FRIDENBERGS GROUP



Offre à partir de 495 000 €

Réf. LOUIS GOBLET 216

Avenue Louis Goblet 216 - 7331 Baudour

573 m² | 6 | 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

MAISON DE MAÎTRE AVEC APPARTEMENT INDÉPENDANT & REVENU LOCATIF



DESCRIPTION

Infos et visites avec Antoine au 0491.51.66.65.

Cette élégante maison de maître séduit par ses volumes généreux, son caractère et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Implantée sur un terrain de 1235 m², elle offre un cadre de vie idéal pour une grande famille, une profession libérale ou un acquéreur souhaitant combiner habitation personnelle et investissement locatif.

La maison principale propose de vastes espaces de vie lumineux, jusqu'à 5 chambres et 2 salles de bains. Ses beaux volumes permettent d'envisager différentes configurations selon vos besoins.

Un appartement indépendant, disposant de sa propre entrée, complète cet ensemble immobilier. Actuellement loué 925 €/mois, il génère un revenu locatif immédiat de 11.100 €/an, constituant un véritable atout financier pour les futurs propriétaires.

Le tout est implanté sur une belle parcelle de 12 ares 35 centiares, offrant de nombreuses possibilités pour profiter des espaces extérieurs.

Un bien immobilier aux multiples possibilités, alliant le charme d'une maison de maître, de généreux espaces habitables et l'avantage d'un revenu locatif existant.

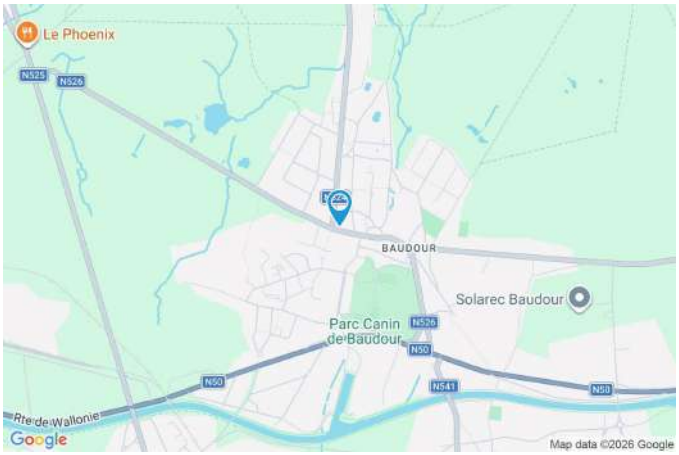
PEB maison principale n°20230109022770 - label D - 303kWh/m².an - 120978KWH/AN.
PEB appartement n°20200901015212 - label C - 229kWh/m².an - 20115KWH/AN.

Offre àpd 495.000€. 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. IPI 519098.

Coordonnées du bien

Rue	Avenue Louis Goblet
N°	216
CP	7331
Ville	Baudour
Pays	Belgique
Latitude	50.484337
Longitude	3.832075



PEB

Emission co2 : 44 kg CO/m².an
PEB No. : 20200901015212
E totale : 20115 KWH/AN
Espec : 229 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Sud
Déclivité	Plat
Largeur de la façade	22.00 m
Surface bâtie au sol	405.00 m²
Surface de la parcelle	1235.00 m²
Largeur de la parcelle	22.00 m
Profondeur de la parcelle	60 m

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	503 m²
Surface totale	573 m²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	30
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de salle de bains	3
Parking	1 place(s)
Nombre de toilettes	4
Surface jardin	830 m²

Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	82 m²
Sol pavés	
Orientation nord	
Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Orientation nord	
Déclivité plat	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée — 276 m²

Hall d'entrée, salle à manger, séjour, cuisine, véranda, bureau, garage, wc, buanderie, escalier, pièce, remise 1, remise 2, hall d'entrée

1er étage — 181 m²

Chambre 1, salle de bains 1, grenier 1, grenier 2, escalier, escalier, séjour, cuisine, chambre, salle de douche, hall

2ème étage — 116 m²

Chambre 2, chambre 3, chambre 4, chambre 5, salle de bains 2, grenier 3, escalier, hall, hall

Rez-de-chaussée

Maison - Hall d'entrée



superficie : 31.41 m² Longueur : 10.70 m Largeur : 9.47 m

Escalier
- Matériaux bois
- Type tournant

Hauteur sous-plafond 3.85 m
Prise(s) électrique(s) 3
Sol Carrelage
Accès
- Terrasse

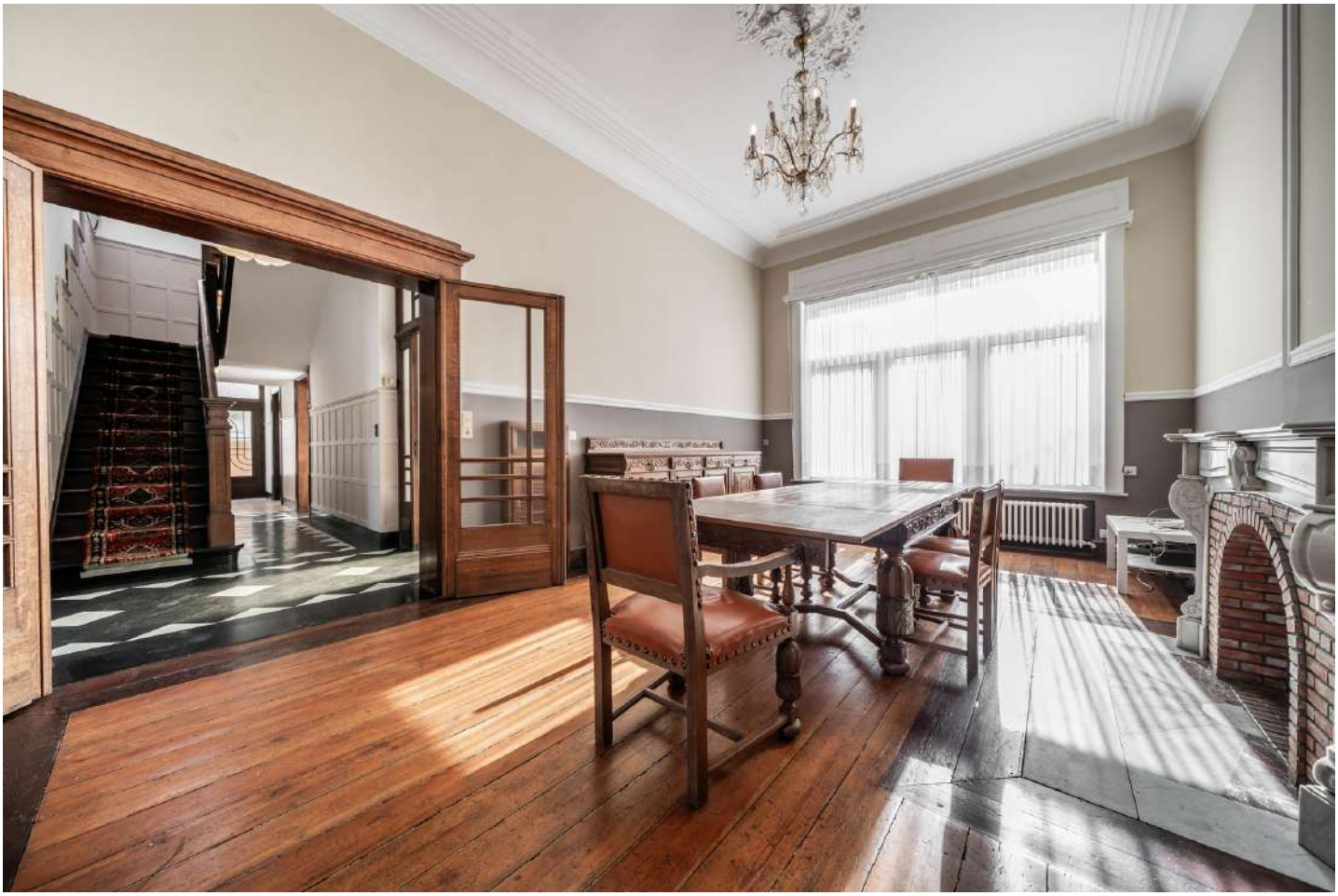
Accès
- Jardin

Porte
- Type battante
- Matière en bois

Éclairage Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Maison - Séjour



superficie : 45.48 m² Longueur : 10.69 m Largeur : 4.25 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Prise(s) électrique(s)**	7
Sol	Parquet massif	**Prise télédistribution**	Oui
Hauteur sous-plafond	3.85 m	**Prise téléphone**	Oui
Éclairage	Points lumineux mural	**Prise réseau**	Oui

Rez-de-chaussée

Maison - Séjour



Rez-de-chaussée

Maison - Séjour



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison - Salle à manger



superficie : 17.87 m² Longueur : 4.24 m Largeur : 4.20 m

Hauteur sous-plafond	3.75 m	**Éclairage**	Spots encastrés
Prise(s) électrique(s)	4	**Chauffage**	
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		Poêle à pellet
Sol	Carrelage		

Rez-de-chaussée

Maison - Salle à manger



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison - Cuisine



superficie : 17.54 m² Longueur : 5.50 m Largeur : 3.18 m

Hauteur sous-plafond 2.9 m
Prise(s) électrique(s) 9
Équipée Oui
Accès
Terrasse
Jardin
Évier
Double
Évier
Avec égouttoir
Plaque de cuisson Type gaz
Hotte
Type hotte sous-encastrée
Évacuation à recyclage
Lave-vaisselle
Type classique

Rez-de-chaussée

Maison - Cuisine



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison - Bureau



superficie : 16.75 m² Longueur : 4.23 m Largeur : 3.95 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Sol	Quick-Step	**Prise(s) électrique(s)**	4
Hauteur sous-plafond	3.85 m		

Rez-de-chaussée

Maison - Véranda



superficie : 43.27 m² Longueur : 13.04 m Largeur : 3.74 m

Accès
- Terrasse
- Jardin

Porte
- Type battante
- Matière en aluminium
- Vitrage simple

Fenêtre

Fenêtre
- Châssis type fenêtre de toit
- Vitrage simple

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.6 m
Type de plafond	Puits de lumière
Éclairage	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	1

Rez-de-chaussée

Maison - Véranda



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Maison - Pièce



superficie : 13.44 m² Longueur : 4.61 m Largeur : 3.20 m

Fenêtre
- Châssis type battants
- Vitrage simple
- Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol Carrelage

Éclairage Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond 3 m
Prise(s) électrique(s) 3
Arrivée d'eau Oui

Rez-de-chaussée

Maison - Pièce



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison - Escalier



superficie : 3.65 m² Longueur : 3.55 m Largeur : 1.02 m

1er étage

Maison - Salle de bains 1



superficie : 19.43 m² Longueur : 4.45 m Largeur : 4.36 m

Hauteur sous-plafond	3.5 m	**Lavabo**	Simple
Prise(s) électrique(s)	2	**Fenêtre**	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Douche	Cabine		
Baignoire	Standard	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
WC	Classique	**Sol**	Vinyle

1er étage

Maison - Chambre 1



superficie : 21.11 m² Longueur : 5.14 m Largeur : 4.33 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Prise(s) électrique(s)**	3
Sol	Vinyle	**Prise télédistribution**	Oui
Hauteur sous-plafond	3.5 m	**Prise téléphone**	Oui
Éclairage	Points lumineux mural		

1er étage

Maison - Chambre 1



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Maison - Grenier 1



superficie : 27.44 m² Longueur : 7.74 m Largeur : 3.54 m

Type de grenier	Seulement rangement	**Hauteur sous-plafond**	1.75 m
Fenêtre		**Type de plafond**	Plafond mansardé
Châssis type battants		**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Vitrage simple		**Prise(s) électrique(s)**	1
Sol	Plancher		

2ème étage

Maison - Salle de bains 2



superficie : 6.20 m² Longueur : 3.39 m Largeur : 1.83 m

Hauteur sous-plafond	2.3 m	**WC**	Classique
Prise(s) électrique(s)	1	**Lavabo**	Simple
Extracteur d'air	Oui	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Baignoire	Standard	**Sol**	Tapis plain

2ème étage

Maison - Salle de bains 2



Proposition d’aménagement non-contractuelle

2ème étage

Maison - Chambre 2



superficie : 27.72 m² Longueur : 6.55 m Largeur : 4.23 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Sol	Vinyle	**Prise(s) électrique(s)**	2
Hauteur sous-plafond	2.65 m	**Prise téléphone**	Oui

2ème étage

Maison - Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

2ème étage

Maison - Chambre 3



superficie : 24.65 m² Longueur : 5.50 m Largeur : 4.48 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Sol	Vinyle	**Prise(s) électrique(s)**	3
Hauteur sous-plafond	2.65 m		

2ème étage

Maison - Chambre 3



Proposition d’aménagement non-contractuelle

2ème étage

Maison - Chambre 4



superficie : 18.34 m² Longueur : 6.11 m Largeur : 4.31 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Type de plafond**	Plafond mansardé
Sol	Vinyle	**Éclairage**	Spots encastrés
Hauteur sous-plafond	3.15 m	**Prise(s) électrique(s)**	4

2ème étage

Maison - Chambre 5



superficie : 20.48 m² Longueur : 5.39 m Largeur : 4.79 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Type de plafond**	1
Sol	Vinyle	**Éclairage**	Spots encastrés
Hauteur sous-plafond	2.45 m	**Prise(s) électrique(s)**	5

2ème étage

Maison - Chambre 5



Proposition d’aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Appartement - Hall d'entrée



superficie : 22.90 m² Longueur : 7.50 m Largeur : 3.25 m

Escalier	Type en colimaçon	**Sol**	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3.2 m	**Éclairage**	Points lumineux mural
Prise(s) électrique(s)	3		

1er étage

Appartement - Hall



superficie : 10.78 m² Longueur : 3.33 m Largeur : 3.23 m

Hauteur sous-plafond	3.2 m	**Escalier**	Type en colimaçon
Prise(s) électrique(s)	1	**Sol**	Carrelage
Éclairage	Points lumineux mural		

1er étage

Appartement - Séjour



superficie : 30.70 m² Longueur : 7.57 m Largeur : 4.38 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Parlophone**	Oui
Sol	Quick-Step	**Prise(s) électrique(s)**	5
Hauteur sous-plafond	3.2 m	**Prise télédistribution**	Oui
Éclairage	Spots encastrés	**Prise réseau**	Oui

1er étage

Appartement - Séjour



Proposition d’aménagement non-contractuelle

1er étage

Appartement - Cuisine



superficie : 6.05 m² Longueur : 3.40 m Largeur : 1.77 m

Hauteur sous-plafond 3.2 m
Prise(s) électrique(s) 6
Équipée Oui
Évier
One half
Avec égouttoir
Plaque de cuisson
Type vitrocéramique Tactile
Plaque de cuisson
De la marque Beko
Hotte
Type hotte sous-encastrée
Évacuation à recyclage
Lave-vaisselle
Type full-intégré
De la marque Beko

1er étage

Appartement - Salle de douche



superficie : 6.27 m² Longueur : 3.55 m Largeur : 1.76 m

Douche	Carrelage + porte	**Hauteur sous-plafond**	3.2 m
WC	Classique	**Éclairage**	Spots encastrés
Lavabo	Simple	**Extracteur d'air**	Oui
Sol	Quick-Step	**Prise(s) électrique(s)**	2

Document soumis à titre informatif
et non contractuel

1er étage

Appartement - Chambre



superficie : 18.90 m² Longueur : 4.39 m Largeur : 4.30 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Éclairage**	Spots encastrés
Sol	Quick-Step	**Prise(s) électrique(s)**	4
Hauteur sous-plafond	3.2 m		

Maison - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - GARAGE

superficie : 22.17 m² Longueur : 7.54 m Largeur : 2.94 m

Nombre de voitures 1
Porte
Type à ouverture électrique
Matière pvc

Sol Carrelage
Hauteur sous-plafond 4 m
Type de plafond Puits de lumière

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

superficie : 1.40 m² Longueur : 1.41 m Largeur : 0.99 m

WC Classique
Fenêtre
Châssis type battants
Vitrage simple

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

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

superficie : 7.32 m² Longueur : 3.21 m Largeur : 2.81 m

Évier Simple
Fenêtre
Châssis type battants
Vitrage simple

Sol Carrelage
Hauteur sous-plafond 3 m
Éclairage Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s) 3

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

superficie : 0.85 m² Longueur : 0.94 m Largeur : 0.90 m

REZ-DE-CHAUSSÉE - REMISE 1

superficie : 21.64 m² Longueur : 6.62 m Largeur : 3.26 m

Escalier Type droit
Accès
Terrasse
Jardin
Porte
Type double
Matière en bois
Sol Pavés
Hauteur sous-plafond 3.4 m
Éclairage Points lumineux mural

REZ-DE-CHAUSSÉE - REMISE 2

superficie : 14.01 m² Longueur : 3.77 m Largeur : 3.71 m

Fenêtre
Châssis type sans ouverture
Vitrage simple
Sol Carrelage
Hauteur sous-plafond 2.6 m
Éclairage Points lumineux au plafond
Prise(s) électrique(s) 1

1ER ÉTAGE - GRENIER 2

superficie : 19.99 m² Longueur : 5.64 m Largeur : 3.54 m

Type de grenier	Seulement rangement	**Hauteur sous-plafond**	1.75 m
Fenêtre		**Type de plafond**	Plafond mansardé
Châssis type battants		**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Vitrage simple		**Prise(s) électrique(s)**	1
Sol	Plancher		

1ER ÉTAGE - ESCALIER

superficie : 16.75 m² Longueur : 6.24 m Largeur : 3.88 m

2ÈME ÉTAGE - GRENIER 3

superficie : 4.65 m² Longueur : 4.31 m Largeur : 1.07 m

Type de grenier	Seulement rangement	**Type de plafond**	Plafond mansardé
Sol	Plancher	**Éclairage**	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	3.45 m	**Prise(s) électrique(s)**	2

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER

superficie : 10.31 m² Longueur : 4.63 m Largeur : 2.22 m

2ÈME ÉTAGE - HALL

superficie : 1.24 m² Longueur : 1.35 m Largeur : 0.92 m

2ÈME ÉTAGE - HALL

superficie : 2.18 m² Longueur : 1.84 m Largeur : 1.18 m

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Appartement

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	7.50 m	3.25 m	22.90 m²

1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	3.33 m	3.23 m	10.78 m²
Séjour	7.57 m	4.38 m	30.70 m²
Cuisine	3.40 m	1.77 m	6.05 m²
Salle de douche	3.55 m	1.76 m	6.27 m²
Chambre	4.39 m	4.30 m	18.90 m²

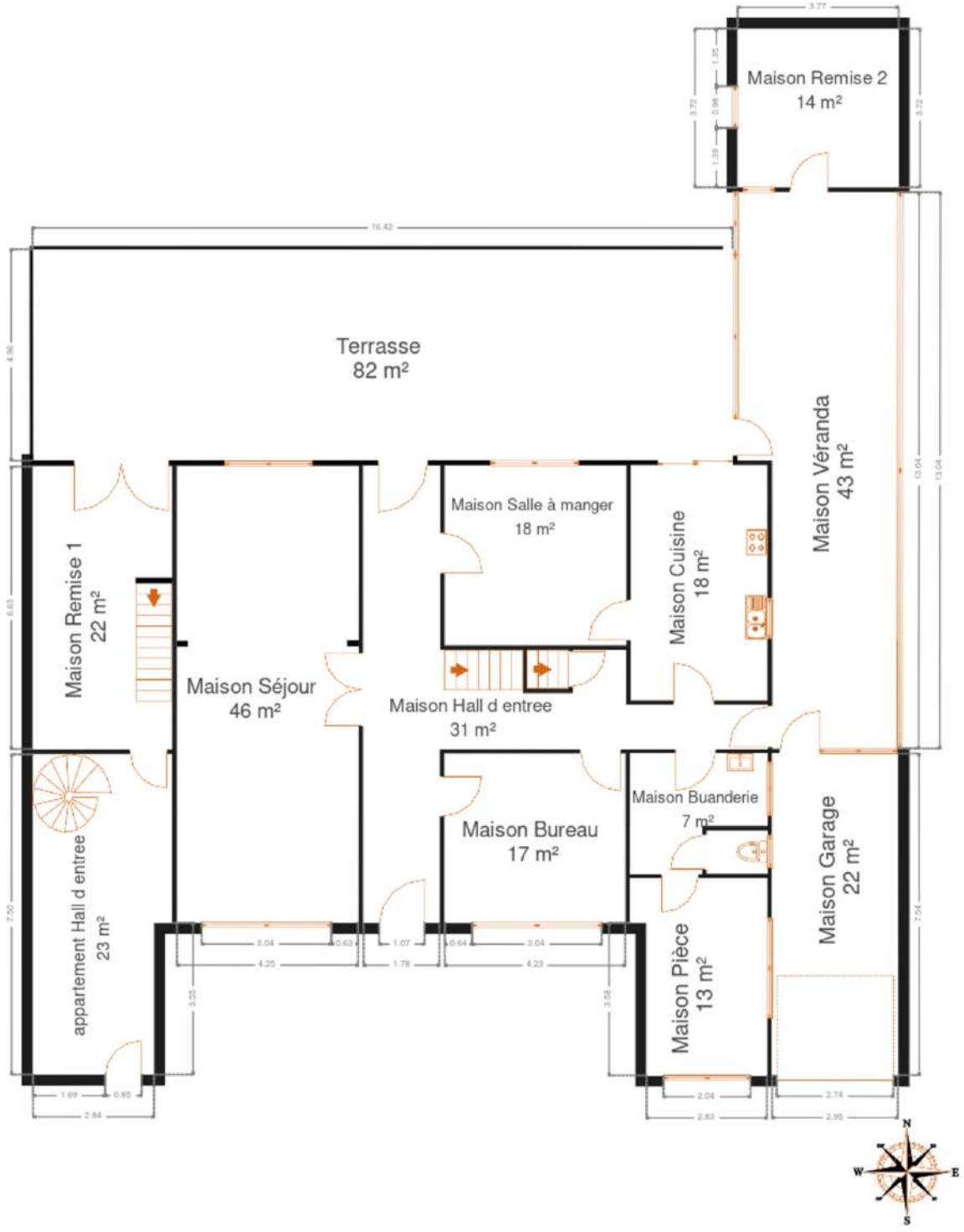
Maison

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	10.70 m	9.47 m	31.41 m²
Escalier	0.94 m	0.90 m	0.85 m²
Bureau	4.23 m	3.95 m	16.75 m²
Séjour	10.69 m	4.25 m	45.48 m²
Salle à manger	4.24 m	4.20 m	17.87 m²
Cuisine	5.50 m	3.18 m	17.54 m²
Véranda	13.04 m	3.74 m	43.27 m²
Buanderie	3.21 m	2.81 m	7.32 m²
Pièce	4.61 m	3.20 m	13.44 m²
Wc	1.41 m	0.99 m	1.40 m²
Garage	7.54 m	2.94 m	22.17 m²
Remise 1	6.62 m	3.26 m	21.64 m²
Remise 2	3.77 m	3.71 m	14.01 m²

1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	6.24 m	3.88 m	16.75 m²
Escalier	3.55 m	1.02 m	3.65 m²
Salle de bains 1	4.45 m	4.36 m	19.43 m²
Chambre 1	5.14 m	4.33 m	21.11 m²
Grenier 1	7.74 m	3.54 m	27.44 m²
Grenier 2	5.64 m	3.54 m	19.99 m²

2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	1.35 m	0.92 m	1.24 m²
Hall	1.84 m	1.18 m	2.18 m²
Escalier	4.63 m	2.22 m	10.31 m²
Salle de bains 2	3.39 m	1.83 m	6.20 m²
Chambre 2	6.55 m	4.23 m	27.72 m²
Chambre 3	5.50 m	4.48 m	24.65 m²
Chambre 4	6.11 m	4.31 m	18.34 m²
Chambre 5	5.39 m	4.79 m	20.48 m²
Grenier 3	4.31 m	1.07 m	4.65 m²
Total			572.89 m²

Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur







Technique

Année de construction	1875
Couverture	Ardoises
Zingueries	
État bon	
Matériaux pvc	
État	Bon
Matériaux façade	Brique
Etat	Bon
Châssis	
Simple et double	
Matière bois pvc aluminium	
Volets électrique manuel	
Internet	Câble
Compteur gaz	Nombre 2
Ventilation	Naturelle
Chauffe-eau	Nombre 2
Parlophone	Oui
Téléphone	Oui
TV	Prise tv
Compt. d'eau	Nombre 2
Chauffage	
Type central	
Nature pellet	
Mode poêle	
Nombre 2	
Compteur électrique	
Mono-horaire	
Bi-horaire	







Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	50
Accès ferroviaire	4100
Accès autoroutier	3300

Plan situation



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

Antoine Platteau
antoine@fridenbergs.be
0491.51.66.65
N° IPI : 519098

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