



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Offre à pd 140.000€

Réf. 6794123

Rue de Dour 402 - 7300 Boussu



280 m²



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

Maison spacieuse à rénover avec jardin et 2 garages



DESCRIPTION

À Boussu-Bois, se dresse une maison de rangée pleine de promesses. Derrière sa façade discrète se cache un vaste intérieur, un écrin d'espace à réinventer selon vos rêves.

Le sous-sol vous offre des caves.

Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée s'ouvre sur un double salon et une salle à manger généreuse, où l'on imagine déjà les rires d'une famille réunie. La cuisine, la salle de bains, la buanderie et la véranda complètent ce niveau, formant un quotidien pratique et fonctionnelle.

L'escalier mène au premier étage : un hall de nuit dessert quatre chambres, véritables refuges pour grands et petits, ainsi qu'un espace WC indépendant.

Plus haut encore, un grenier vaste vous attend, page blanche à aménager selon vos besoins et vos envies.

À l'extérieur, la terrasse invite aux beaux jours, tandis qu'un grand jardin se déploie, terrain de jeux et de repos.

Et pour parfaire le tableau : deux garages accessibles depuis le jardin, un confort rare et précieux.

Ce bien à rénover constitue une belle opportunité pour qui souhaite créer un foyer à son image, avec de généreux volumes et des espaces extérieurs vastes.

Infos et visites : 065.65.34.73 !

Offre à pdt 140.000€. Honoraires d'agence à charge de l'acheteur.

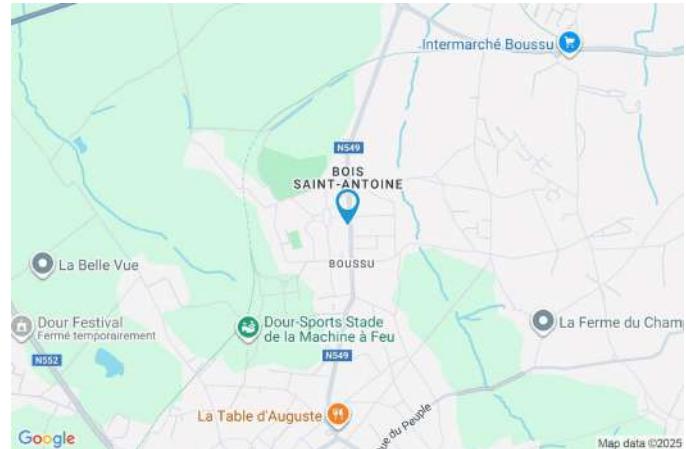
Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

PEB E - N°20250521033613 - ESPEC 346 - ETOTAL 79180.

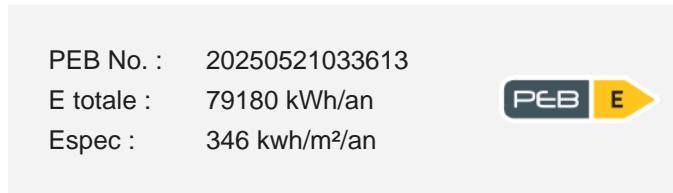
Pub à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur.

Coordonnées du bien

| | |
|-----------|-------------|
| Rue | Rue de Dour |
| N° | 402 |
| CP | 7300 |
| Ville | Boussu |
| Pays | Belgique |
| Latitude | 50.411011 |
| Longitude | 3.783678 |



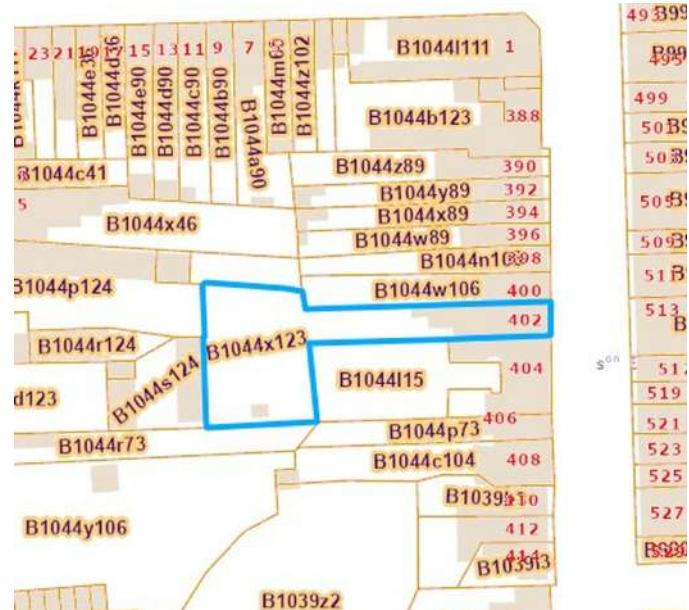
PEB



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| 👉 Orientation façade avant | Nord-est |
| ✗ Déclivité | Plat |
| Largeur de la façade | 7.00 m |
| Surface bâtie au sol | 170.00 m ² |
| Profondeur de la parcelle | 65 m |
| Surface de la parcelle | 814.00 m ² |
| Largeur de la parcelle | 7.00 m |

Informations provenant du site du cadastre





Description globale du bien

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Etat général | À rénover |
| Surface chauffée | 229 m ² selon PEB |
| Surface totale | 280 m ² |
| Nombre de façades | 2 |
| Nombre d'étages | 4 |
| Nombre de pièces | 21 |
| Nombre de chambre(s) | 4 |
| Nombre de salle de bains | 1 |
| Garage | 2 places |

Descriptif extérieur

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Jardin (terrain arrière) | |
| Aménagé pelouse | |
| Fermé | |
| Sud-ouest | |
| Plat | |
| Terrasse (terrain arrière) | 29 m ² |
| Sol carrelage | |
| Orientation sud-ouest | |

Aménagement intérieur

| | |
|--|-------------------|
| Rez-de-chaussée | 87 m ² |
| Hall d'entrée, salon 1, salon 2, salle à manger, cuisine, véranda, salle de bains, wc 1, buanderie, escalier 1 | |
| 1er étage | 76 m ² |
| Chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, wc 2, escalier 2 | |
| 2ème étage | 55 m ² |
| Grenier, escalier 2 | |
| Sous-sol | 38 m ² |
| Cave 1, cave 2, escalier 1 | |



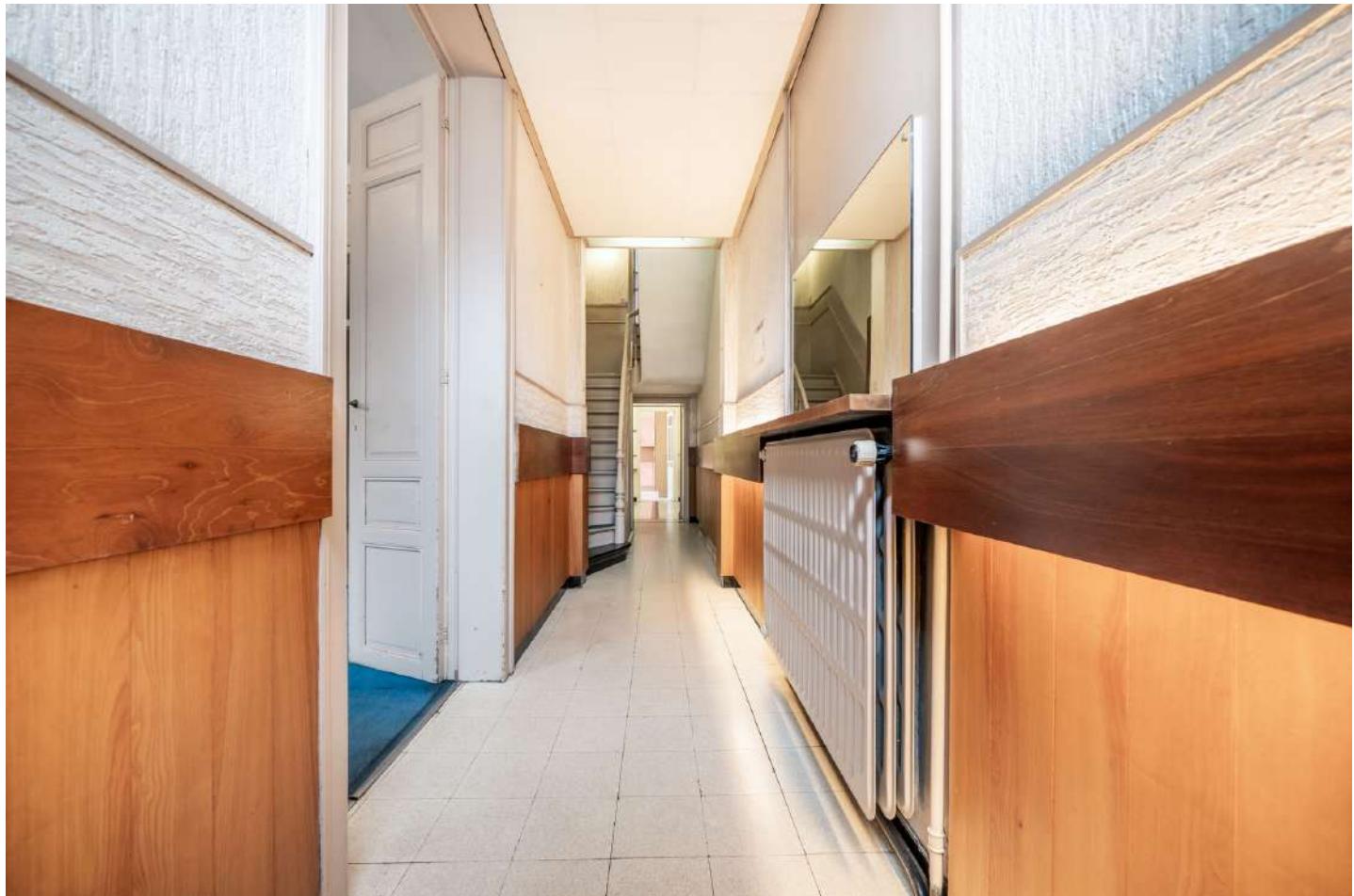
FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



superficie : 12.14 m²

Longueur : 8.88 m

Largeur : 1.78 m

Hauteur sous-plafond 3,40 m

Éclairage Mural

Escalier

Bois

Avec palier



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Salon 1



superficie : 21.48 m²

Longueur : 4.71 m

Largeur : 4.56 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois
Simple

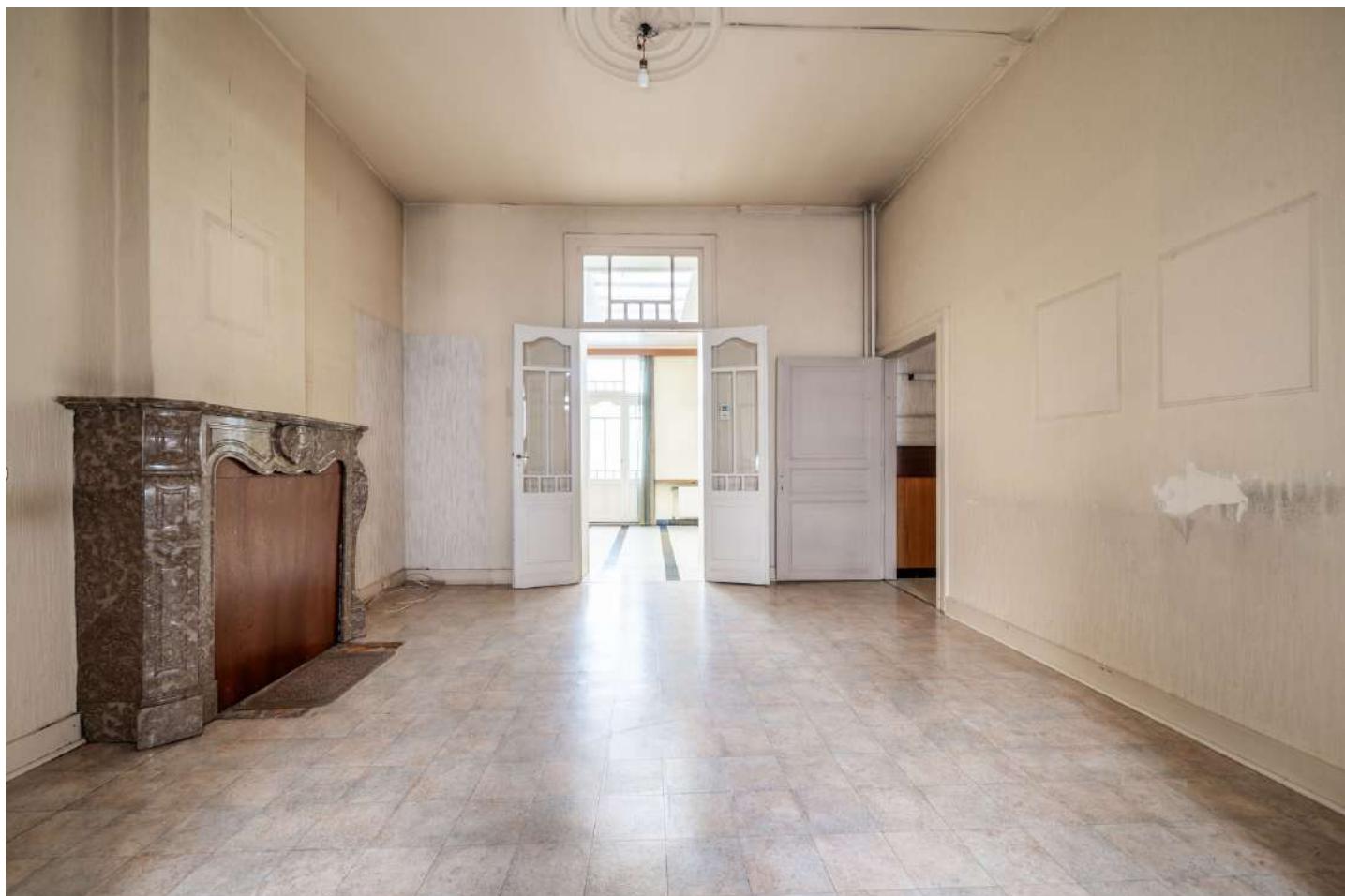
Sol

Tapis plain
3,40 m
Au plafond

Hauteur sous-plafond
Éclairage

Rez-de-chaussée

Salon 2



 superficie : 16.54 m²

Longueur : 4.16 m

Largeur : 3.96 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Simple

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

3,30 m

Éclairage

Au plafond

Prise téléphone

1



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Salon 2



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle à manger



✖ superficie : 21.96 m²

Longueur : 5.94 m

Largeur : 3.70 m

Hauteur sous-plafond 3 m

Éclairage

Mural

Prise(s) électrique(s) 2

Type de plafond

Puits de lumière

Fenêtre

Châssis porte-fenêtre matière bois

Simple



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Salle à manger



Proposition d'aménagement non contractuelle



Rez-de-chaussée

Cuisine



superficie : 13.99 m²

Longueur : 4.04 m

Largeur : 3.46 m

Hauteur sous-plafond 2,87 m

Prise(s) électrique(s) 9

Équipée Oui

Évier

Double

Avec égouttoir

Inox

Plaque de cuisson Vitrocéramique Tactile

Hotte

Hotte murale

Zanussi

Lave-vaisselle

Intégré

Autre

Four

Multifonction

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle de bains



☒ superficie : 7.58 m²

Longueur : 3.96 m

Largeur : 1.91 m

| | | | |
|------------------------|--------|-----------|------------------|
| Hauteur sous-plafond | 2,65 m | Lavabo | Simple |
| Prise(s) électrique(s) | 1 | Éclairage | Au plafond |
| Bain | Oui | Placard | Portes battantes |
| Baignoire | 1 | | |

Rez-de-chaussée

Salle de bains



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Véranda



☒ superficie : 9.35 m²

Longueur : 4.33 m

Largeur : 2.16 m

Hauteur sous-plafond 3 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Puits de lumière

Éclairage Mural

Prise(s) électrique(s) 1



1er étage

Chambre 1



☒ superficie : 21.60 m²

Longueur : 4.72 m

Largeur : 4.57 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Simple

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

3,05 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

2



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

1er étage

Chambre 1



Proposition d'aménagement non contractuelle



1er étage

Chambre 2



☒ superficie : 16.47 m²

Longueur : 4.15 m

Largeur : 3.96 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants volets roulant
manuel matière pvc

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

3,05 m

1er étage

Chambre 3



 superficie : 9.66 m²

Longueur : 3.71 m

Largeur : 2.60 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants volets roulant
manuel matière pvc

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Prise téléphone

1

1er étage

Chambre 4



 superficie : 14.59 m²

Longueur : 4.20 m

Largeur : 3.47 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets manuel roulant matière
pvc oscillo-battants

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

Sol

Tapis plain

Hauteur sous-plafond

2,70 m

2ème étage

Grenier



 superficie : 47.95 m²

Longueur : 9.12 m

Largeur : 6.17 m

Type de grenier

Aménageable

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

4 m

Type de plafond

Éclairage

Plafond mansardé

Au plafond

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC 1

 superficie : 1.49 m² Longueur : 1.01 m Largeur : 1.48 m

| | | | |
|---------|-----------|----------------------|------------|
| WC | Classique | Hauteur sous-plafond | 2 m |
| Lavabo | Simple | Éclairage | Au plafond |
| Fenêtre | Simple | | |

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 4.57 m² Longueur : 2.89 m Largeur : 1.58 m

| | | | |
|----------------------|--|------------------------|-----|
| Fenêtre | Châssis PVC double vitrage oscillo-battants porte-fenêtre volets roulant manuel électrique | Prise(s) électrique(s) | 3 |
| Hauteur sous-plafond | 2,70 m | Arrivée d'eau | Oui |
| Éclairage | Au plafond | | |

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 0.98 m² Longueur : 1.40 m Largeur : 0.70 m

| | |
|----------|-------|
| Escalier | Béton |
| | Droit |

1ER ÉTAGE - WC 2

 superficie : 2.09 m² Longueur : 1.56 m Largeur : 1.34 m

| | | | |
|----------------|-----------|-----------------------------|-------------|
| WC | Classique | Sol | Tapis plain |
| Lavabo | Simple | Hauteur sous-plafond | 3,05 m |
| Fenêtre | Simple | Éclairage | Mural |

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 11.35 m² Longueur : 7.10 m Largeur : 1.81 m

| | |
|-----------------|-------------|
| Escalier | Bois |
| | Avec palier |
| Sol | Tapis plain |

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 7.28 m² Longueur : 3.90 m Largeur : 1.86 m

| | |
|-----------------|-------------|
| Escalier | Bois |
| | Avec palier |

SOUS-SOL - CAVE 1

 superficie : 19.53 m² Longueur : 4.65 m Largeur : 4.19 m

| | |
|-----------------------------|--------|
| Sol | Béton |
| Hauteur sous-plafond | 1,70 m |

SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 16.05 m² Longueur : 4.07 m Largeur : 3.94 m

Sol Béton
Hauteur sous-plafond 1,70 m
Éclairage Mural

SOUS-SOL - ESCALIER 1

 superficie : 2.89 m² Longueur : 2.83 m Largeur : 1.01 m

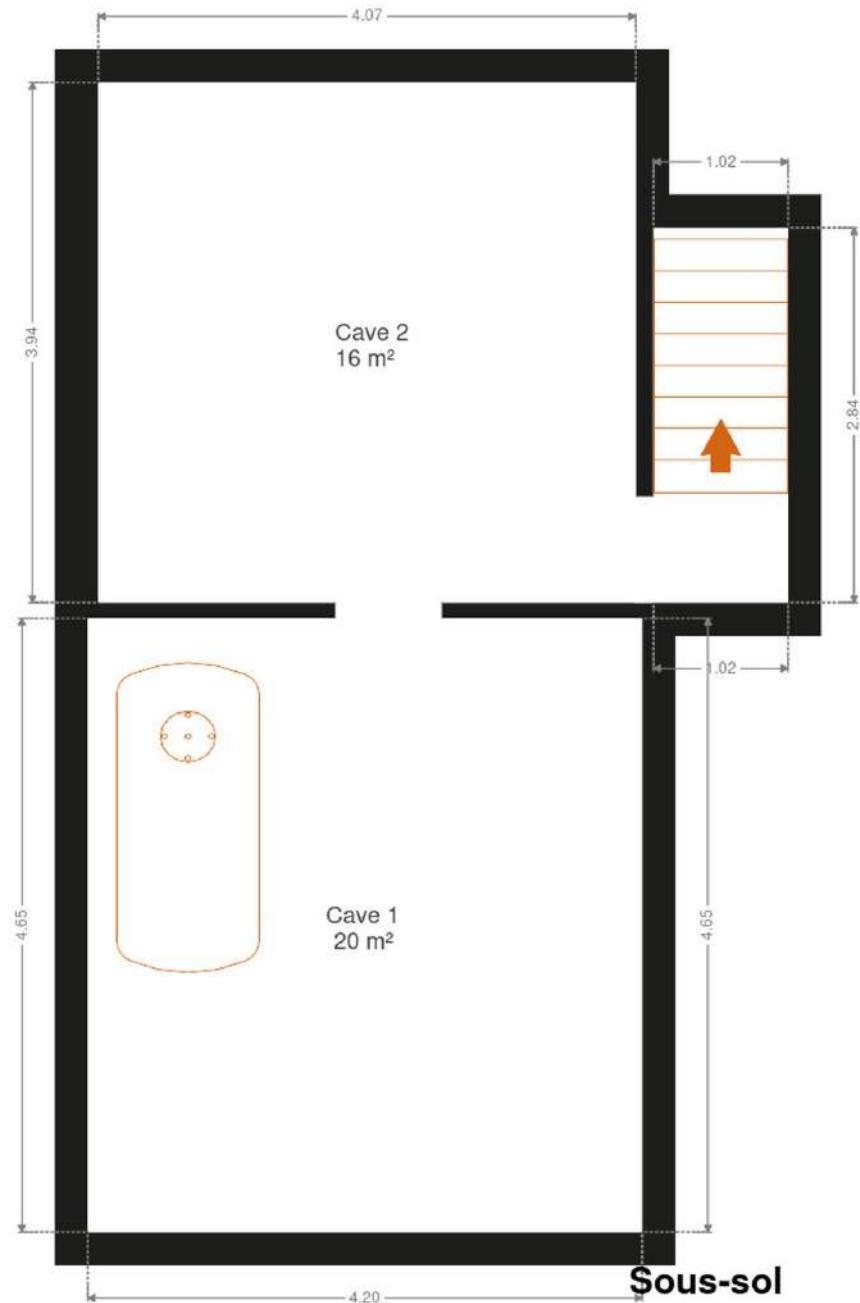
Escalier
Béton
Droit



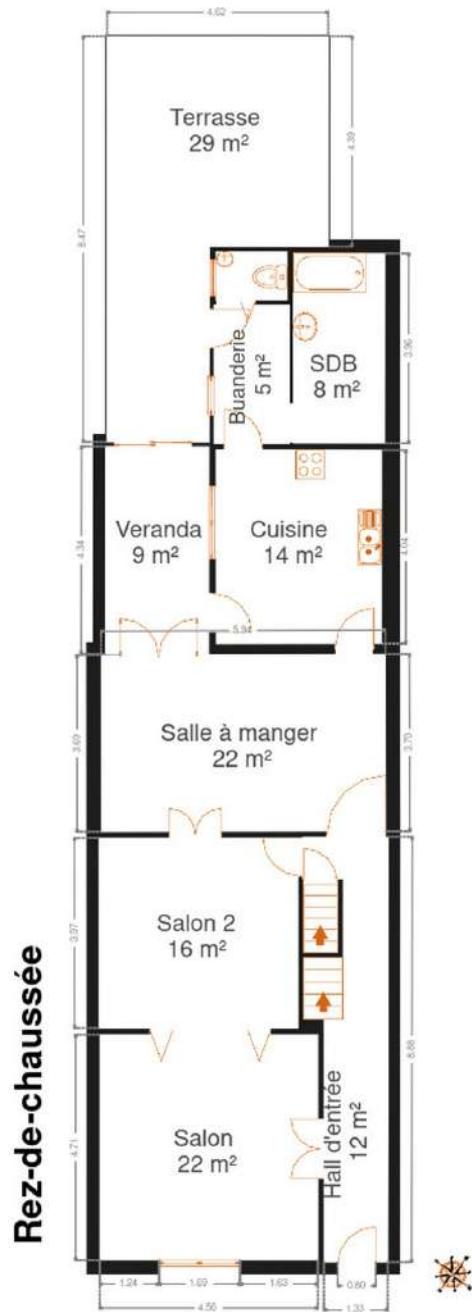
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

| Rez-de-chaussée | Longueur | Largeur | Superficie |
|-----------------|----------|---------|-----------------------|
| Hall d'entrée | 8.88 m | 1.78 m | 12.14 m ² |
| Salon 1 | 4.71 m | 4.56 m | 21.48 m ² |
| Salon 2 | 4.16 m | 3.96 m | 16.54 m ² |
| Salle à manger | 5.94 m | 3.70 m | 21.96 m ² |
| Cuisine | 4.04 m | 3.46 m | 13.99 m ² |
| Salle de bains | 3.96 m | 1.91 m | 7.58 m ² |
| Véranda | 4.33 m | 2.16 m | 9.35 m ² |
| Buanderie | 2.89 m | 1.58 m | 4.57 m ² |
| Wc 1 | 1.01 m | 1.48 m | 1.49 m ² |
| Escalier 1 | 1.40 m | 0.70 m | 0.98 m ² |
| 1er étage | Longueur | Largeur | Superficie |
| Chambre 1 | 4.72 m | 4.57 m | 21.60 m ² |
| Chambre 2 | 4.15 m | 3.96 m | 16.47 m ² |
| Chambre 3 | 3.71 m | 2.60 m | 9.66 m ² |
| Chambre 4 | 4.20 m | 3.47 m | 14.59 m ² |
| Wc 2 | 1.56 m | 1.34 m | 2.09 m ² |
| Escalier 2 | 7.10 m | 1.81 m | 11.35 m ² |
| 2ème étage | Longueur | Largeur | Superficie |
| Grenier | 9.12 m | 6.17 m | 47.95 m ² |
| Escalier 2 | 3.90 m | 1.86 m | 7.28 m ² |
| Sous-sol | Longueur | Largeur | Superficie |
| Cave 1 | 4.65 m | 4.19 m | 19.53 m ² |
| Cave 2 | 4.07 m | 3.94 m | 16.05 m ² |
| Escalier 1 | 2.83 m | 1.01 m | 2.89 m ² |
| Total | | | 279.54 m ² |

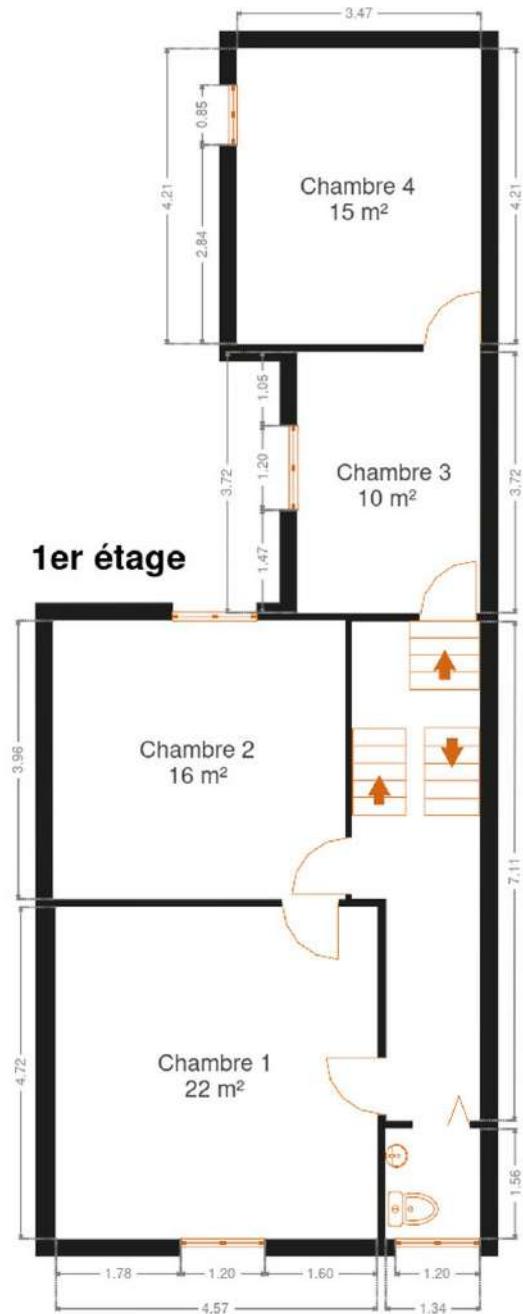
Plan - Sous-sol



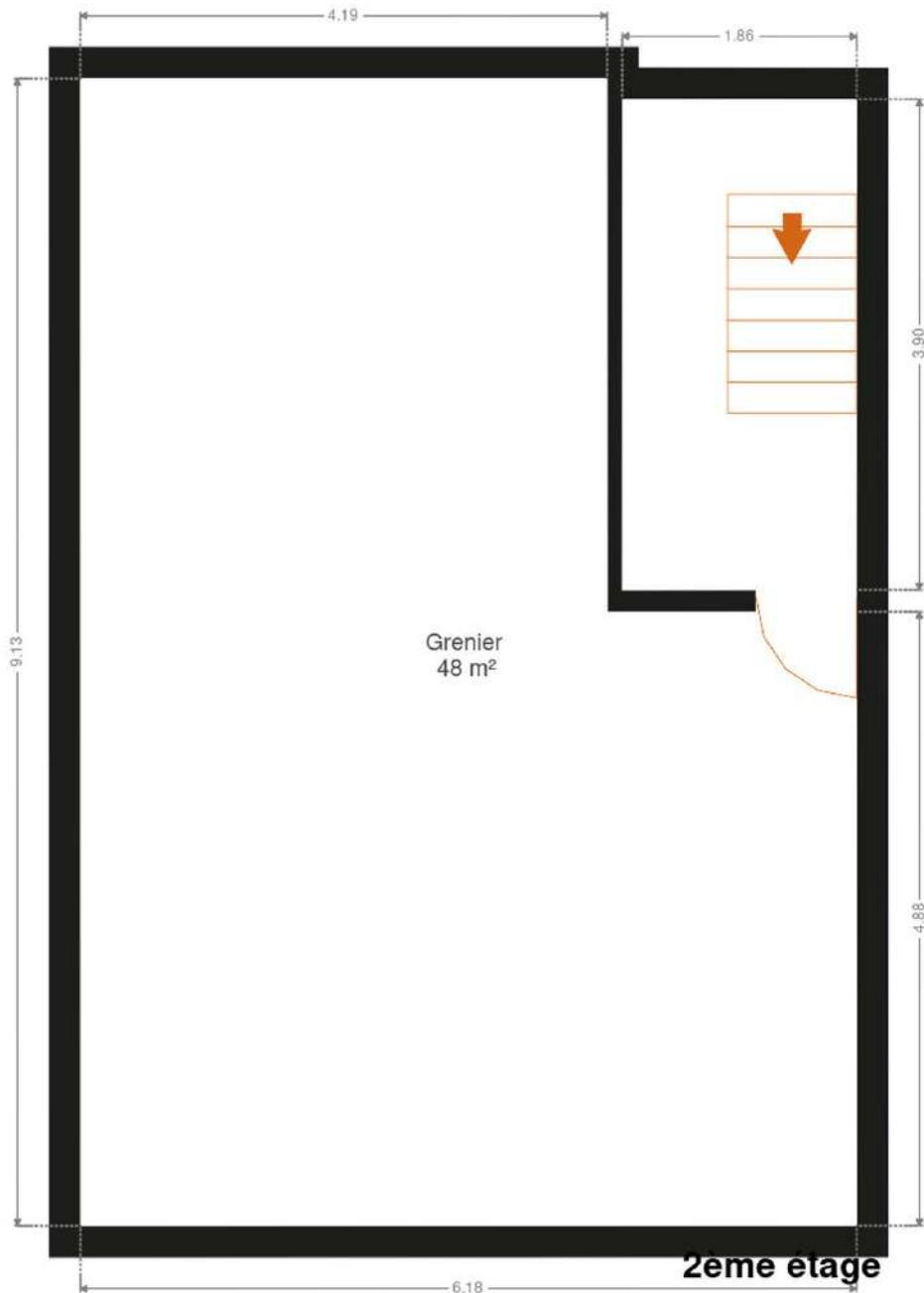
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Extérieur





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Technique

Couverture Ardoises

Matériaux façade Brique

Châssis

Type électrique

Blanc

Simple et double

Pvc

Adoucisseur d'eau Oui

Compteur électrique Bi-horaire

Chauffage

Central

Gaz

Radiateur(s)

Vaillant

Téléphone Oui



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

| | |
|-------------------|--------|
| Arrêt de bus | 100 m |
| Accès ferroviaire | 4300 m |
| Accès autoroutier | 5400 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