



# FRIDENBERGS

REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à pd 145.000 €**

# Réf. 6812049

Rue Valère Mercier 52 - 7080 Frameries



198 m<sup>2</sup>



4



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

Un cadre de vie idéal pour votre famille: maison avec jardin et garage



## DESCRIPTION

---



Votre futur nid familial vous attend !

Située dans un quartier agréable, cette maison 3 façades semi plain-pied a tout pour séduire une famille à la recherche d'espace et de confort. Avec quelques rafraîchissements, elle révélera tout son potentiel et deviendra un véritable cocon familial.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez :

- Un hall d'entrée accueillant
- Un séjour lumineux où partager de beaux moments
- Une cuisine
- Une buanderie pratique
- Une salle de douche et un WC séparé
- Une véranda donnant sur le jardin
- Une annexe polyvalente, idéale pour un atelier, un bureau ou un espace hobby
- 2 agréables chambres

À l'étage :

- 2 chambres supplémentaires pour les enfants ou invités
- 2 espaces grenier offrant un volume de rangement appréciable

À l'extérieur:

- Une terrasse conviviale pour vos barbecues d'été
- Un jardin verdoyant où les enfants pourront s'amuser en toute sécurité

Et un atout de taille : un garage non attenant à la maison, pour abriter votre véhicule ou créer un espace de stockage supplémentaire.

Infos et visites : 065.65.34.73 !

Offre à pd 145.000€. Prix souhaité: 165.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur.

Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

PEB F n°20250607006289 - ESPEC 482 kWh/m².an - ETOTAL 77239 kWh/an.

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

## Coordonnées du bien

Rue	Rue Valère Mercier
N°	52
CP	7080
Ville	Frameries
Pays	Belgique
Latitude	50.387470
Longitude	3.862928



## PEB

PEB No. : 20250607006289  
E totale : 77239 kWh/an  
Espec : 482 kWh/m².an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Est
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	10.00 m
Surface bâtie au sol	155.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	21 m
Surface de la parcelle	300.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	13.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



## Description globale du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface chauffée	160 m² selon PEB
Surface totale	198 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	16
Nombre de chambres	4
Nombre de salle de bains	1
Garage	1 place



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé	
Plat	
Terrasse (terrain arrière)	15 m²
Sol carrelage	
Orientation ouest	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	122 m²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, véranda, chambre 1, chambre 2, salle de douche, garage, wc, buanderie, escalier 1, escalier 2, annexe	
1er étage	55 m²
Chambre 3, chambre 4, grenier 1, grenier 2, escalier 2	
Sous-sol	20 m²
Cave, escalier 1	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 6.29 m²

Longueur : 4.08 m

Largeur : 1.54 m

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Au plafond



Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 22.77 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.25 m

Largeur : 3.64 m

#### Fenêtre

Châssis type battants porte-fenêtre matière bois

Vitrage simple

Volets type roulant électrique matière bois

**Hauteur sous-plafond** 2,60 m

#### Éclairage

**Prise(s) électrique(s)**

**Prise télédistribution**

**Prise téléphone**

Au plafond

5

1

1



Rez-de-chaussée

Séjour



**Proposition d'aménagement non contractuelle**

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 10.26 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.16 m

Largeur : 2.46 m

**Hauteur sous-plafond** 2,30 m  
**Prise(s) électrique(s)** 4  
**Type** Équipée

**Évier**  
Double  
Avec égouttoir  
Inox

**Fenêtre**  
**Éclairage**

Châssis bois double vitrage  
Au plafond



Rez-de-chaussée

Cuisine



**Proposition d'aménagement non contractuelle**



Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 3.42 m²

Longueur : 2.41 m

Largeur : 1.41 m

**Douche**

Carrelage + rideau

**Hauteur sous-plafond**

2,25 m

**Lavabo**

Simple

**Éclairage**

Au plafond

**Murs**

Totalement carrelés

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
oscillo-battants

Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 11.73 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.57 m

Largeur : 3.27 m

**Fenêtre**

Châssis alu double vitrage type  
porte-fenêtre coulissant

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2,50 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Puits de lumière



Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 9.99 m²

Longueur : 3.74 m

Largeur : 2.69 m

**Fenêtre**

Châssis type battants matière bois

Vitrage simple

Volets type électrique roulant matière pvc

**Hauteur sous-plafond**

2,60 m

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Chambre 1

---



**Proposition d'aménagement non contractuelle**

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 12.57 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.72 m

Largeur : 3.37 m

**Fenêtre**

Châssis type oscillo-battants matière bois

Vitrage double

Volets type roulant électrique matière pvc

**Hauteur sous-plafond**

2,60 m

**Éclairage**

Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

1



Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 19.23 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.09 m

Largeur : 3.15 m

Nombre de voitures	1
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	2,70 m
Type de plafond	Plafond mansardé



1er étage

Chambre 3



 superficie : 15.66 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.35 m

Largeur : 3.59 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants volets type roulant manuel matière pvc
<b>Sol</b>	Vinyle
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,35 m
<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3

1er étage

Chambre 3

---



**Proposition d'aménagement non contractuelle**

1er étage

Chambre 4



 superficie : 13.61 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 3.54 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
volets type roulant manuel  
matière pvc type oscillo-battants

**Sol**

Vinyle

**Hauteur sous-plafond**

2,35 m

**Prise(s) électrique(s)**

3



1er étage

Grenier 1



 superficie : 9.00 m²

Longueur : 3.59 m

Largeur : 2.50 m

Type de grenier

Aménageable

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

2,45 m

Type de plafond

Plafond mansardé

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.51 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.35 m      Largeur : 1.11 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Sol</b>	Vinyle	<b>Placard</b>	Oui
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,20 m		

### REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 8.98 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.33 m      Largeur : 2.50 m

<b>Fenêtre</b>		<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,20 m
Châssis type battants matière bois		<b>Éclairage</b>	Au plafond
Vitrage simple		<b>Prise(s) électrique(s)</b>	3

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 1.41 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.04 m      Largeur : 0.69 m

<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Escalier</b>	
Carrelages	
1/4 tournant	



## REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 2

---

 superficie : 1.51 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.03 m      Largeur : 0.74 m

**Sol**      Vinyle  
**Fenêtre**      Châssis bois double vitrage  
**Escalier**  
Bois  
Avec palier

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ANNEXE

---

 superficie : 12.20 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.35 m      Largeur : 2.28 m

**Fenêtre**      Vitrage simple  
**Sol**      Béton  
**Hauteur sous-plafond**      2,80 m  
**Type de plafond**      Plafond mansardé

## 1ER ÉTAGE - GRENIER 2

---

 superficie : 10.58 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.55 m      Largeur : 1.91 m

**Type de grenier**      Seulement rangement  
**Sol**      Vinyle  
**Hauteur sous-plafond**      2,45 m  
**Type de plafond**      Plafond mansardé

## 1ER ÉTAGE - ESCALIER 2


---

 superficie : 6.49 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.29 m      Largeur : 1.51 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage	<b>Sol</b>	Vinyle
<b>Escalier</b>			
Bois			
Avec palier			

## SOUS-SOL - CAVE

---

 superficie : 16.35 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.67 m      Largeur : 3.50 m

<b>Voutée</b>	Oui
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1,80 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond

## SOUS-SOL - ESCALIER 1

---

 superficie : 4.13 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.18 m      Largeur : 1.29 m

<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Escalier</b>	
Carrelages	
1/4 tournant	



## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.08 m	1.54 m	6.29 m <sup>2</sup>
Séjour	6.25 m	3.64 m	22.77 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.16 m	2.46 m	10.26 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.41 m	1.41 m	3.42 m <sup>2</sup>
Wc	1.35 m	1.11 m	1.51 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.33 m	2.50 m	8.98 m <sup>2</sup>
Véranda	3.57 m	3.27 m	11.73 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.74 m	2.69 m	9.99 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.72 m	3.37 m	12.57 m <sup>2</sup>
Annexe	5.35 m	2.28 m	12.20 m <sup>2</sup>
Garage	6.09 m	3.15 m	19.23 m <sup>2</sup>
Escalier 1	2.04 m	0.69 m	1.41 m <sup>2</sup>
Escalier 2	2.03 m	0.74 m	1.51 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 3	4.35 m	3.59 m	15.66 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.84 m	3.54 m	13.61 m <sup>2</sup>
Grenier 1	3.59 m	2.50 m	9.00 m <sup>2</sup>
Grenier 2	5.55 m	1.91 m	10.58 m <sup>2</sup>
Escalier 2	4.29 m	1.51 m	6.49 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	4.67 m	3.50 m	16.35 m <sup>2</sup>
Escalier 1	3.18 m	1.29 m	4.13 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>197.69 m<sup>2</sup></b>

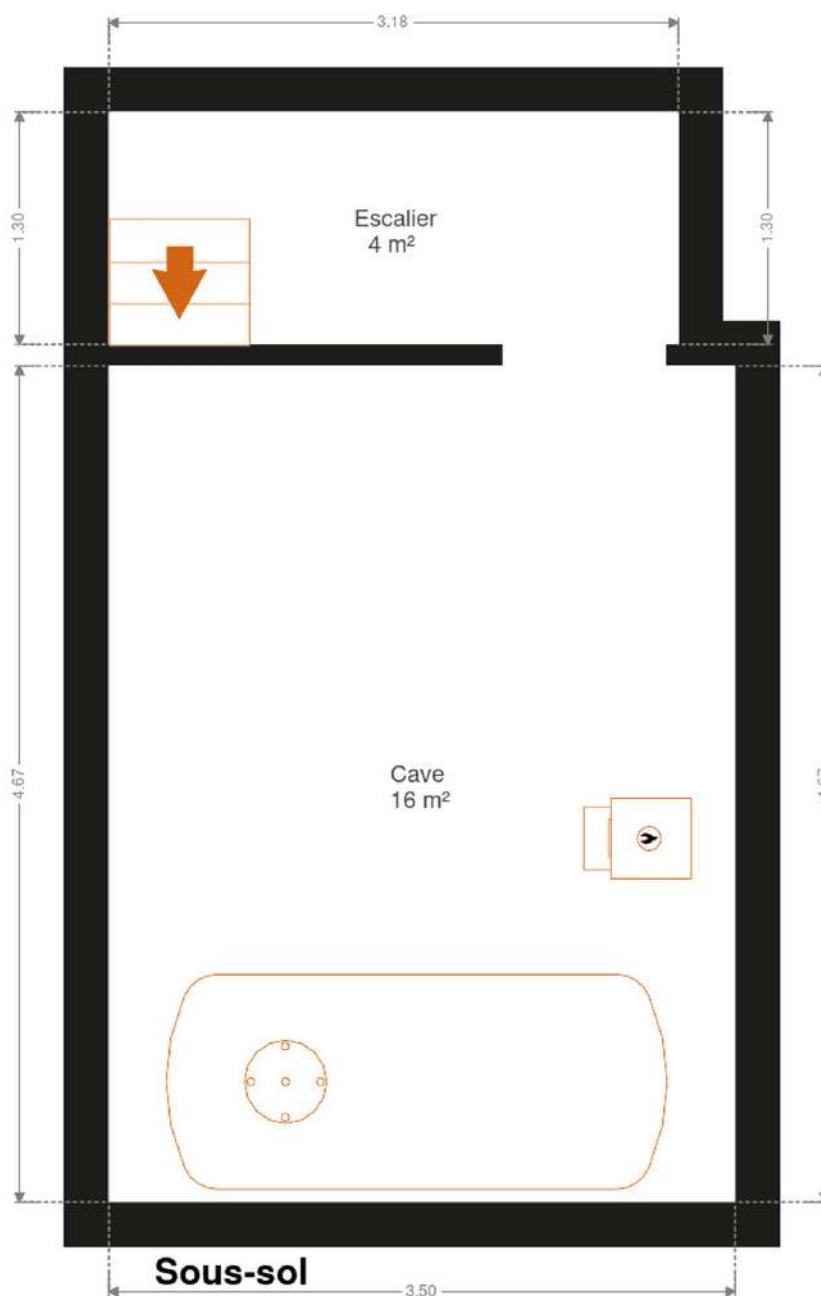


**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6812049

Adresse du bien :  
Rue Valère Mercier 52 7080 - Frameries

## Plan - Sous-sol







**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6812049

Adresse du bien :  
Rue Valère Mercier 52 7080 - Frameries

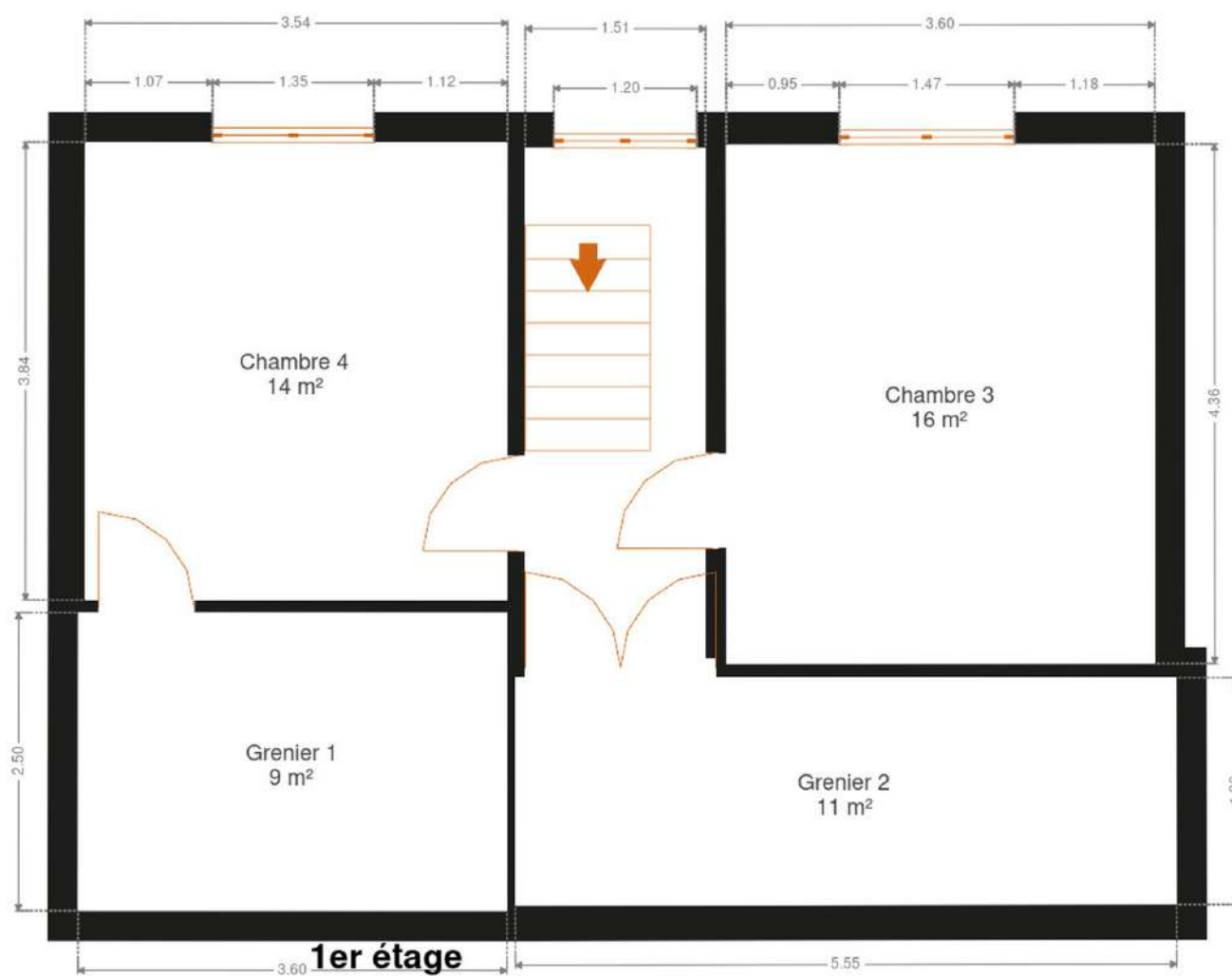
## Plan - Rez-de-chaussée



## Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage





## Extérieur

---



## Technique

<b>Couverture</b>	Tuiles
<b>Matériaux façade</b>	Brique
<b>Châssis</b>	
Double vitrage	
Type électrique	
Matière aluminium bois	
Blanc	
<b>Compteur électrique</b>	Mono-horaire triphasé
<b>Chauffage</b>	
Central	
Gaz	
Radiateur(s)	
Junkers	
<b>TV</b>	Prise tv
<b>Téléphone</b>	Oui
<b>Citerne mazout</b>	Enterrée





## Description détaillée de l'environnement

---

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	700 m
Accès ferroviaire	3700 m
Accès autoroutier	5700 m





## Plan situation

---



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

👤 Antoine Platteau  
✉ antoine@fridenbergs.be  
☎ +32 491 51 66 65  
📋 N° IPI : 519098