



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP



Offre à pd 386 000 €

Réf. 7059408

Chemin du Vieux Ath 17 - 7800 Ath



240 m²



7



5

L'Agence du Dragon by Fridenbergs Group

+32 65 77 74 87

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons

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

Maison de rapport: 1 duplex, 3 studios et 1 appartement



DESCRIPTION



Bien aux multiples potentiels, récemment rénové, idéal pour investisseurs, un couple ou une grande famille, comprenant un terrain à bâtir de deux ares dans un quartier en pleine expansion.

Cette habitation rénovée de 240m² habitables est composée de :

- Un grand appartement duplex individuel de 110m².
- Trois studios de 28m², actuellement loués avec permis de location.
- Un appartement de 40m², également loué.
- Un terrain à bâtir de deux ares situé devant la propriété.

Le bâtiment offre de multiples possibilités d'aménagements à usage privé ou colocatif. Il est idéalement situé à proximité des commodités du centre de Ath et dispose d'un parking extérieur.

Points forts pour investisseurs :

- Revenu locatif actuel : 2 380 € (charges comprises).
- Revenu potentiel en louant le duplex : jusqu'à 3 880 € (charges comprises).
- Possibilité de colocation pour l'ensemble des 5 logements (7 chambres au total), sous réserve de modification de l'affectation de certains baux.
- Studios loués avec permis de location

Points forts pour une grande famille :

- Logement principal spacieux de 110m²
- Espaces individuels attenants, idéaux pour adolescents ou jeunes adultes grâce à leur accès indépendant.

Point fort pour un jeune couple:

- Trouvez votre logement et bénéficiez, en plus, de 4 revenus locatifs mensuels attractifs

Composition détaillée :

Duplex

Rez-de-chaussée :

- Séjour lumineux avec cuisine équipée ouverte.
- Buanderie.
- WC séparé.
- Salle de bain à équiper.

Étage :

- Hall de nuit.
- Trois chambres spacieuses.
- Toutes les chambres disposent d'une arrivée d'eau, idéal pour une configuration locative ou en colocation.

Studios et appartement

Les trois studios et l'appartement disposent chacun d'une cuisine équipée, d'une salle de bain et de WC séparés.

Extérieurs :

- Petite cour.
- Terrain à bâtir de 2 ares en façade avant.
- Deux passages latéraux permettant un accès facile au bâtiment.

Informations techniques :

- Parcelle cadastrée à Ath, Première division, section C, n°485a.
- Superficie terrain : 766m².
- Revenu cadastral net : 1 031 €.
- Chauffage : chaudière au mazout.
- Électricité : conforme pour les 3 studios et l'appartement de 40m². Conformité en cours pour le grand Duplex suite à la nouvelle installation électrique.
- Normes incendie : respectées.

Offre à pdt 386.000€. Prix souhaité: 390.000€ (smo). Honoraires d'agence à charge de l'acquéreur.

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

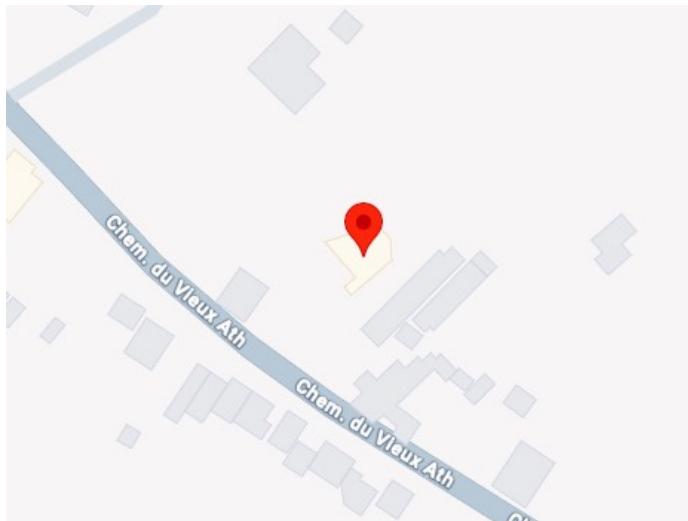
Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

PEB E - 20240614007837 - 360 KWh/m².an - 45645 KWh/an. PEB D - 20200720010965 - 340 KWh/m².an - 12741 KWh/an. PEB D - 20200720010546 - 299 KWh/m².an - 8984 KWh/an. PEB F - 20200720010873 - 499 KWh/m².an - 15743 kWh/an.

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

Coordonnées du bien

Rue Chemin du Vieux Ath N°17
CP 7800
Ville Ath
Pays Belgique
Latitude 50.661091
Longitude 3.791883



PEB

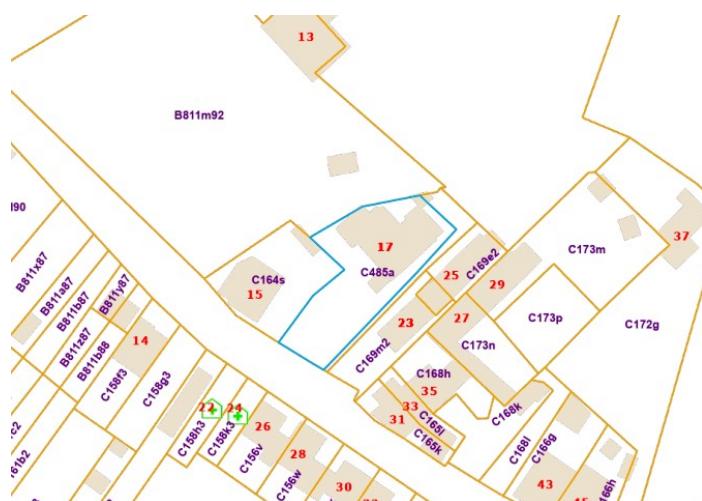
PEB No. : 20200720010309
E totale : 10499 KWh/an
Espec : 246 KWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	240 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	25
Nombre de chambre(s)	7
Nombre de salle de bains	5



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	1
Jardin (terrain avant)	1

Aménagement intérieur

Un duplex de 110 m², trois studios de 28 m² et un appartement de 40 m², chacun doté d'une entrée individuelle et indépendante

Rez-de-chaussée

Duplex - Salon



❖ superficie : 11.79 m²

Longueur : 4.39 m

Largeur : 3.14 m

Accès	Terrasse	Hauteur sous-plafond	22 m
Ouvert sur	Cuisine	Éclairage	Au plafond
Porte		Prise(s) électrique(s)	4
Battante		Prise télédistribution	1
En bois			
Fenêtre			
Châssis battants matière bois			
Double vitrage			

Rez-de-chaussée

Duplex - Cuisine



superficie : 30.25 m²

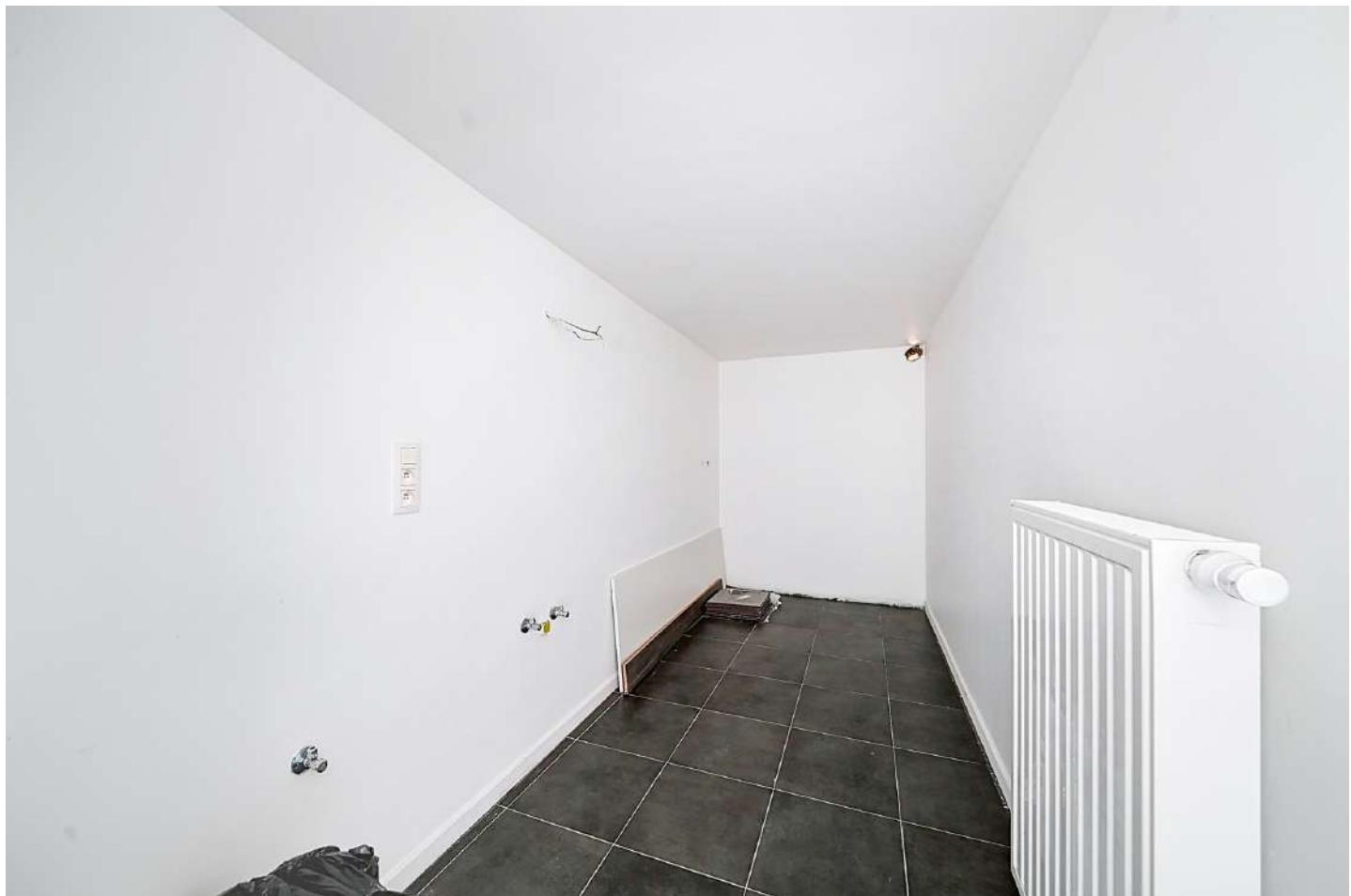
Longueur : 9.07 m

Largeur : 5.52 m

Hauteur sous-plafond	2,2 m	Plaque de cuisson	Vitrocéramique Tactile
Prise(s) électrique(s)	5	Four	Électrique
Four micro ondes	De la marque Cooke&Lewis	Porte	
Accès	Terrasse	Battante	
Ouvert sur	Salon	En bois	
Évier		Double vitrage	
Simple		Fenêtre	Châssis bois double vitrage oscillo-battants
Avec égouttoir		Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée

Duplex - Salle de douche 1



 superficie : 7.03 m²

Longueur : 4.18 m

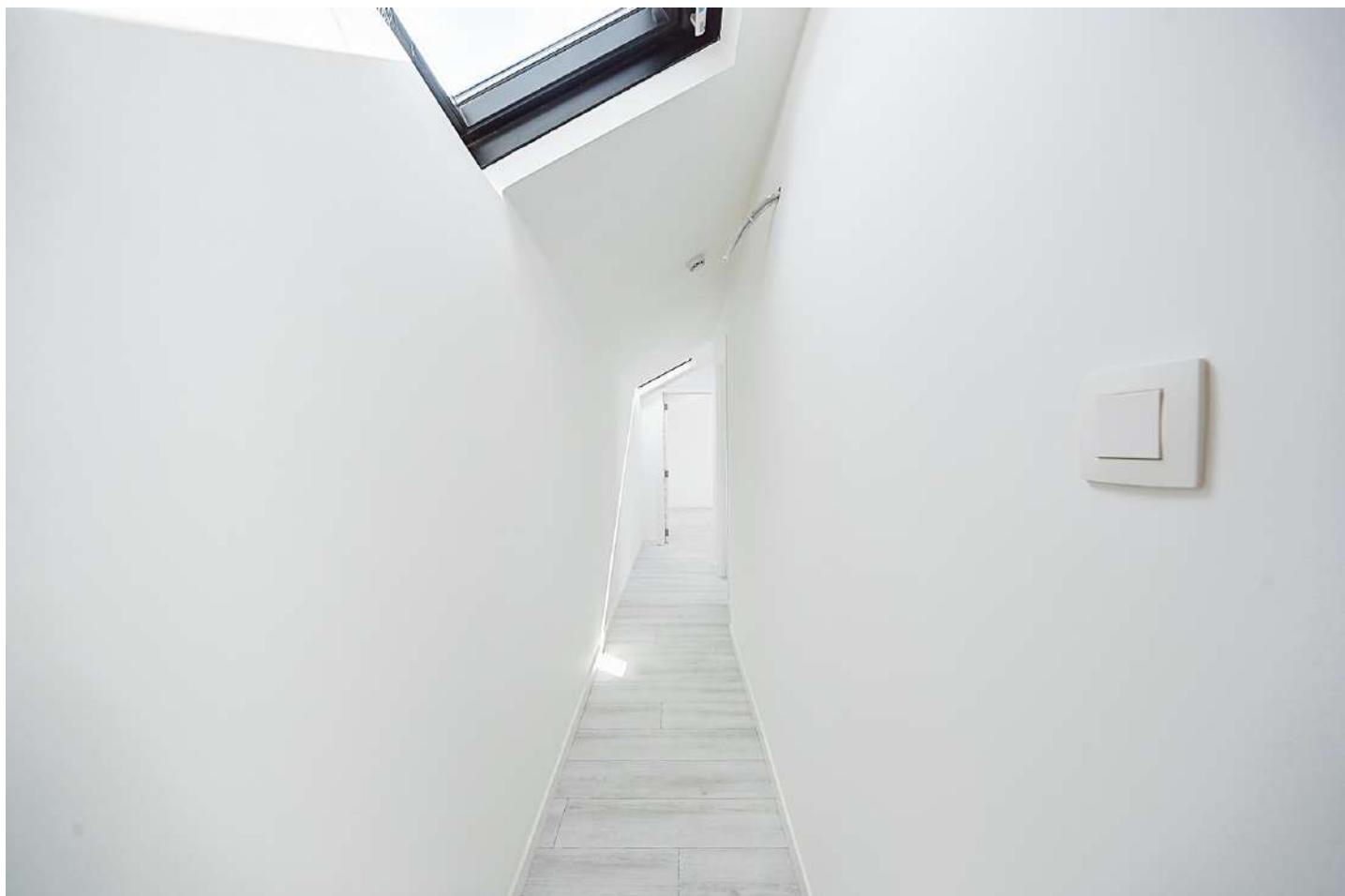
Largeur : 1.68 m

WC	Classique
Hauteur sous-plafond	2 m
Éclairage	Mural
Prise(s) électrique(s)	2



1er étage

Duplex - Hall de nuit



superficie : 5.37 m²

Longueur : 6.86 m

Largeur : 1.06 m

Escalier

Bois

Droit

Fenêtre

Type de fenêtre fenêtre de toit

Châssis fenêtre de toit matière bois

Double vitrage

Sol

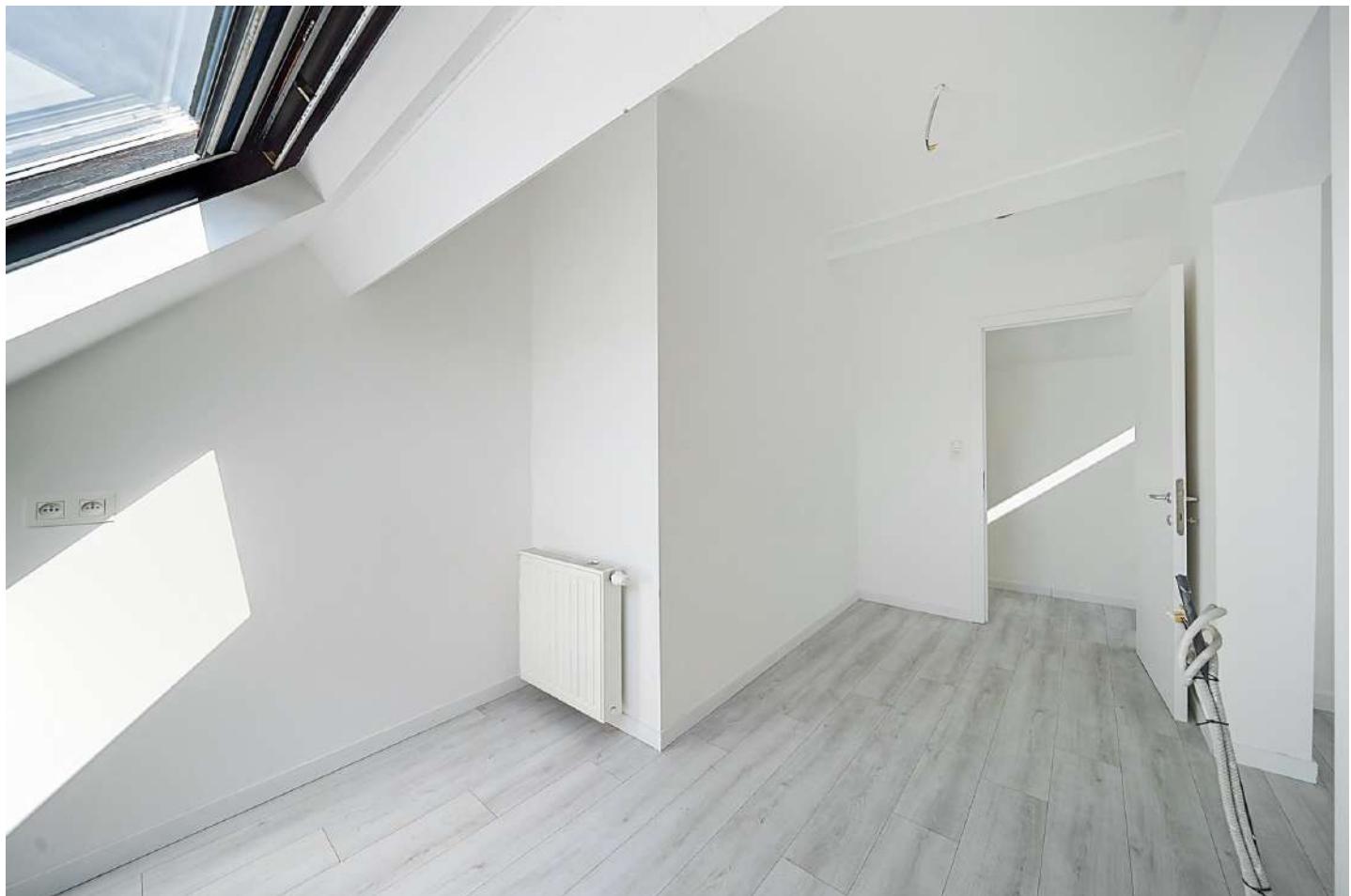
Hauteur sous-plafond

Quick-Step

2,1 m

1er étage

Duplex - Chambre 1



☒ superficie : 10.33 m²

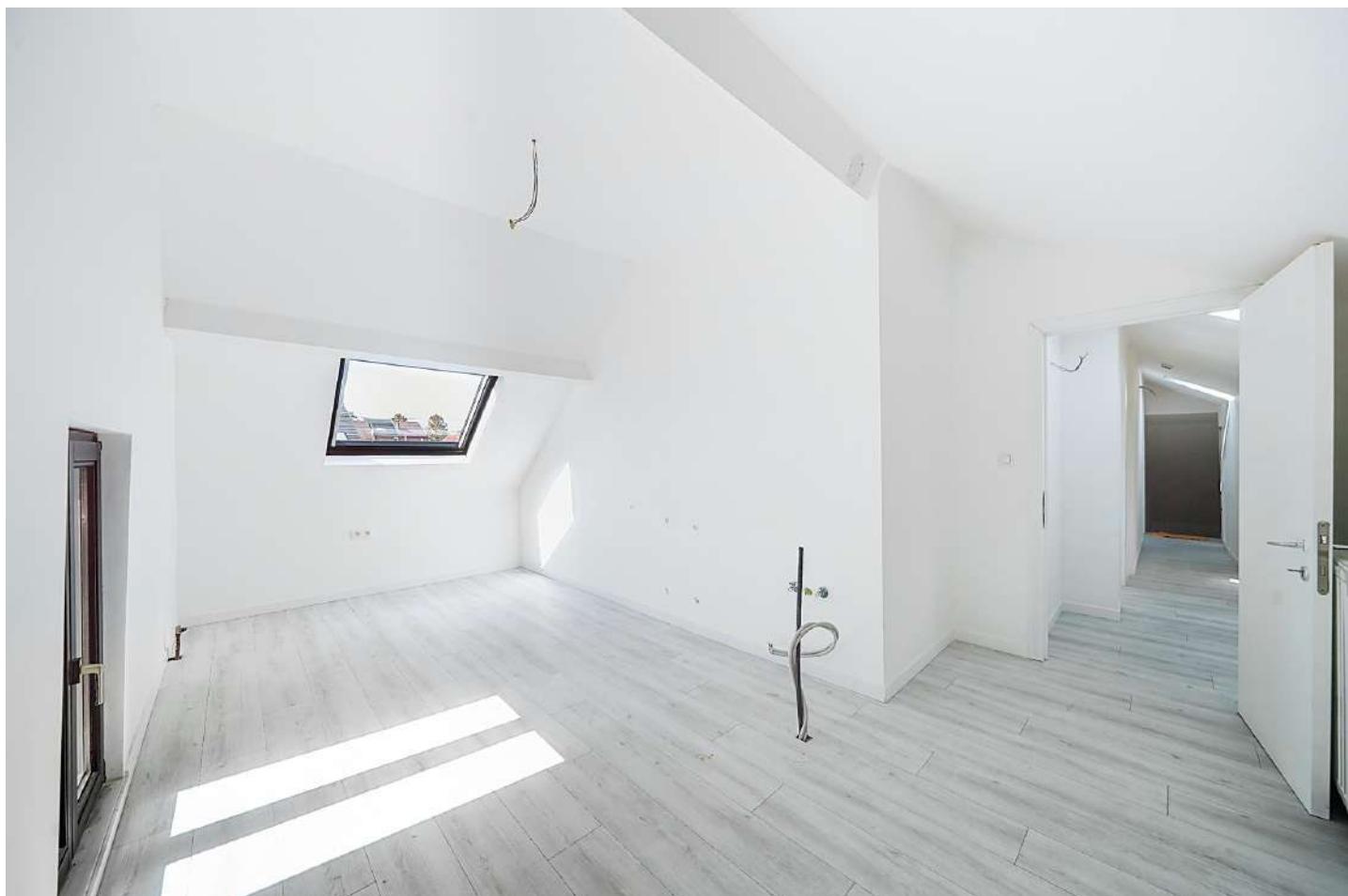
Longueur : 4.56 m

Largeur : 2.74 m

Arrivée d'eau	Oui	Sol	Quick-Step
Fenêtre		Hauteur sous-plafond	2,6 m
Type de fenêtre fenêtre de toit		Type de plafond	Plafond mansardé
Châssis matière bois		Éclairage	Au plafond
Double vitrage		Prise(s) électrique(s)	7

1er étage

Duplex - Chambre 2



 superficie : 15.31 m²

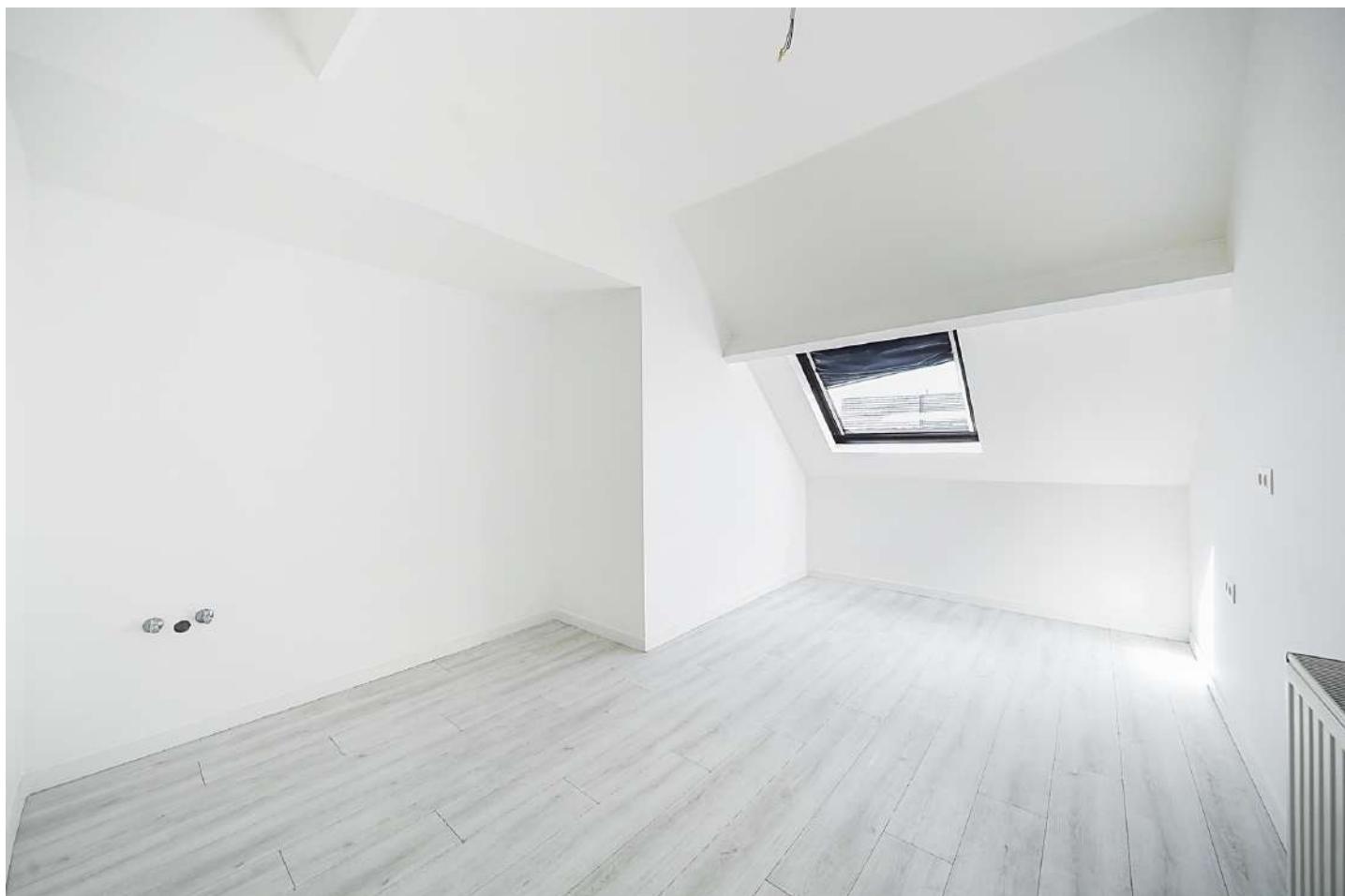
Longueur : 5.36 m

Largeur : 3.63 m

Arrivée d'eau	Oui	Hauteur sous-plafond	2,6 m
Fenêtre		Type de plafond	Plafond mansardé
Type de fenêtre fenêtre de toit		Éclairage	Au plafond
Châssis matière bois		Prise(s) électrique(s)	6
Double vitrage		Prise télédistribution	1
Sol	Quick-Step		

1er étage

Duplex - Chambre 3



superficie : 13.04 m²

Longueur : 4.51 m

Largeur : 3.29 m

Fenêtre

Type de fenêtre fenêtre de toit

Châssis matière bois

Double vitrage

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

5

Prise télédistribution

1

1er étage

Duplex - Salle de douche 2



 superficie : 10.09 m²

Longueur : 4.20 m

Largeur : 2.54 m

Fenêtre

Châssis fenêtre de toit matière bois

Double vitrage

Sol

Quick-Step

Hauteur sous-plafond

2,6 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

Rez-de-chaussée

Studio 1 - Cuisine



XS superficie : 11.09 m²

Longueur : 4.89 m

Largeur : 2.26 m

Hauteur sous-plafond 2,4 m

Prise(s) électrique(s) 4

Accès Jardin

Évier

Simple

Avec égouttoir

Hotte

Hotte murale

Hotte

À recyclage

Frigo

Avec congélateur

Beko

Four

Électrique

Beko

Rez-de-chaussée

Studio 1 - Chambre



 superficie : 9.57 m²

Longueur : 3.13 m

Largeur : 3.05 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Double vitrage

Hauteur sous-plafond

2,3 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Prise télédistribution

1

Rez-de-chaussée

Studio 1 - Salle de douche



superficie : 4.51 m²

Longueur : 3.14 m

Largeur : 2.11 m

Douche

Cabine

Éclairage

Au plafond

WC

Classique

Extracteur d'air

Oui

Lavabo

Simple

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2,3 m

Rez-de-chaussée

Studio 2 - Cuisine



❖ superficie : 12.74 m²

Longueur : 4.96 m

Largeur : 2.56 m

Hauteur sous-plafond 2,4 m

Prise(s) électrique(s) 4

Porte

Hotte murale

À recyclage

Porte

Battante

En bois

Porte

Double vitrage

Éclairage

Au plafond

Prise télédistribution

1

Rez-de-chaussée

Studio 2 - Chambre



 superficie : 8.51 m²

Longueur : 3.72 m

Largeur : 2.28 m

Fenêtre

Châssis battants matière bois
Double vitrage

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Éclairage

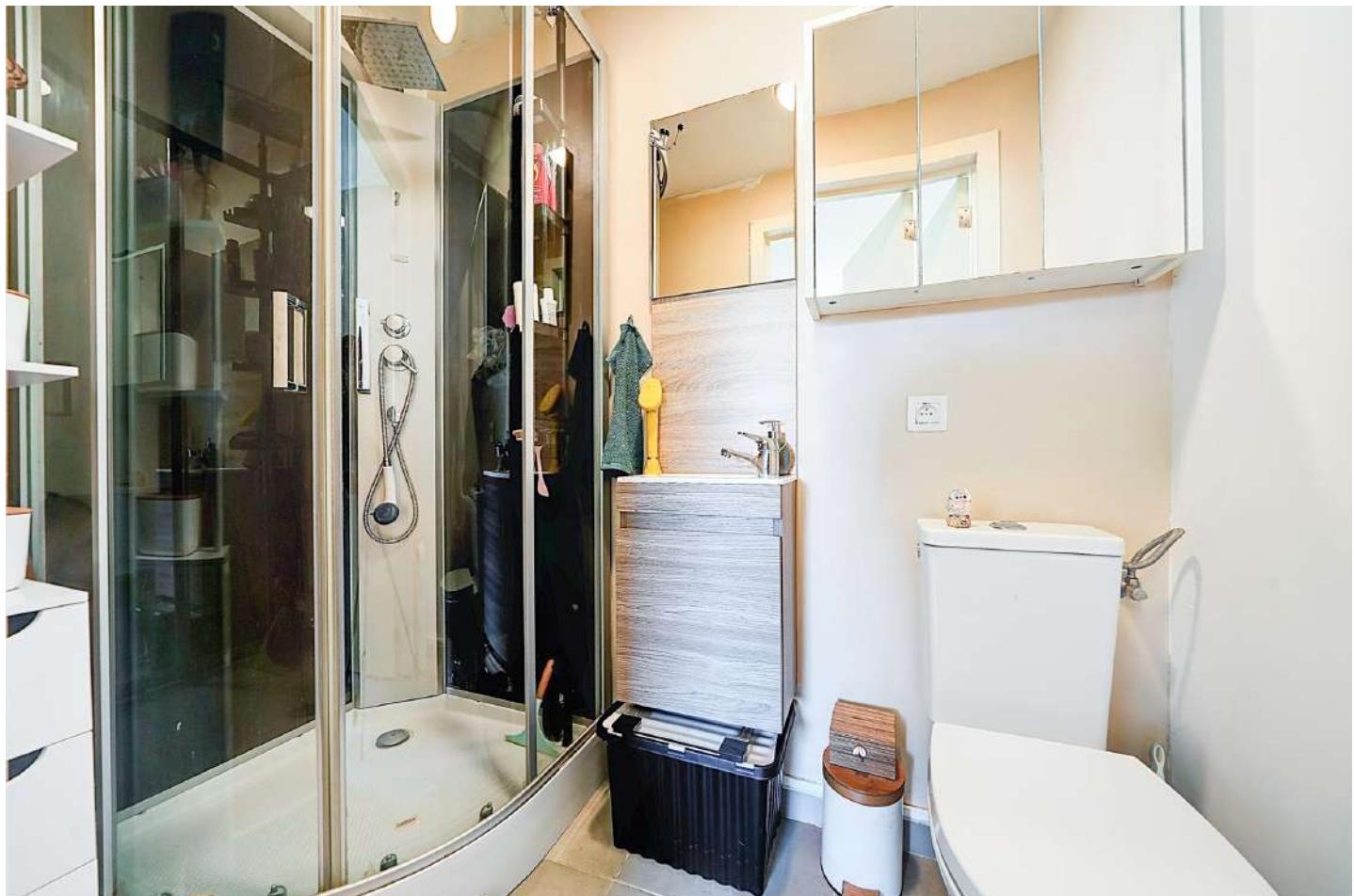
Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée

Studio 2 - Salle de douche



 superficie : 2.45 m²

Longueur : 2.27 m

Largeur : 1.08 m

Douche

Cabine

Hauteur sous-plafond

2,4 m

WC

Classique

Extracteur d'air

Oui

Lavabo

Simple

Prise(s) électrique(s)

1

Rez-de-chaussée

Studio 3 - Cuisine



superficie : 10.73 m²

Longueur : 4.10 m

Largeur : 2.61 m

Hauteur sous-plafond	2,8 m	Four	Électrique
Prise(s) électrique(s)	5	Porte	
Évier		Battante	
Simple		En bois	
Avec égouttoir		Double vitrage	
Hotte		Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Hotte murale		Éclairage	Au plafond
À recyclage			

Rez-de-chaussée

Studio 3 - Chambre



■ superficie : 8.45 m²

Longueur : 3.74 m

Largeur : 2.25 m

Porte

Battante

En bois

Double vitrage

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

Rez-de-chaussée

Studio 3 - Salle de douche



 superficie : 2.82 m²

Longueur : 2.34 m

Largeur : 1.20 m

Douche

Cabine

Hauteur sous-plafond

2,4 m

WC

Classique

Éclairage

Au plafond

Lavabo

Simple

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Double vitrage



Rez-de-chaussée

Appartement - Cuisine



superficie : 18.88 m²

Longueur : 4.97 m

Largeur : 3.79 m

Hauteur sous-plafond 2,4 m

Prise(s) électrique(s) 6

Hotte

Hotte murale

À recyclage

Four Électrique

Porte

Battante

Porte

En bois

Double vitrage

Fenêtre

Châssis battants matière bois

Double vitrage

Éclairage

Au plafond

Rez-de-chaussée

Appartement - Chambre



 superficie : 11.50 m²

Longueur : 3.82 m

Largeur : 3.00 m

Porte

En bois

Double vitrage

Hauteur sous-plafond

2,4 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

Rez-de-chaussée

Appartement - Salle de douche



 superficie : 2.17 m²

Longueur : 2.05 m

Largeur : 1.05 m

Douche	Cabine	Éclairage	Au plafond
Lavabo	Simple	Extracteur d'air	Oui
Hauteur sous-plafond	2,4 m	Prise(s) électrique(s)	1

Annexe - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - CHAUFFERIE

 superficie : 5.72 m² Longueur : 2.98 m Largeur : 2.54 m

Porte	Sol	Béton
Battante	Hauteur sous-plafond	2,4 m
En bois	Éclairage	Au plafond
Simple	Prise(s) électrique(s)	1

Appartement - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.18 m² Longueur : 1.45 m Largeur : 0.81 m

WC	Classique
Hauteur sous-plafond	2,4 m
Éclairage	Au plafond

Duplex - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 2.18 m² Longueur : 1.70 m Largeur : 1.28 m

Hauteur sous-plafond 2 m
Éclairage Au plafond
Prise(s) électrique(s) 1

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 2.62 m² Longueur : 1.71 m Largeur : 1.53 m

Hauteur sous-plafond	2 m	Evacuation d'eau	Oui
Éclairage	Au plafond	Arrivée d'eau	Oui
Prise(s) électrique(s)	3		

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Appartement

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Cuisine	4.97 m	3.79 m	18.88 m ²
Chambre	3.82 m	3.00 m	11.50 m ²
Salle de douche	2.05 m	1.05 m	2.17 m ²
Wc	1.45 m	0.81 m	1.18 m ²

Studio 2

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Cuisine	4.96 m	2.56 m	12.74 m ²
Chambre	3.72 m	2.28 m	8.51 m ²
Salle de douche	2.27 m	1.08 m	2.45 m ²

Studio 1

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Cuisine	4.89 m	2.26 m	11.09 m ²
Chambre	3.13 m	3.05 m	9.57 m ²
Salle de douche	3.14 m	2.11 m	4.51 m ²

Duplex

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	4.39 m	3.14 m	11.79 m ²
Cuisine	9.07 m	5.52 m	30.25 m ²
Salle de douche 1	4.18 m	1.68 m	7.03 m ²
Wc	1.70 m	1.28 m	2.18 m ²
Buanderie	1.71 m	1.53 m	2.62 m ²

1er étage

	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	6.86 m	1.06 m	5.37 m ²
Chambre 1	4.56 m	2.74 m	10.33 m ²
Chambre 2	5.36 m	3.63 m	15.31 m ²
Chambre 3	4.51 m	3.29 m	13.04 m ²
Salle de douche 2	4.20 m	2.54 m	10.09 m ²

Annexe

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Chaufferie	2.98 m	2.54 m	5.72 m ²

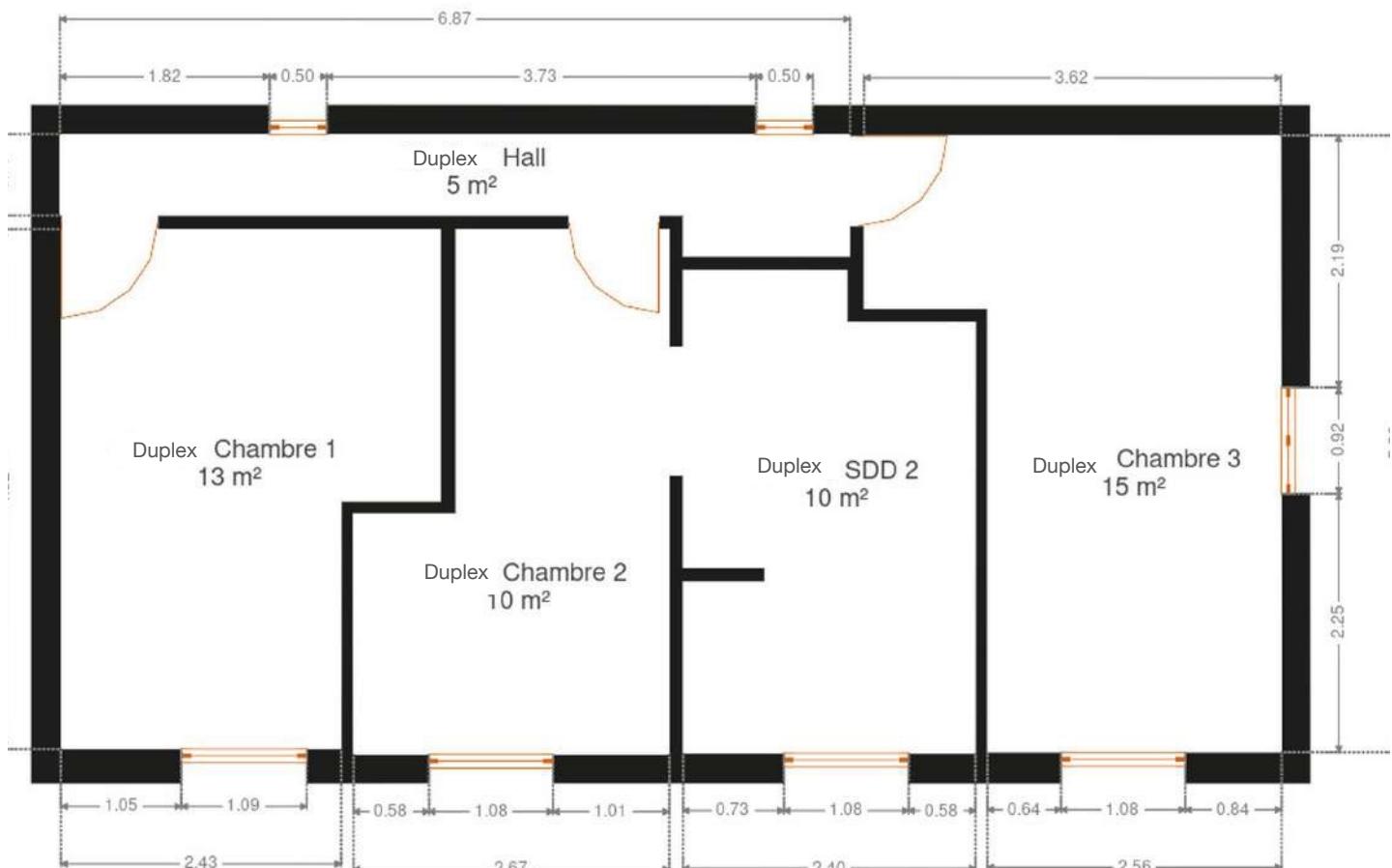
Studio 3

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Cuisine	4.10 m	2.61 m	10.73 m ²
Chambre	3.74 m	2.25 m	8.45 m ²
Salle de douche	2.34 m	1.20 m	2.82 m ²

Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Extérieur





Technique

Zingueries

Bon	
Pvc	
État	Bon
Couverture	Tuiles terre cuite



Matériaux façade

Peinte	
Brique rouge	
Etat	Bon

Châssis

Pvc	
Double vitrage	
Bleu	



Climatisation

Non

Adoucisseur d'eau

Non

Compteur gaz

Non

Chauffe-eau

Nombre de litres 150

Parlophone

Non

Vidéophone

Non

Compteur électrique

Bi-horaire

Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

Buderus

Nombre 1

Compt. d'eau

Nombre 1

Ascenseur

Non

TV

Prise tv

Internet

Adsl

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	350 m
Accès ferroviaire	350 m
Accès autoroutier	1700 m

Plan situation



🏠 L'Agence du Dragon by Fridenbergs Group
📍 Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons
✉️ mons@fridenbergs.be
📞 065.65.34.73
🌐 www.fridenbergs.be
☑️ N° IPI : 509587

👤 Anthony Dumont
✉️ anthony@fridenbergs.be
📞 0495.21.58.63