



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 Fridenberg's 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 colocation. 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 pd 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.

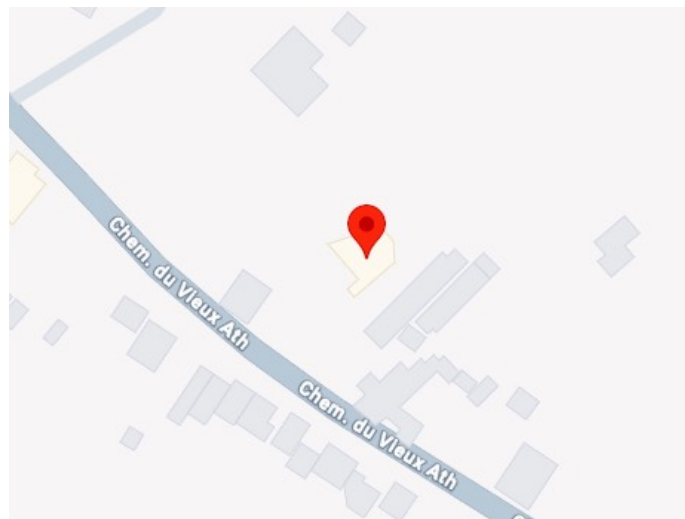
Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

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

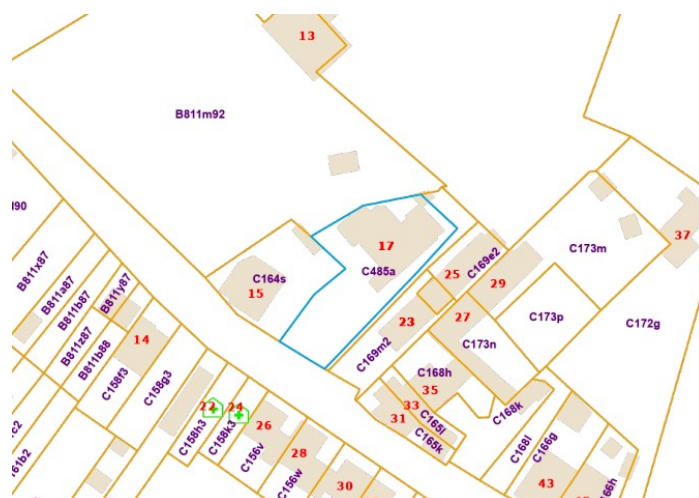
PEB No. : 20200720010309
E totale : 10499 KWh/an
Espec : 246 KWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant : Sud-ouest
Déclivité : Plat

Informations provenant du site du cadastre



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	240 m²
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

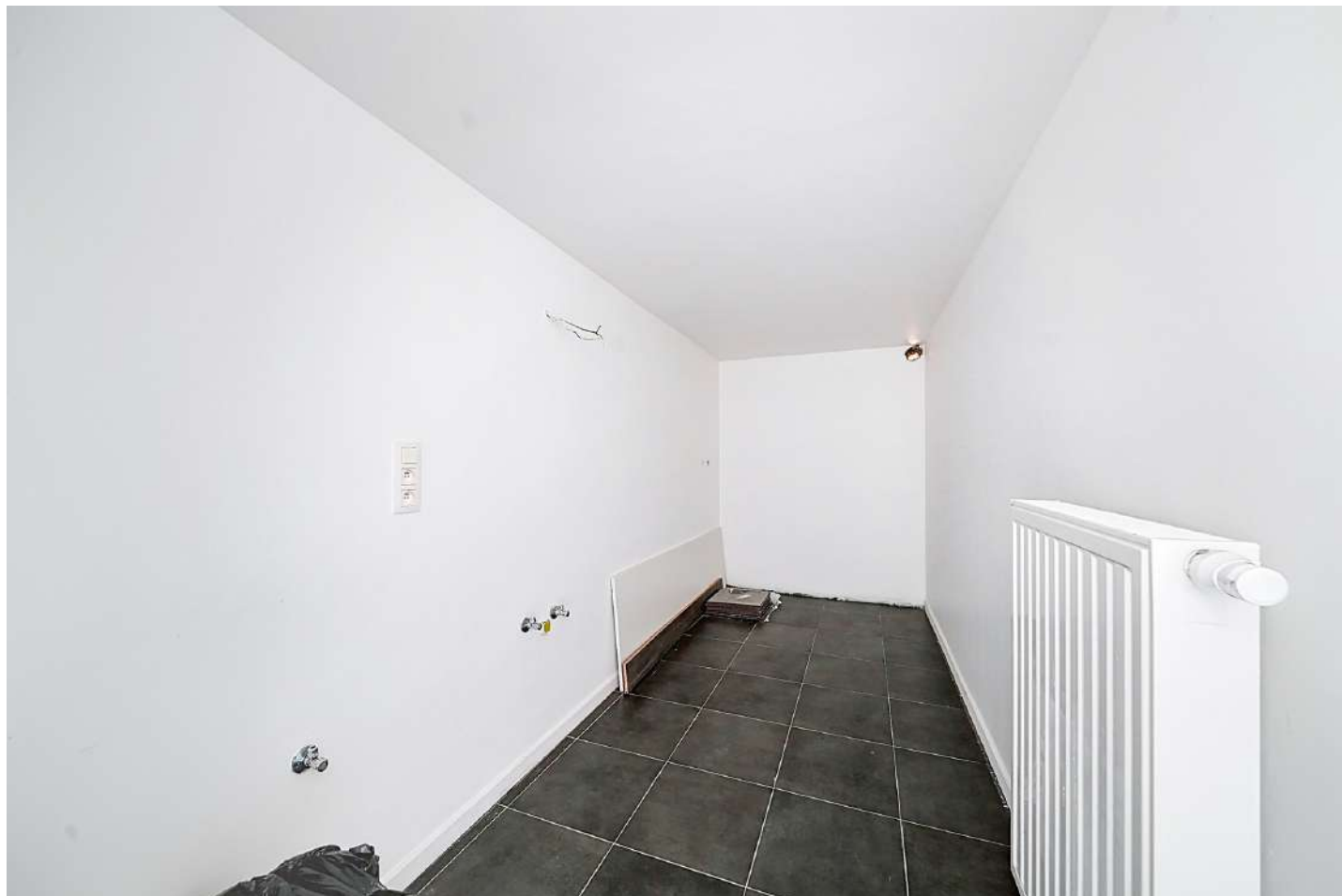
Largeur : 5.52 m

Hauteur sous-plafond 2,2 m
Prise(s) électrique(s) 5
Four micro ondes De la marque Cooke&Lewis
Accès Terrasse
Ouvert sur Salon
Évier
 Simple
 Avec égouttoir

Plaque de cuisson Vitrocéramique Tactile
Four Électrique
Porte
 Battante
 En bois
 Double vitrage
Fenêtre Châssis bois double vitrage
 oscillo-battants
Éclairage Au plafond

Rez-de-chaussée

Duplex - Salle de douche 1



 superficie : 7.03 m²

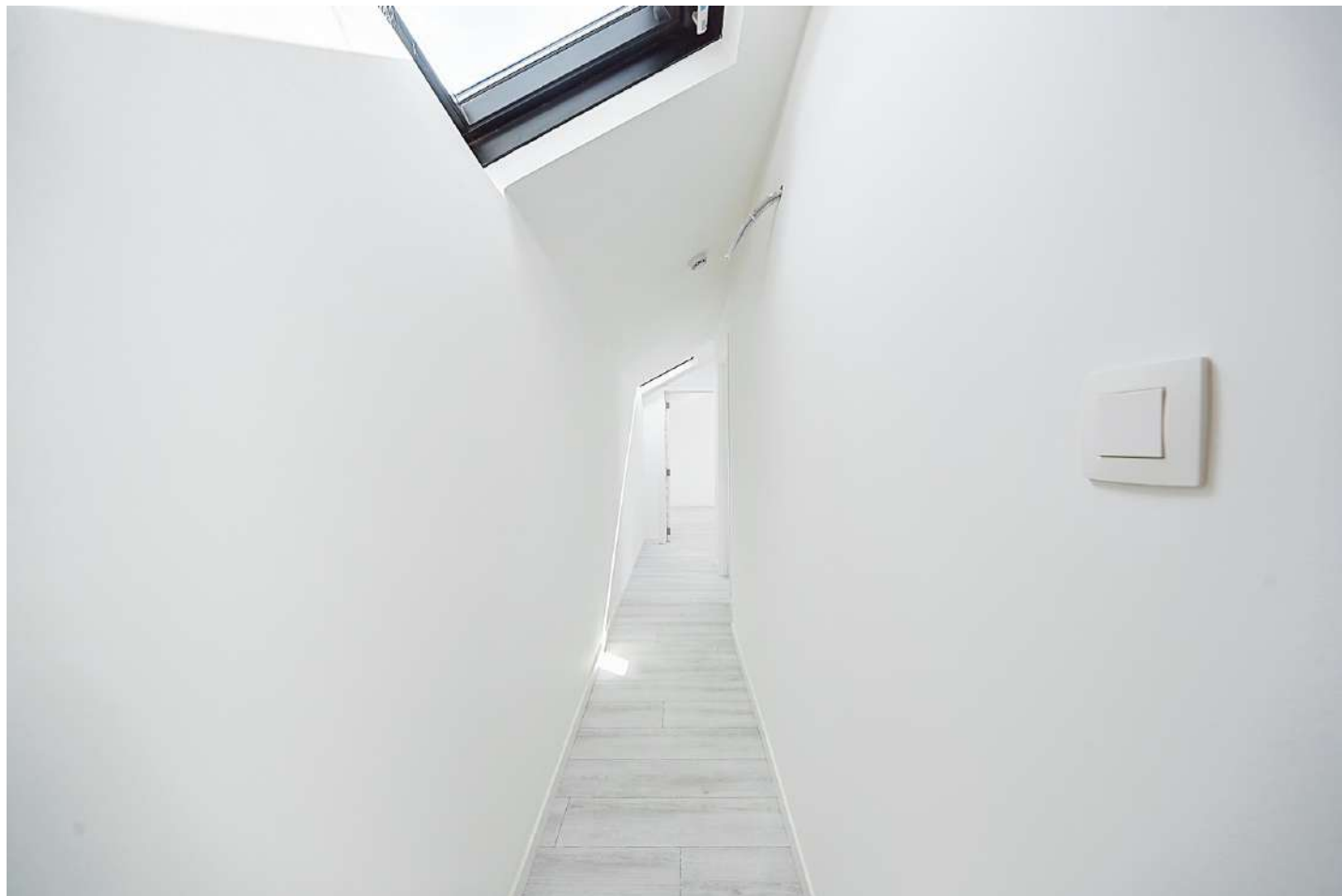
Longueur : 4.18 m

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

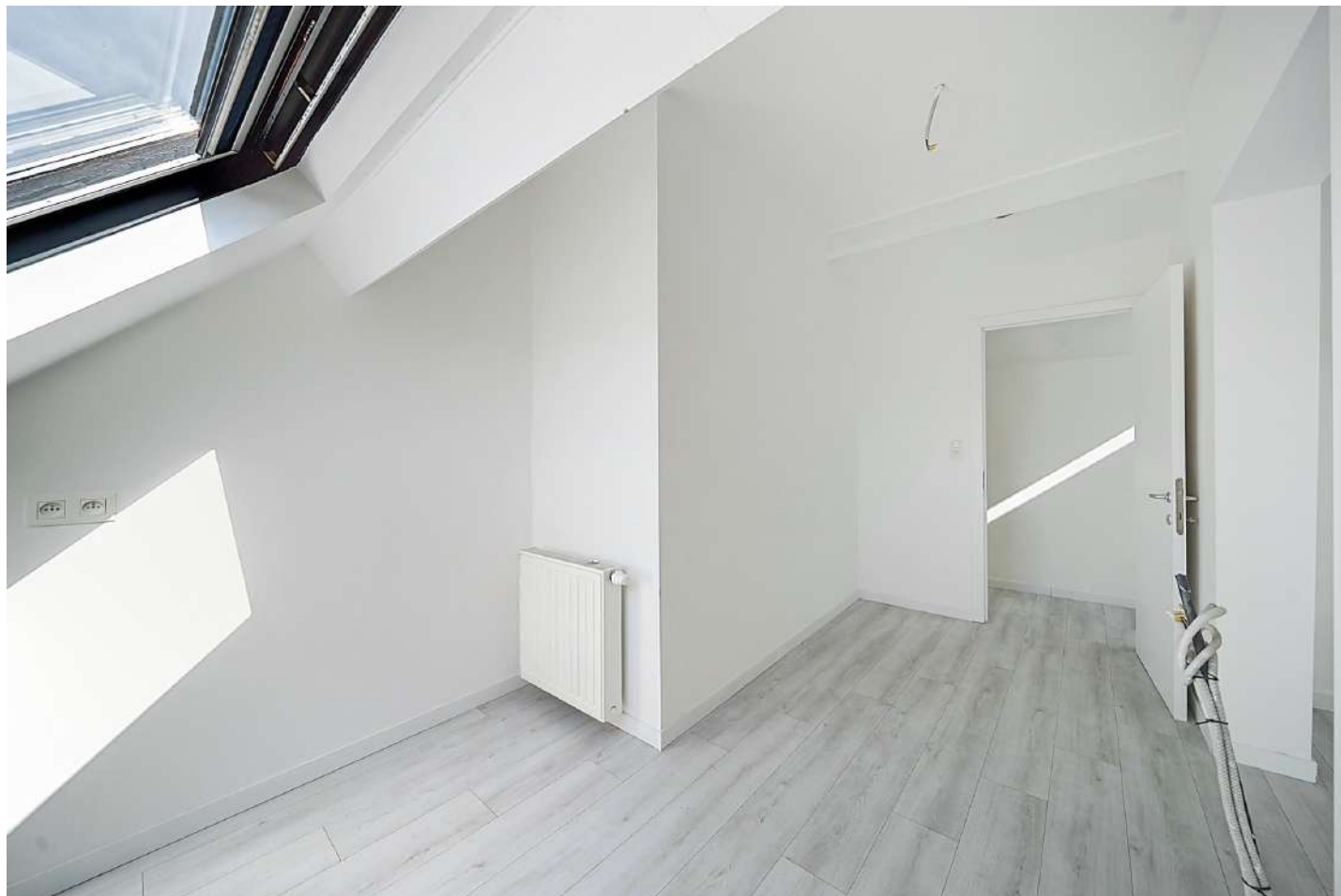
Hauteur sous-plafond

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

Fenêtre

Type de fenêtre fenêtre de toit

Châssis matière bois

Double vitrage

Sol

Hauteur sous-plafond

Type de plafond

Éclairage

Prise(s) électrique(s)

Quick-Step

2,6 m

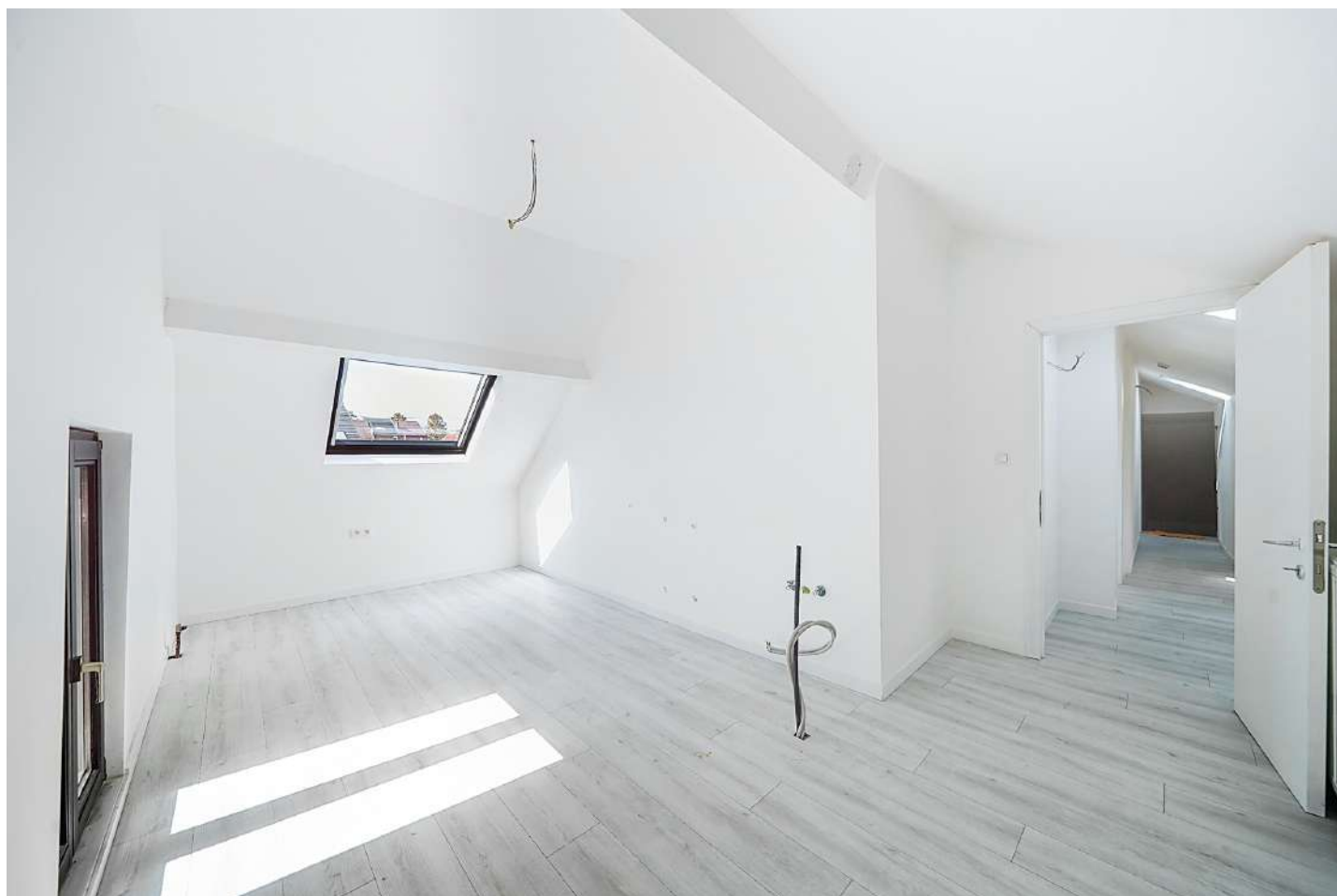
Plafond mansardé

Au plafond

7

1er étage

Duplex - Chambre 2



 superficie : 15.31 m²

Longueur : 5.36 m

Largeur : 3.63 m

Arrivée d'eau Oui

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) 6

Prise télédistribution 1

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



 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

Prise(s) électrique(s)

Prise télédistribution

Au plafond

3

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

Hotte

Hotte murale

À recyclage

Porte

Battante

En bois

Porte

Double vitrage

Éclairage

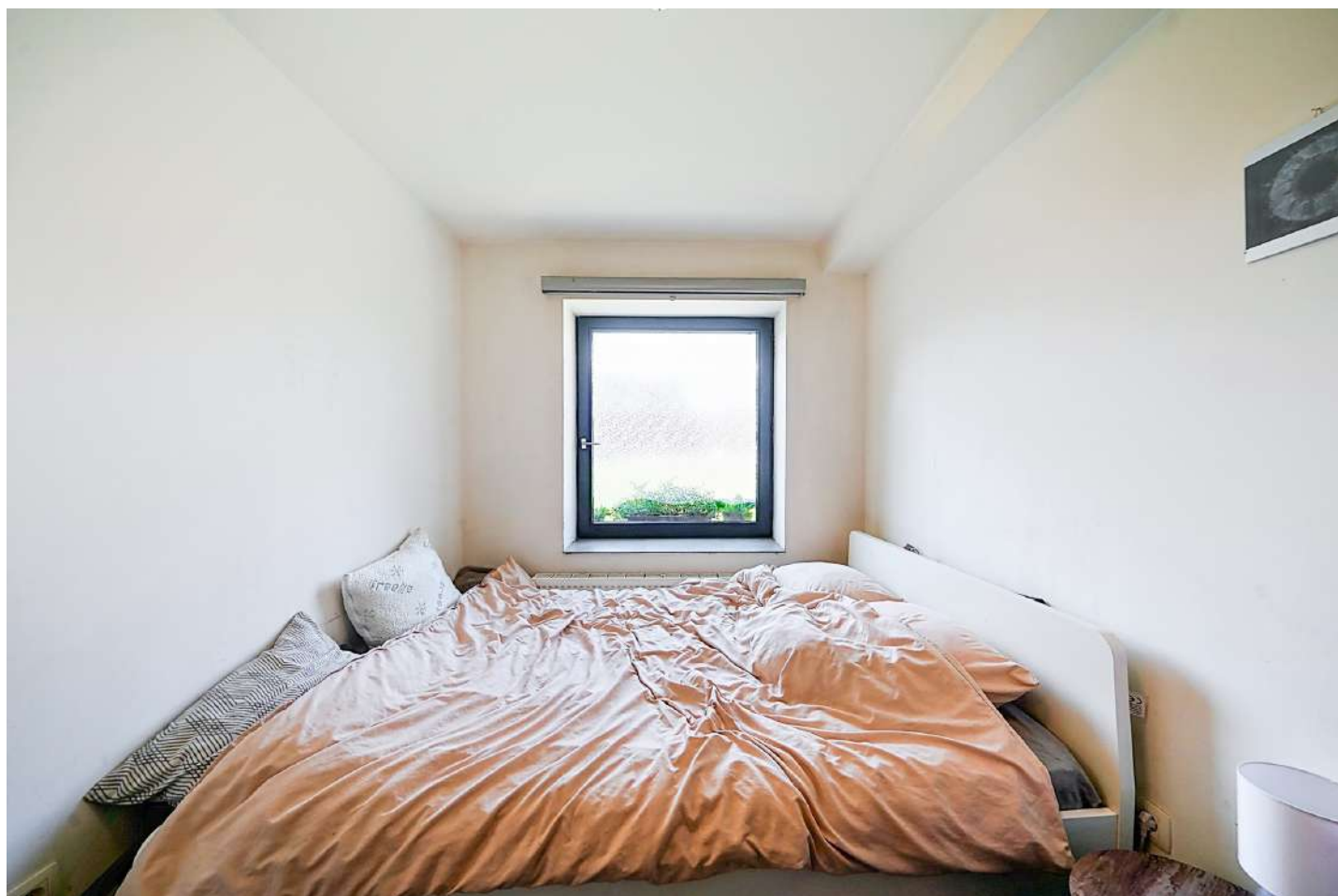
Au plafond

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

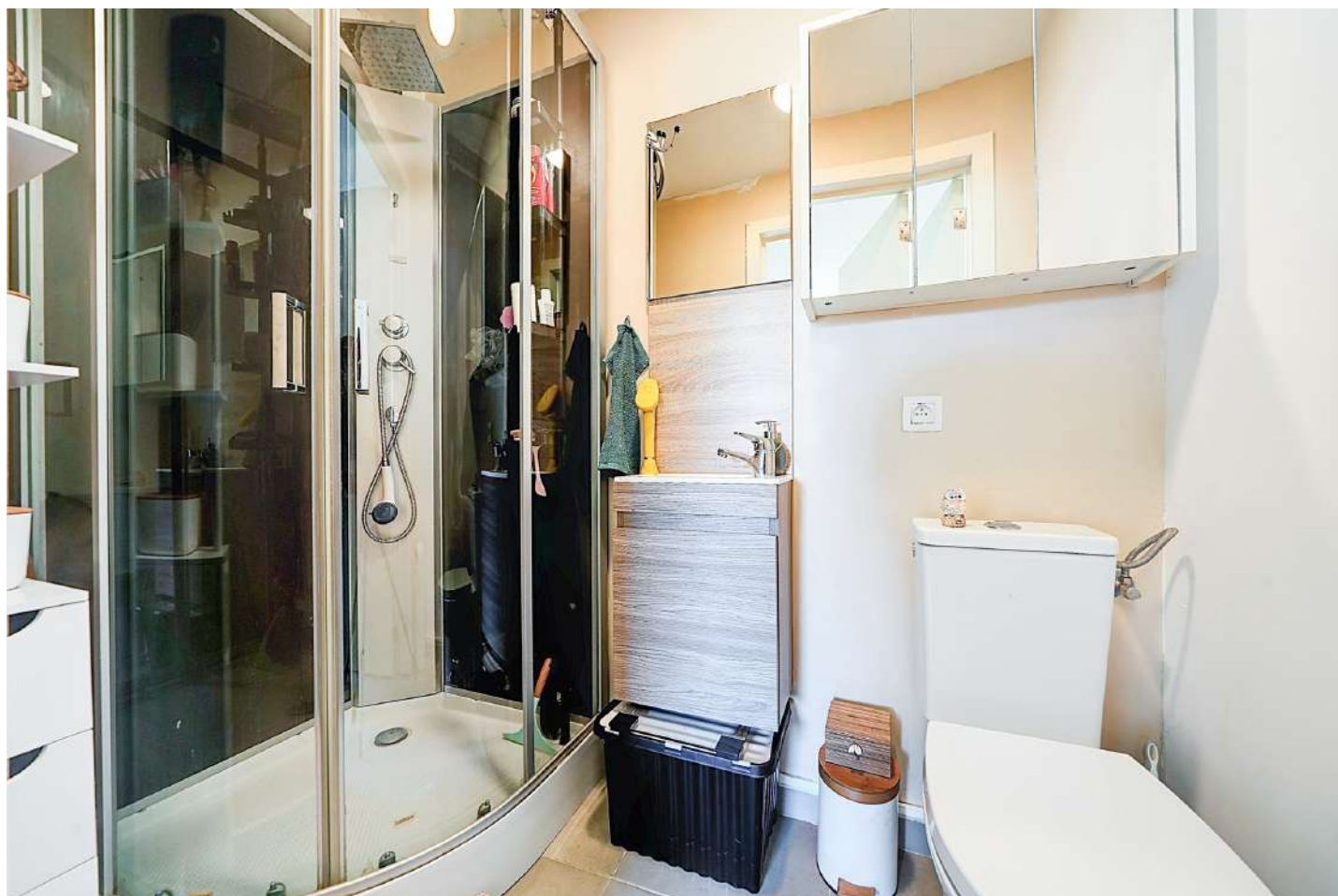
Au plafond

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

Prise(s) électrique(s) 5

Évier

Simple

Avec égouttoir

Hotte

Hotte murale

À recyclage

Four

Électrique

Porte

Battante

En bois

Double vitrage

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
oscillo-battants

Éclairage

Au plafond

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

Battante
En bois
Simple

Sol

Hauteur sous-plafond
Éclairage
Prise(s) électrique(s)

Béton

2,4 m

Au plafond

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

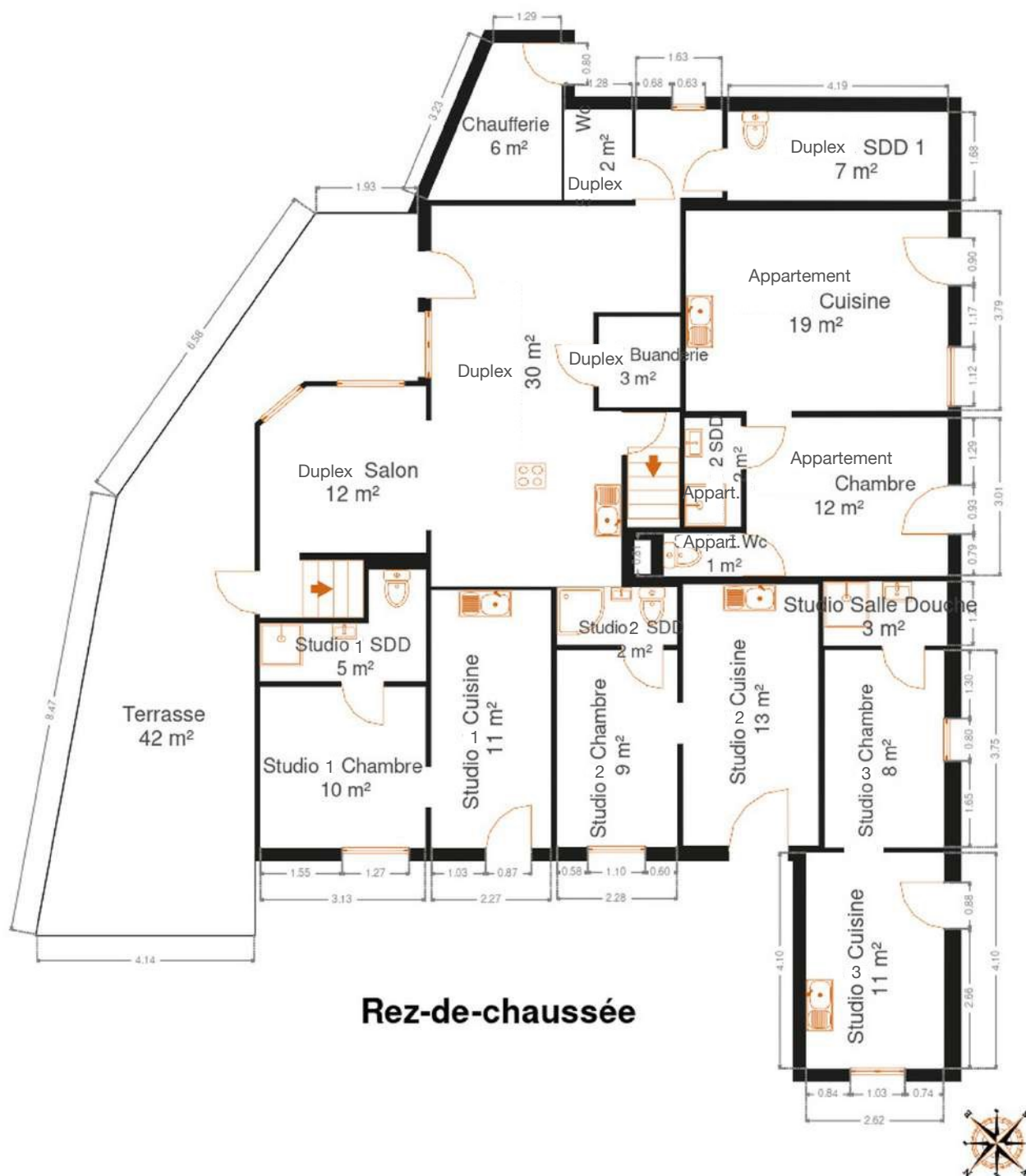


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 7059408

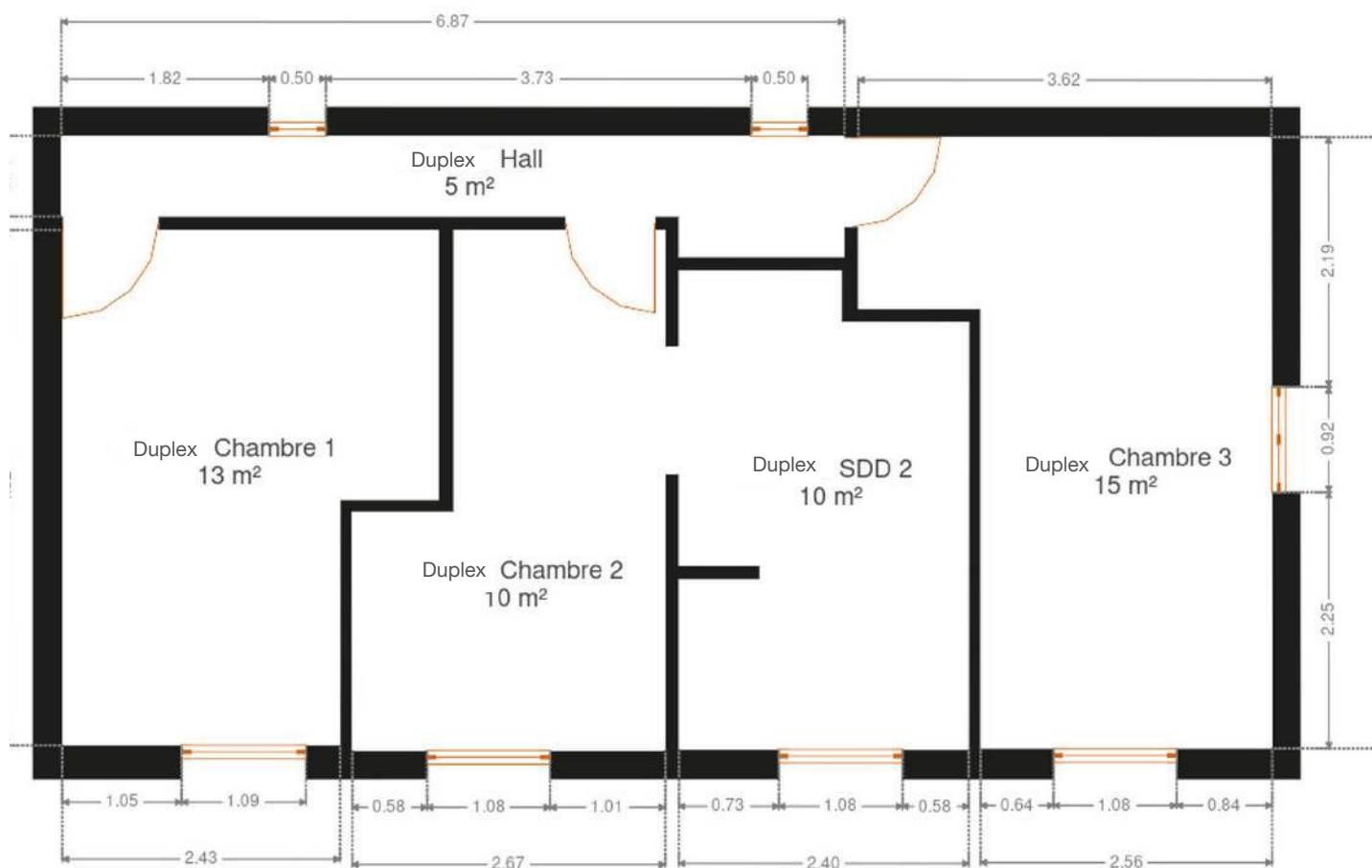
Adresse du bien :
Chemin du Vieux Ath 17 7800 - Ath

Plan - Rez-de-chaussée



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