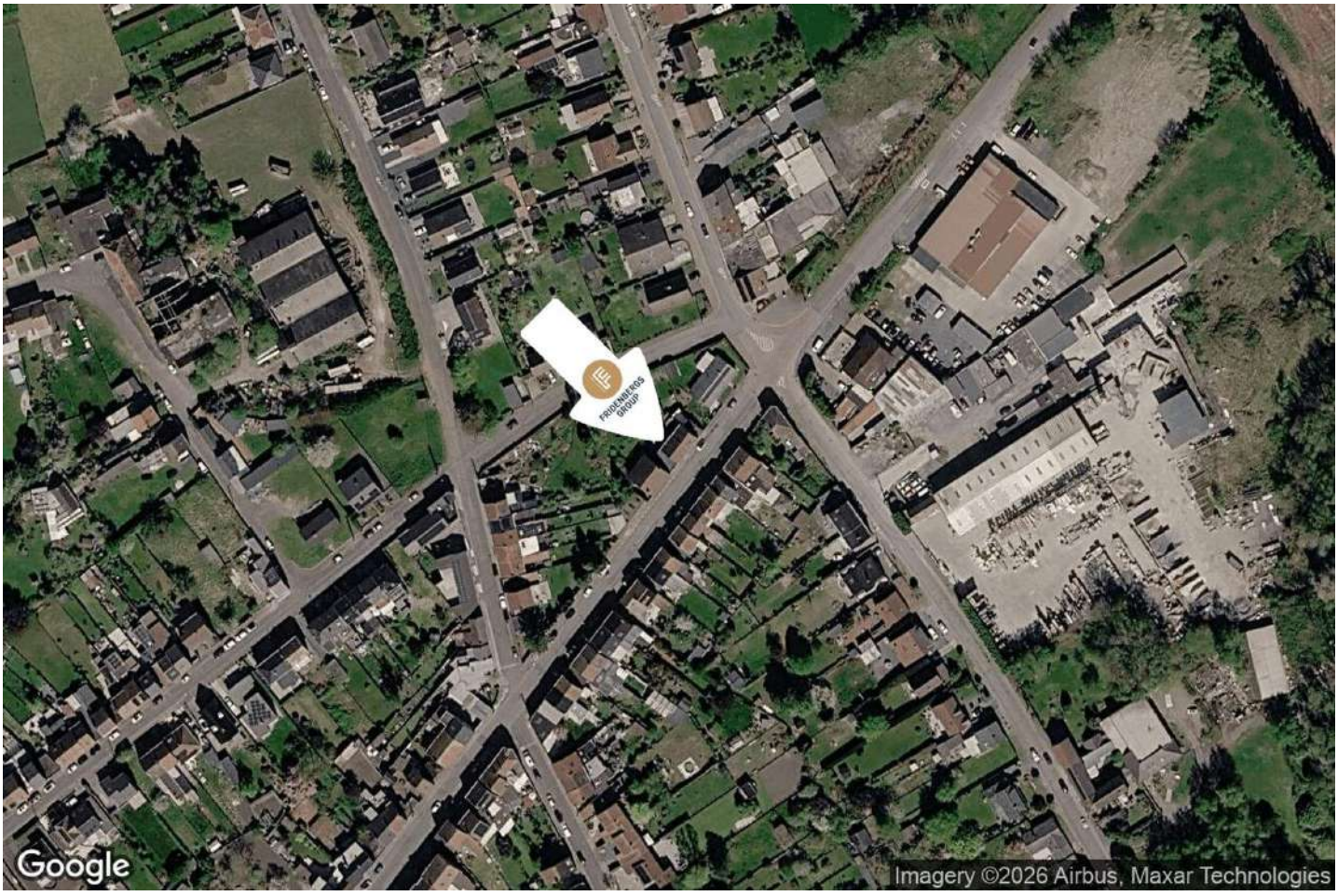


Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	25
Accès ferroviaire	4100
Accès autoroutier	6800

Plan situation



Fridenbergs Real Estate Dour
Place Verte 33, 7370 Dour
info@fridenbergs.be
065.65.34.73
www.fridenbergs.be
N° IPI : 101929

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

epic theme

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