



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Réf. 4417684

Rue de l'Yser 71 - 7370 Dour



195 m²



4



2

Fridenbergs Dour

+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

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

Vaste logement pouvant convenir pour 6 personnes



DESCRIPTION



DOUR

Dans un immeuble complètement rénové- 1ère occupation- NON FUMEUR- comprenant un rez de chaussée et un étage indépendant :

Vaste appartement situé au 1er étage pouvant convenir pour 6 personnes :

Hall d'entrée, vaste living double, cuisine équipée, 2 chambres avec 2 lits d'une personne, 2 chambres avec un lit, 1 salle de bains avec meuble double vasque et baignoire, 1 wc indépendant, une salle de douche avec douche, meuble lavabo, une buanderie, un dressing, un débarras

Chaque chambre avec sol en stratifié façon parquet est soigneusement meublée et décorée.

Le mobilier est moderne et confortable et comprend :

- Soit 2 lits d'une personne SOIT 1 lit d'une personne
- 1 ou 2 tables de chevet avec lampe de style industriel
- 1 grande garde-robés
- 1 porte manteaux
- 1 ou 2 fauteuils/chaises et deux petites tables basses
- Décorations diverses

Salle de bains : meuble lavabo double vasque avec miroir, baignoire, bac à linge, porte-manteaux et accessoires divers

Salles de douche: meuble lavabo avec miroir, douche et grand meuble de rangement

Divers

Les fenêtres sont garnies de stores et de tentures occultantes.

La terrasse avec jardin d'agrément et barbecue du rez de chaussée sera accessible aux occupants de l'étage

Parking : Asphalté et sécurisé par un portail électrique/télécommande

PARTIES COMMUNES :

Hall d'entrée avec espace vestiaire

Vaste salon et salle à manger comprenant : Un mobilier de salle à manger (buffet, dressoir, table et 6 chaises), un mobilier de salon et deux fauteuils, lampe sur pied, tv et tables basses et éclairages divers.

Grande cuisine avec second espace repas :

- Four
- Plaque de cuisson
- Frigo/congélateur
- Micro-ondes
- Lave vaisselle

Buanderie : avec lave linge et sèche linge



Dressing : avec grande armoire de rangement

- Vaisselle (tasses, couverts, assiettes, plats, casseroles, poêles, percolateur, grille pain, grille-viande, appareil à raclette, etc ...)
- Linge & divers de cuisine : essuies vaisselle, lavettes, éponge, brosse vaisselle, produits d'entretien, seau, raclette, balai, aspirateur...
- Chaque occupant disposera de :
 - Une couette deux saisons
 - Deux housses de couette, 2 draps housses, 2 draps, 1 oreiller, 2 taies d'oreiller, un protège-matelas, 6 essuies (2 grands, 2 moyens et 2 petits)

Terrasse accessible au rez par le parking : avec table de jardin, chaises et parasol - barbecue

Divers : hi fi, internet, IPTV

Ventilation mécanique dans les sdd et sdb

Nettoyage des parties communes : 1 x tous les 15 jours

Nettoyage salle de bains et chambre : 1 x semaine

Changement et nettoyage linges de lit : 1 x ts les 15 jours

Commodités et environnement

Proche des axes routiers, arrêts de bus, commerces (Delhaize, Colruyt, Aldi, LDL) pizzerias, friteries, restaurants et du tout nouveau Centre Commercial "**ESPACE C**" lequel propose un magnifique restaurant italien ainsi qu'une épicerie fine de produits en provenance du Val d'Aoste.

Loisirs : **CENTRE CULTUREL**

- Théâtre
- Cinéma
- Bibliothèque
- Projections de documentaires - Exploration du Monde
- Ateliers (comédie, magie, peinture, danse, musique)
- Expositions diverses

SANS oublier

"LE BELVÉDÈRE" et sa plus grande piscine naturelle de Belgique

Le "**marché fermier**" offrant tous les produits artisanaux de la région.



FRIDENBERGS REAL ESTATE GROUP

Réf. 4417684

Adresse du bien :
Rue de l'Yser 71 7370 - Dour

Coordonnées du bien

Rue	Rue de l'ysere
N°	71
Étage	Rdc
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.4019
Longitude	3.77928



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

- 1 Orientation façade avant Nord-ouest
- 2 Déclivité Plat

Largeur de la façade 25.50 m

Surface bâtie au sol 204.00 m²

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Remis à neuf
Surface habitable	195 m ²
Surface totale	195 m ²
Nombre de façades	4
Etage	1
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1



Descriptif extérieur

Balcon (terrain avant)	1.58 m ²
Orientation nord-ouest	

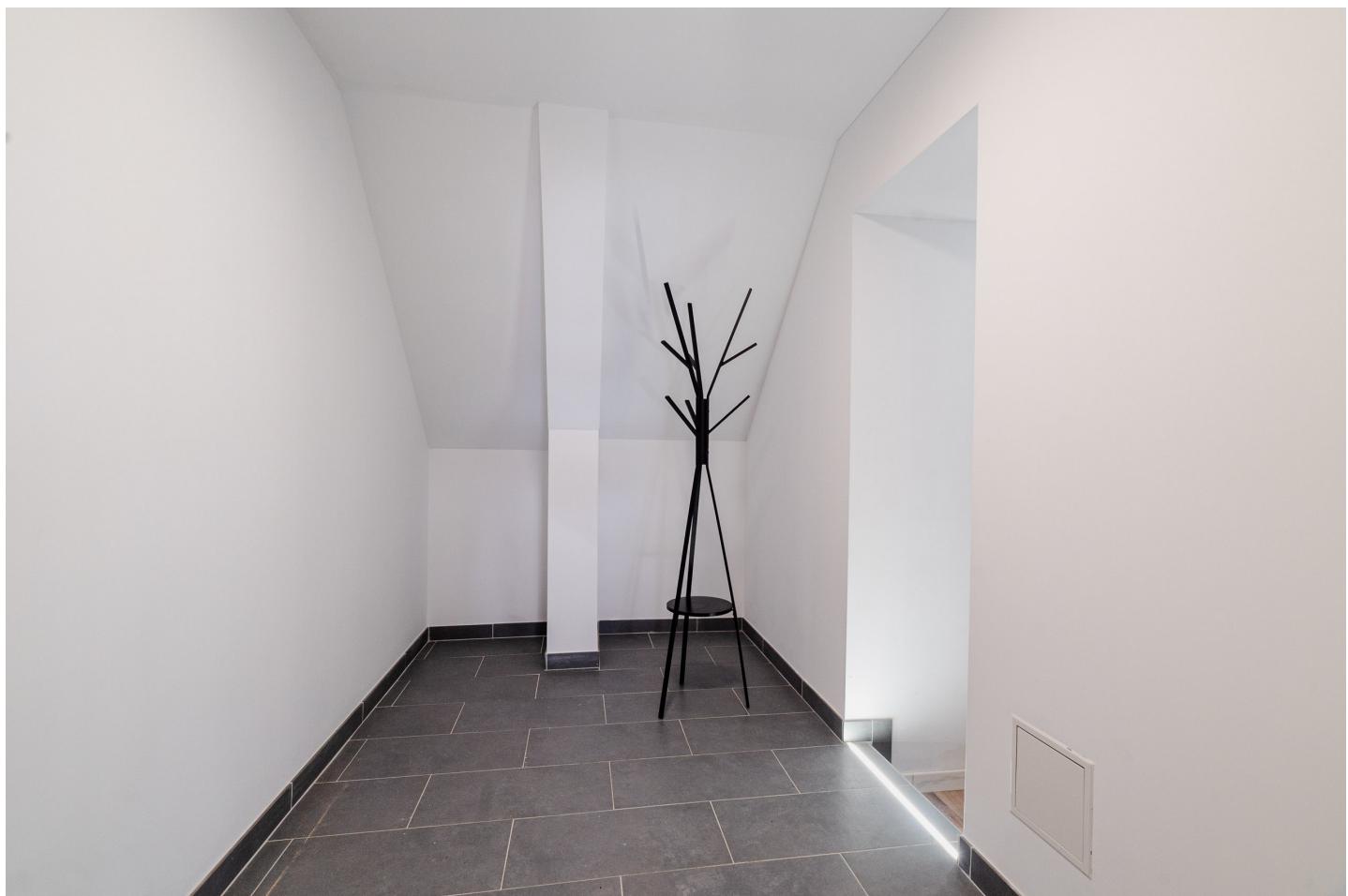
Aménagement intérieur

1er étage 195 m²

Hall d'entrée, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de bains, salle de douche, dressing, wc 1, wc 2, buanderie, débarras, hall 1, hall 2, escalier

1er étage

Hall d'entrée



Commentaires :

Hall d'entrée.

 superficie : 7.61 m²

Longueur : 4.03 m

Largeur : 1.89 m

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2,25m

Éclairage

Led

Au plafond

1er étage

Séjour



Commentaires :

Agréable et vaste séjour comprenant salon et salle à manger.

 superficie : 39.69 m²

Longueur : 8.88 m

Largeur : 4.47 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2,90m

Éclairage

Au plafond

Prises électriques

5

1er étage

Cuisine



X superficie : 25.94 m²

Longueur : 6.21 m

Largeur : 4.18 m

Hauteur sous-plafond 2,90m

Prises électriques 7

Type Équipée

Évier

Simple

Avec égouttoir

Inox

Taque

Vitrocéramique Tactile

Beko

Lave-vaisselle

Full-intégré

Beko

Four

Électrique

Beko

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
volets type électrique roulant
matière pvc type oscillo-battants
sans ouverture

Sol

Vinyle

Éclairage Au plafond

Placard Portes battantes

1er étage

Chambre 1



Commentaires :

Chambre très spacieuse pouvant facilement être aménagée en une chambre à 2 lits.

 superficie : 15.77 m²

Longueur : 4.16 m

Largeur : 3.80 m

Accès

Balcon

Hauteur sous-plafond

2,80m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre

Éclairage

Au plafond

Sol

Vinyle

Prises électriques

3

1er étage

Chambre 2



 superficie : 9.81 m²

Longueur : 3.79 m

Largeur : 2.60 m

Accès

Balcon

Hauteur sous-plafond

2,80m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre

Éclairage

Au plafond

Sol

Vinyle

Prises électriques

3

1er étage

Chambre 3



 superficie : 12.53 m²

Longueur : 5.08 m

Largeur : 2.47 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants sans ouverture

Éclairage

Au plafond

Sol

Vinyle

3

Hauteur sous-plafond

2,80m

Prises électriques

1er étage

Chambre 4



Commentaires :

Chambre pouvant être aménagée en une chambre à deux lits.

X superficie : 18.47 m² Longueur : 5.08 m Largeur : 3.63 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture	Éclairage	Au plafond
Sol	Vinyle	Prises électriques	3
Hauteur sous-plafond	2,90m	Prise télédistribution	Oui

1er étage

Salle de bains



✖ superficie : 6.94 m²

Longueur : 3.06 m

Largeur : 2.27 m

Hauteur sous-plafond	2,70m
Prises électriques	2
Extracteur d'air	Oui
Type	Douche dans le bain

Baignoire	1
Lavabo	Double
Éclairage	Au plafond
Sol	Carrelage

1er étage

Salle de douche



Surface : 5.78 m²

Longueur : 2.76 m

Largeur : 2.33 m

Douche

Cabine

Hauteur sous-plafond

2,70m

Lavabo

Simple

Éclairage

Mural

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture

Extracteur d'air

Oui

Sol

Carrelage

Prises électriques

2

1er étage

Dressing



Commentaires :

Dressing.

 superficie : 7.71 m²

Longueur : 3.69 m

Largeur : 2.09 m

Hauteur sous-plafond

2,95m

Prises électriques

3

Murs

Carrelés à mi-hauteur

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture

Sol

Vinyle

Éclairage

Au plafond

1er étage

Hall 1



 superficie : 15.11 m²

Longueur : 12.93 m

Largeur : 1.19 m

Hauteur sous-plafond 2,90m

Éclairage Au plafond

Fenêtre Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture

Sol Carrelage

1er étage

Hall 2



Commentaires :

Hall avec espace vestiaire donnant accès à la salle de douche et à la buanderie.

☒ superficie : 4.12 m² Longueur : 2.64 m Largeur : 1.84 m

Hauteur sous-plafond	2,70m
Éclairage	Au plafond
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture
Sol	Carrelage

Autres

1ER ÉTAGE - WC 1

 superficie : 1.34 m² Longueur : 1.44 m Largeur : 0.93 m

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,70m
Éclairage	Au plafond

1ER ÉTAGE - WC 2

 superficie : 1.34 m² Longueur : 1.44 m Largeur : 0.93 m

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,70m
Éclairage	Mural

1ER ÉTAGE - BUANDERIE

 superficie : 2.63 m² Longueur : 1.93 m Largeur : 1.36 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,50m
Éclairage	Au plafond
Prises électriques	2

1ER ÉTAGE - DÉBARRAS

 superficie : 3.23 m² Longueur : 2.29 m Largeur : 1.41 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2,95m
Éclairage	Au plafond

1ER ÉTAGE - ESCALIER

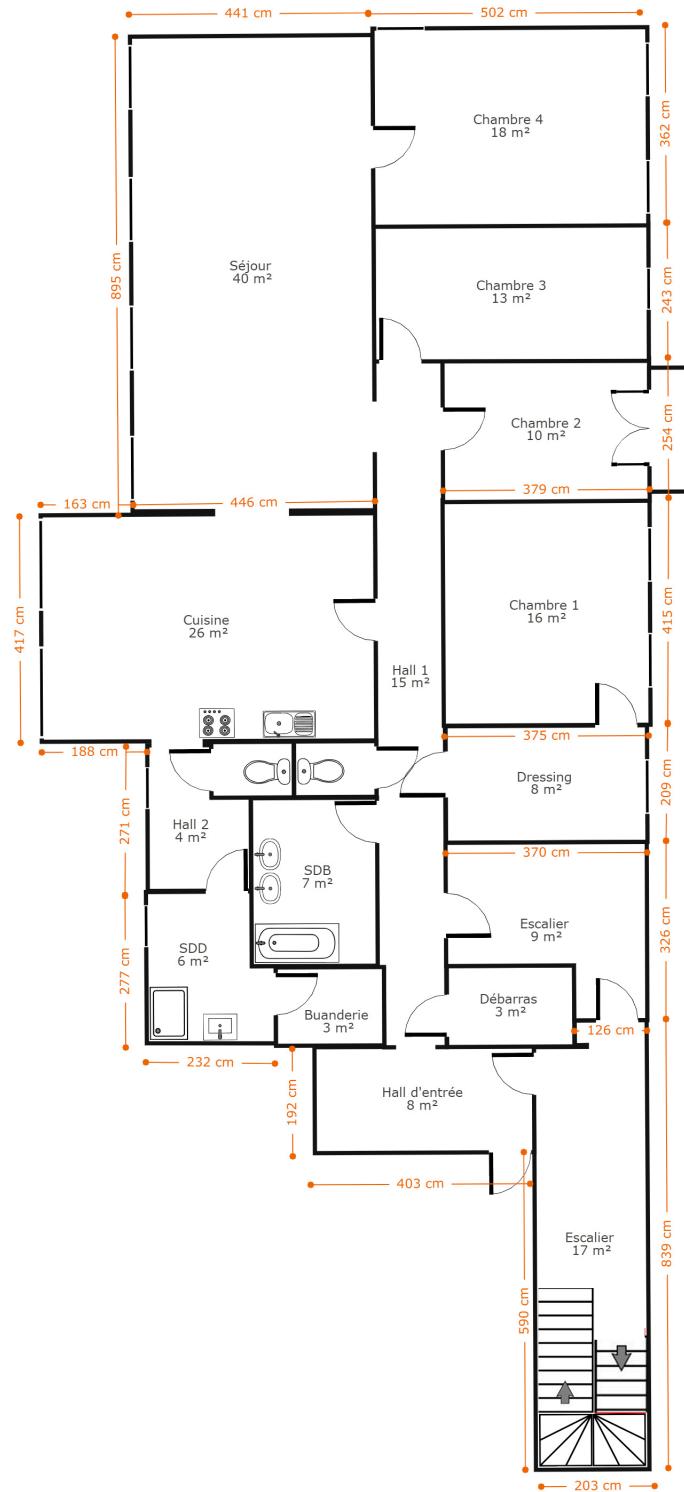
 superficie : 16.55 m² Longueur : 8.39 m Largeur : 2.03 m

Escalier	Éclairage	Mural
Carrelages	Sol	Carrelage
2/4 tournant		

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.03 m	1.89 m	7.61 m ²
Séjour	8.88 m	4.47 m	39.69 m ²
Cuisine	6.21 m	4.18 m	25.94 m ²
Chambre 1	4.16 m	3.80 m	15.77 m ²
Chambre 2	3.79 m	2.60 m	9.81 m ²
Chambre 3	5.08 m	2.47 m	12.53 m ²
Chambre 4	5.08 m	3.63 m	18.47 m ²
Salle de bains	3.06 m	2.27 m	6.94 m ²
Salle de douche	2.76 m	2.33 m	5.78 m ²
Dressing	3.69 m	2.09 m	7.71 m ²
Wc 1	1.44 m	0.93 m	1.34 m ²
Wc 2	1.44 m	0.93 m	1.34 m ²
Buanderie	1.93 m	1.36 m	2.63 m ²
Débarras	2.29 m	1.41 m	3.23 m ²
Hall 1	12.93 m	1.19 m	15.11 m ²
Hall 2	2.64 m	1.84 m	4.12 m ²
Escalier	8.39 m	2.03 m	16.55 m ²
Total			194.57 m²

Plan - 1er étage



Ce plan est soumis à titre indicatif

Technique

Année de rénovation 2021

Zingueries Pvc

Couverture Tuiles

Matériaux façade Brique

Châssis

Matière bois

Double



Compteur gaz Individuel

Chauffage

Central

Gaz

Radiateurs

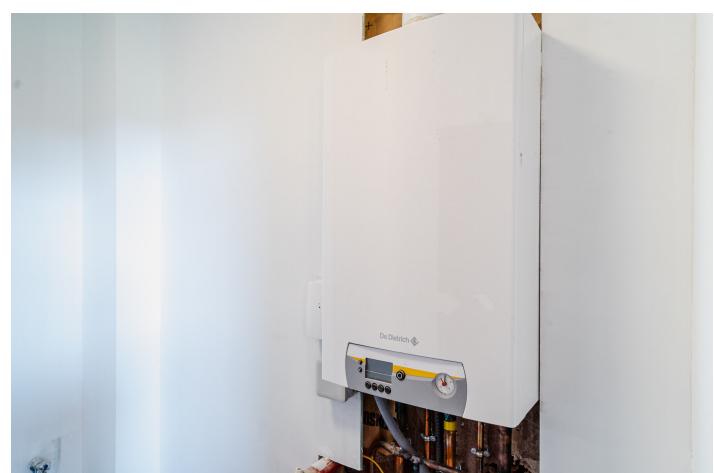
À ventouse

De dietrich

Type à ventouse

Compt. d'eau Individuel

TV Télédistribution



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	3300 m
Accès autoroutier	11000 m



Plan situation



⌂ Martina
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ martina@fridenbergs.be
📞 065 65 34 73

👤 Martina
✉ martina@fridenbergs.be
📞 065 65 34 73
Alban
Fridenbergs