



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

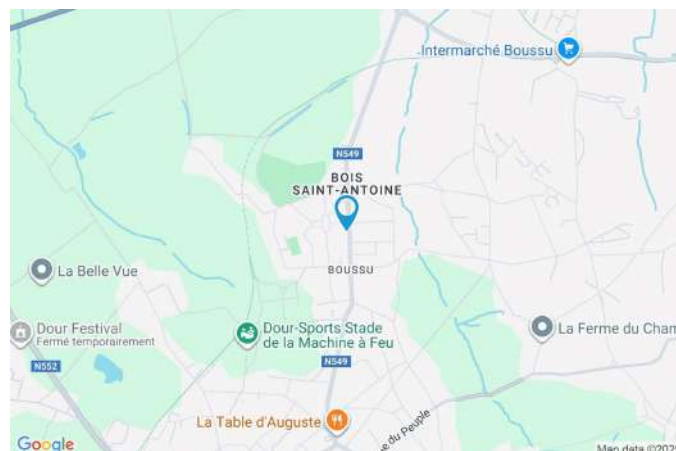
Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

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





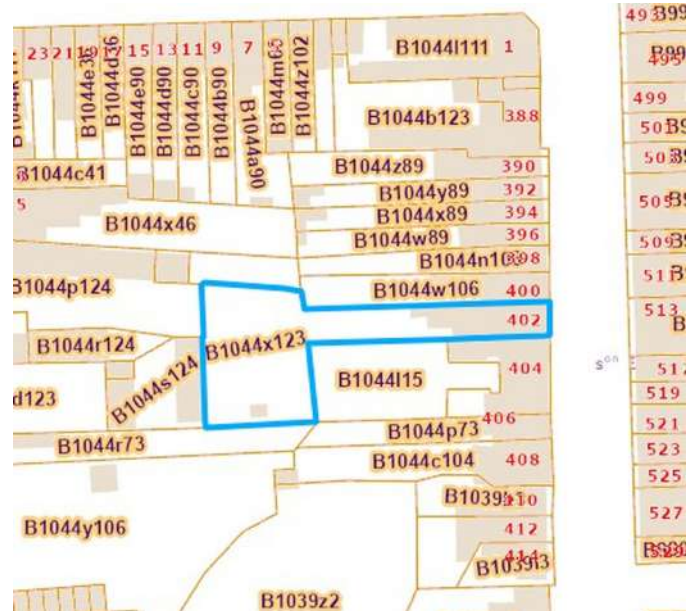
PEB

PEB No. : 20250521033613
E totale : 79180 kWh/an
Espec : 346 kwh/m²/an



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 m² selon PEB
Surface totale	280 m²
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

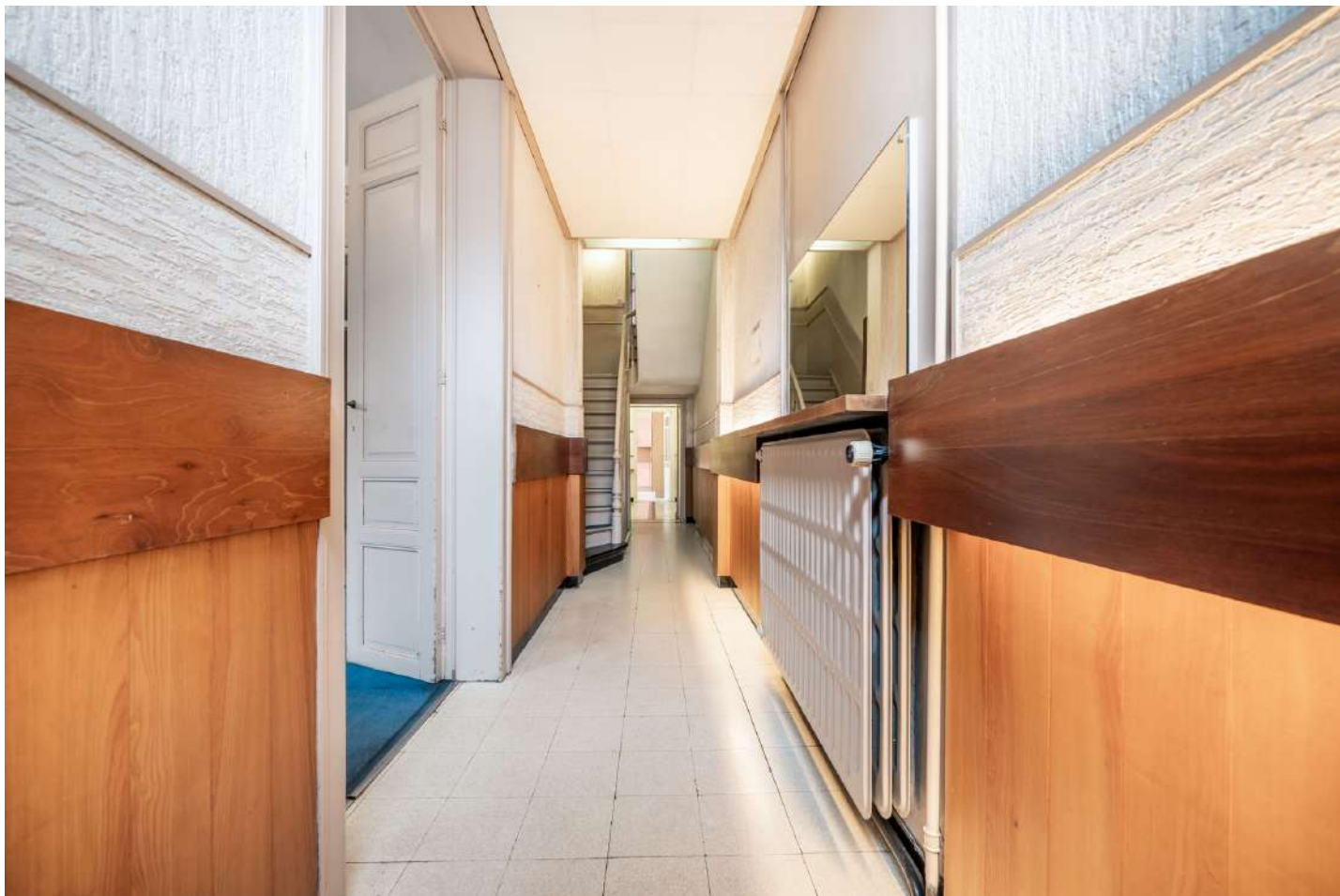
Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé	
Sud-ouest	
Plat	
Terrasse (terrain arrière)	29 m²
Sol carrelage	
Orientation sud-ouest	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	87 m²
Hall d'entrée, salon 1, salon 2, salle à manger, cuisine, véranda, salle de bains, wc 1, buanderie, escalier 1	
1er étage	76 m²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, wc 2, escalier 2	
2ème étage	55 m²
Grenier, escalier 2	
Sous-sol	38 m²
Cave 1, cave 2, escalier 1	

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

Rez-de-chaussée

Salon 1



 superficie : 21.48 m²

Longueur : 4.71 m

Largeur : 4.56 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois
Simple

Sol

Hauteur sous-plafond
Éclairage

Tapis plain

3,40 m

Au plafond

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

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

Prise(s) électrique(s) 2

Fenêtre

Châssis porte-fenêtre matière bois

Simple

Éclairage

Type de plafond

Mural

Puits de lumière

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
Prise(s) électrique(s) 1
Bain Oui
Baignoire 1

Lavabo Simple
Éclairage Au plafond
Placard Portes battantes

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

Prise(s) électrique(s)

Mural

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

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

Éclairage

Au plafond

Sol

Tapis plain

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2,70 m

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

Type de plafond

Plafond mansardé

Sol

Vinyle

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

4 m

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 m²

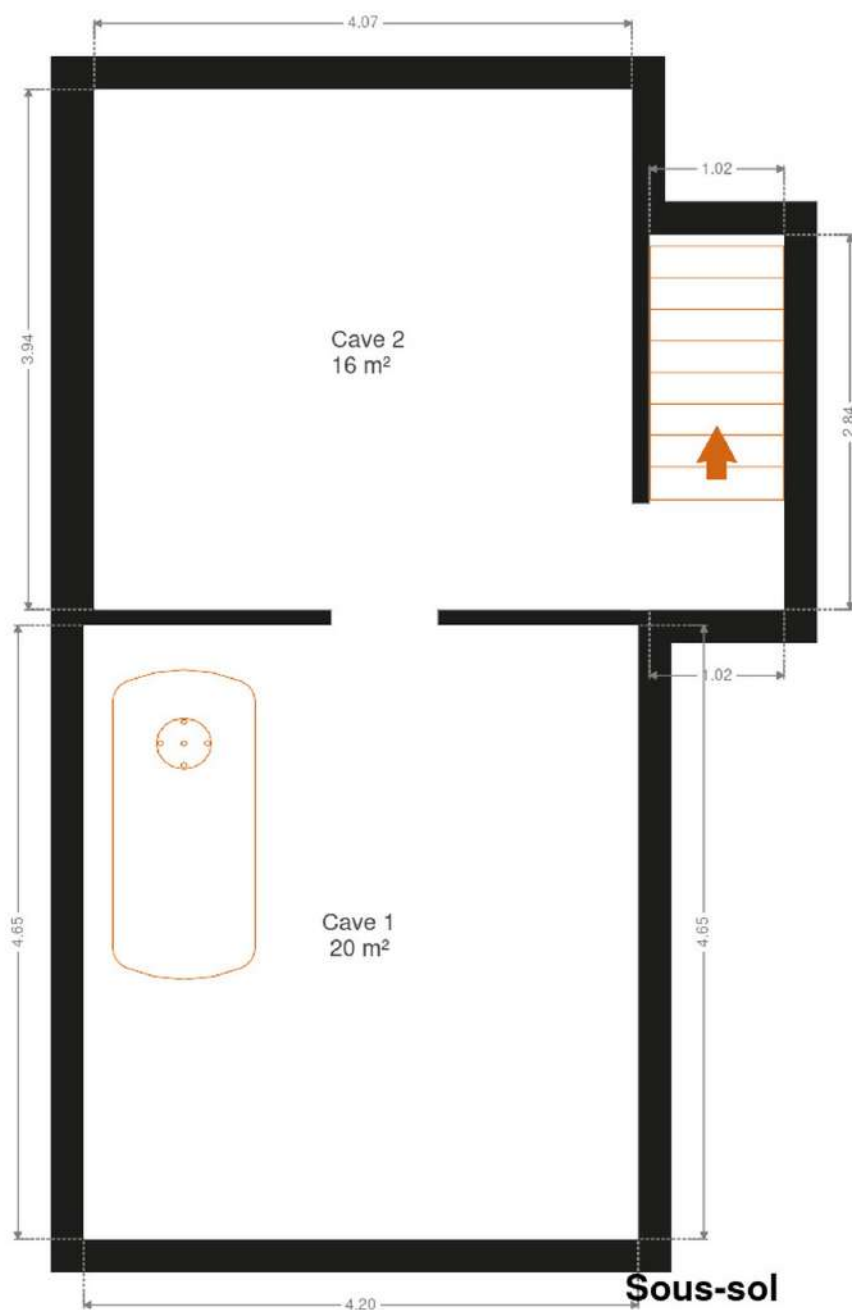


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

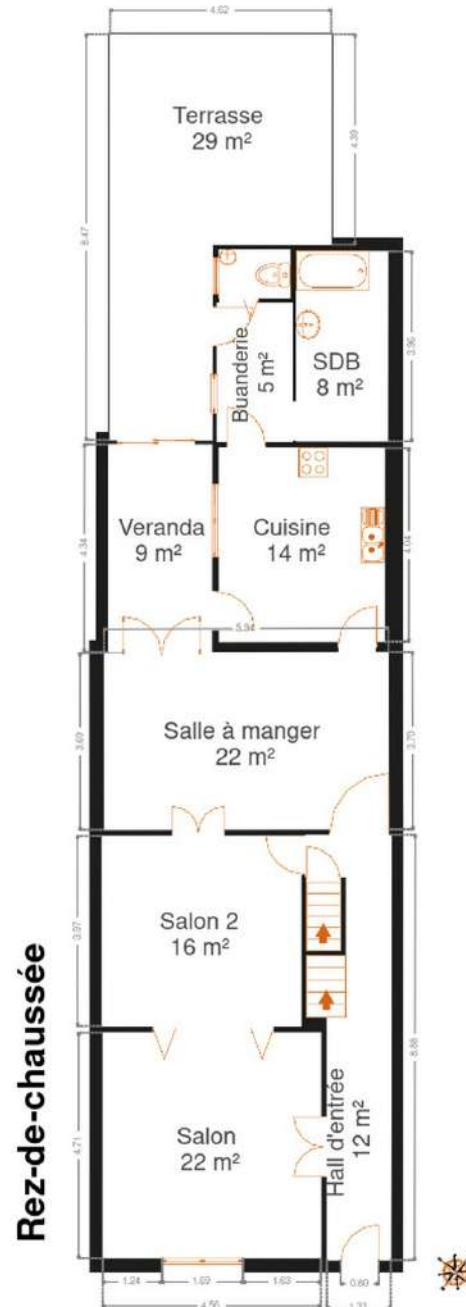
Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Plan - Sous-sol



Plan - Rez-de-chaussée



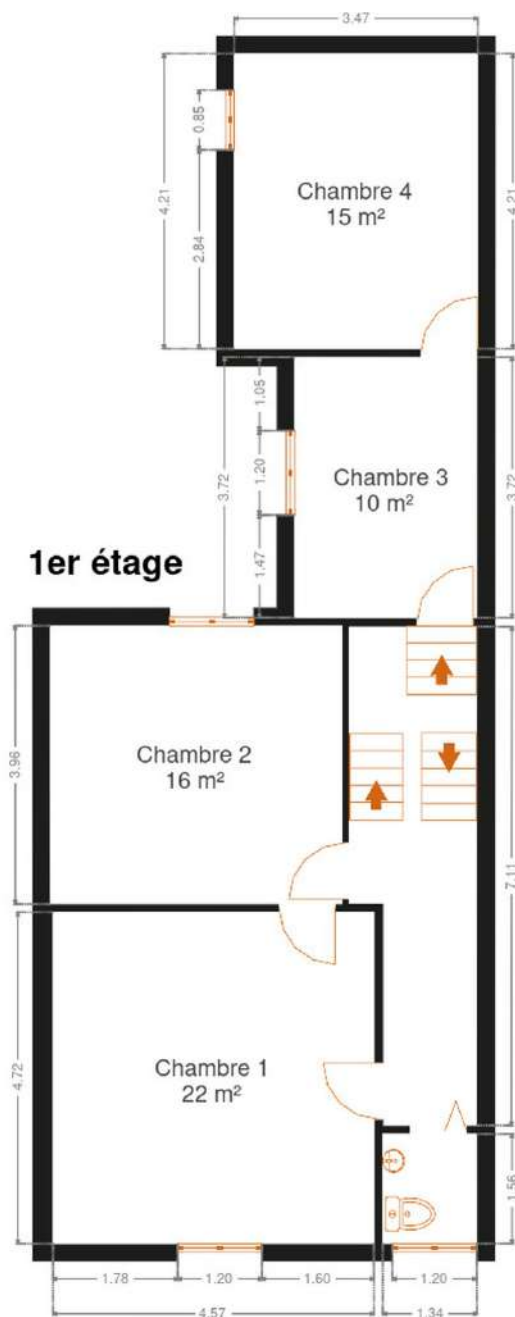


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Plan - 1er étage



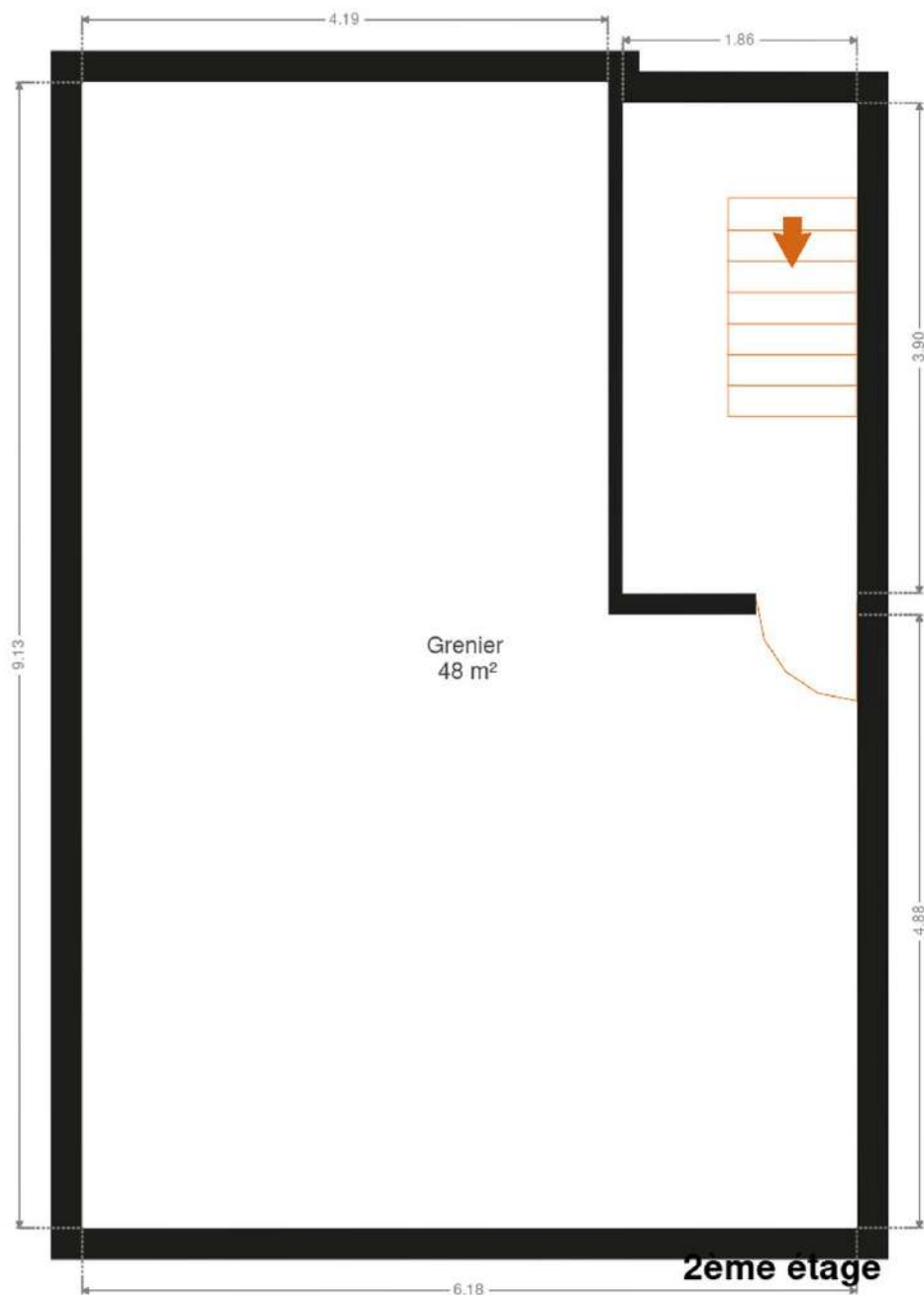


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Plan - 2ème étage



Extérieur



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





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6794123

Adresse du bien :
Rue de Dour 402 7300 - Boussu

Plan situation



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