



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP



**Prix souhaité: 150 000 €**

# Réf. 7067844  
Rue Ropaix 274 - 7370 Dour



279 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](mailto:info@fridenbergs.be)

## Maison d'angle à rénover à Dour



## DESCRIPTION

Située à proximité immédiate du centre de Dour et d'une vaste zone boisée, cette maison en coin présente un excellent potentiel pour un projet locatif ou de colocation.

Les gros postes déjà réalisés :

- Réception électrique conforme
- Nouvelle toiture avec isolation en laine de roche
- Plafonnage terminé
- Châssis installés
- Belle cave saine

Les finitions encore à prévoir :

- Installation des sanitaires (2 salles de douche + 1 salle de bain)
- Mise en place des évacuations et radiateurs
- Pose des revêtements (carrelage, sols)
- Cuisine et aménagement intérieur
- Finitions extérieures

La maison compte actuellement 4 chambres, avec possibilité d'en créer une 5<sup>e</sup> en réaménageant l'espace.

Une opportunité idéale pour :

- Logements pour sociétés d'ouvriers
- Projet Airbnb ou colocation
- Location classique avec bon rendement

Infos et visites avec Anthony : 0495.21.58.63 !

Prix souhaité: 150.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acquéreur.

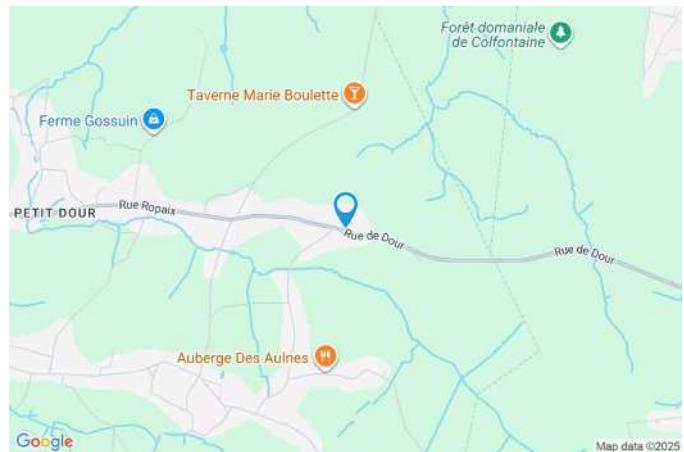
Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

PEB E - N°20250826028729 - 398 kWh/m<sup>2</sup>/an - 83755 kWh/an.

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

## Coordonnées du bien

Rue	Rue Ropaix
N°	274
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.378471
Longitude	3.836985



PEB

PEB No. : 20250826028729  
E totale : 83755 kWh/an  
Espec : 398 kwh/m<sup>2</sup>/an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Ouest
Largeur de la façade	6.00 m
Surface bâtie au sol	118.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	20 m
Surface de la parcelle	190.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	14.00 m



## Description globale du bien

Etat général	Gros oeuvre
Surface habitable	176 m <sup>2</sup>
Surface totale	279 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	À aménager
Parking (terrain droit)	Place(s) 1

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	85 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée, salon, cuisine, salle de bains, buanderie, escalier	
1er étage	89 m <sup>2</sup>
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, dressing, wc	
2ème étage	93 m <sup>2</sup>
Grenier	
Sous-sol	12 m <sup>2</sup>
Cave, escalier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



superficie : 6.50 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.75 m

Largeur : 1.13 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets roulant matière pvc  
oscillo-battants

**Hauteur sous-plafond**

2,75 m

**Éclairage**

Au plafond



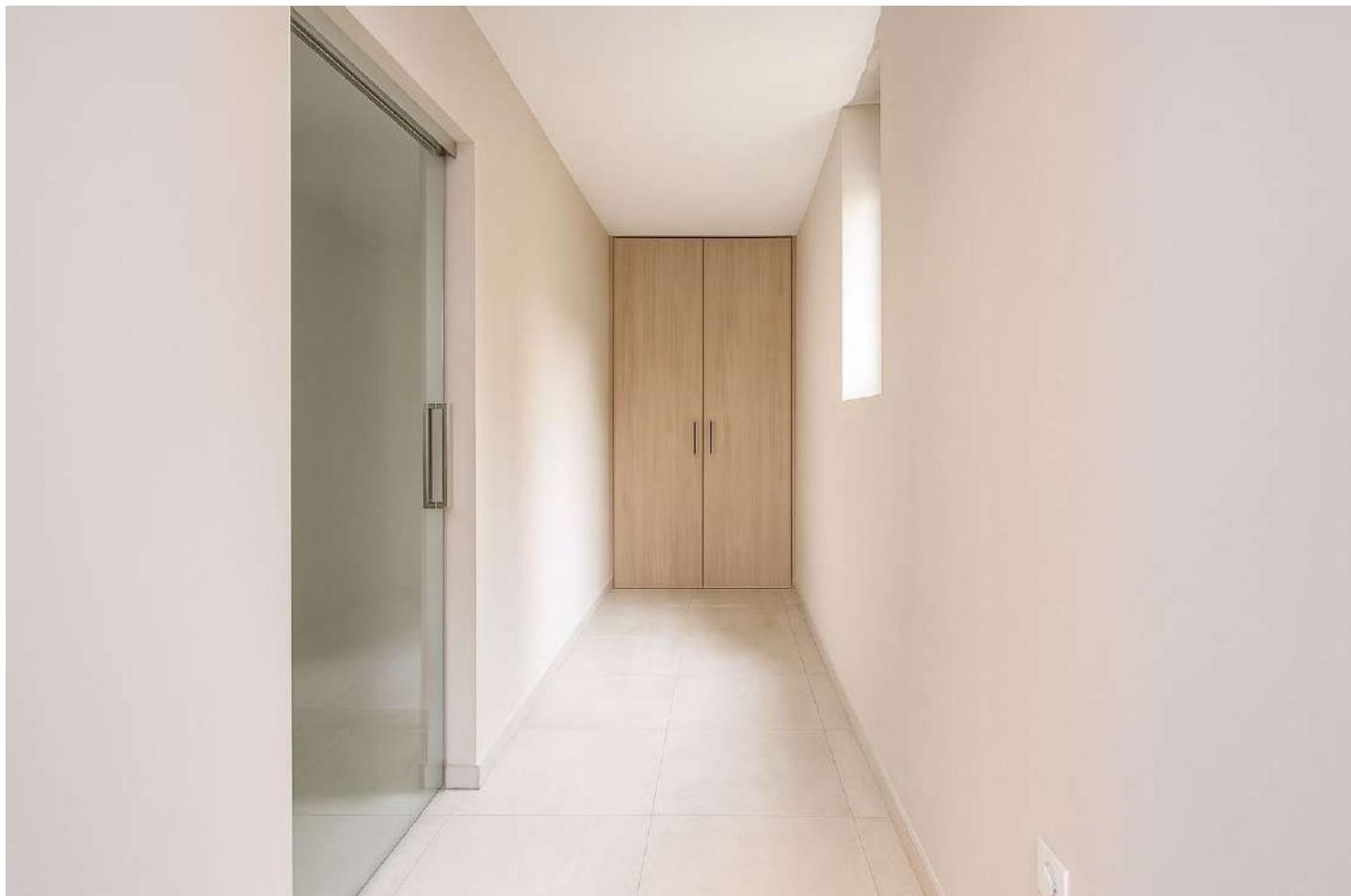
**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7067844

Adresse du bien :  
Rue Ropaix 274 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



Proposition d'aménagement non contractuelle

## Rez-de-chaussée

### Séjour/cuisine



 superficie : 34.93 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.49 m

Largeur : 5.90 m

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

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants porte-fenêtre  
volets roulant matière pvc

**Sol** Béton

**Éclairage** Au plafond

Rez-de-chaussée

Séjour/cuisine



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle de bains



☒ superficie : 8.57 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.91 m

Largeur : 2.19 m

**Hauteur sous-plafond**

2,80 m

**Prise(s) électrique(s)**

4

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Chape

Rez-de-chaussée

Salle de bains



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Buanderie



☒ superficie : 12.86 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.93 m

Largeur : 3.63 m

Accès

Jardin

Hauteur sous-plafond

2,70 m

Porte

Pvc

Éclairage

Au plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

1er étage

Hall de nuit



☒ superficie : 17.82 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.11 m

Largeur : 4.79 m

**Escalier**

- Bois
- Droit

**Sol**

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

Chape

2,60 m  
1

1er étage

Chambre 1



 superficie : 20.56 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 4.86 m

Avec coin douche

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
volets roulant matière pvc  
oscillo-battants

Sol

Chape

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

1er étage

Chambre 2



☒ superficie : 15.01 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.39 m

Largeur : 3.41 m

Avec coin douche

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants volets roulant  
matière pvc

Sol

Chape

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3

1er étage

Chambre 3



☒ superficie : 15.70 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.80 m

Largeur : 4.45 m

Avec coin douche

Oui

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants volets roulant  
matière pvc

Sol

Chape

Hauteur sous-plafond

2,60 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

3



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7067844

Adresse du bien :  
Rue Ropaix 274 7370 - Dour

1er étage

Chambre 3



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Chambre 4



 superficie : 10.00 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.43 m

Largeur : 2.91 m

Avec coin douche	Oui	Hauteur sous-plafond	2,60 m
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants volets roulant matière pvc	Éclairage	Au plafond
Sol	Chape	Prise(s) électrique(s)	3



## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - SALON

superficie : 21.19 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.67 m      Largeur : 4.60 m

**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants volets roulant  
matière pvc

**Hauteur sous-plafond** 2,75 m

**Éclairage** Au plafond

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

superficie : 1.26 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.26 m      Largeur : 0.99 m

**Escalier**

Béton

Droit

### 1ER ÉTAGE - DRESSING

superficie : 7.17 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.81 m      Largeur : 2.02 m

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

**Sol** Chape

**Éclairage** Au plafond

## 1ER ÉTAGE - WC

 superficie : 2.37 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.27 m      Largeur : 1.04 m

<b>WC</b>	Classique
<b>Sol</b>	Chape
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,60 m

## 2ÈME ÉTAGE - GRENIER

 superficie : 93.41 m<sup>2</sup>      Longueur : 15.68 m      Largeur : 6.01 m

<b>Type de grenier</b>	Grenier bas
<b>Sol</b>	Plancher
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé

## SOUS-SOL - CAVE

 superficie : 9.68 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.18 m      Largeur : 3.04 m

<b>Voutée</b>	Oui	<b>Hauteur sous-plafond</b>	1,70 m
<b>Sol</b>	Béton	<b>Éclairage</b>	Au plafond

## SOUS-SOL - ESCALIER

 superficie : 2.49 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.50 m      Largeur : 0.99 m

<b>Escalier</b>
Béton
Droit



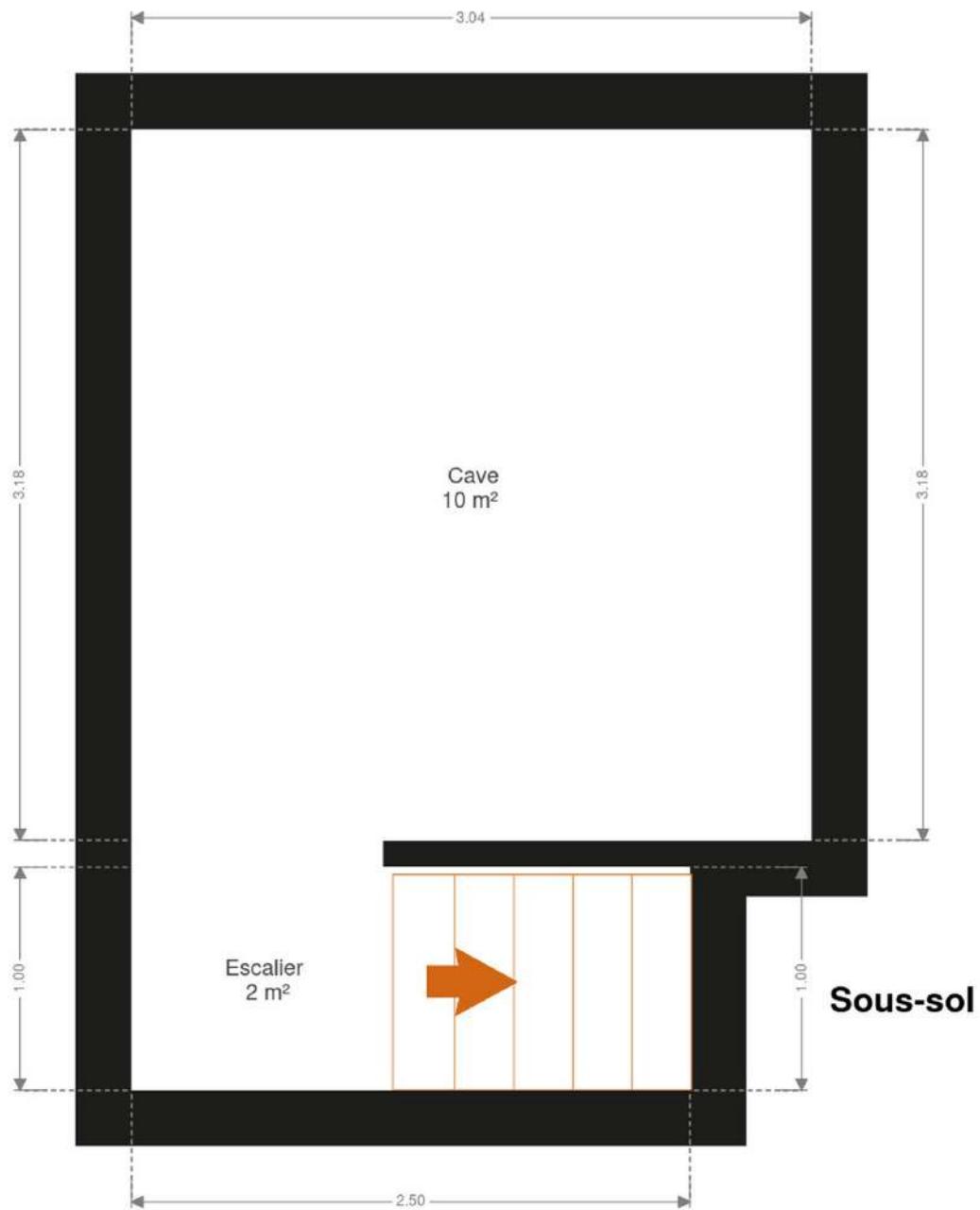
**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7067844  
Adresse du bien :  
Rue Ropaix 274 7370 - Dour

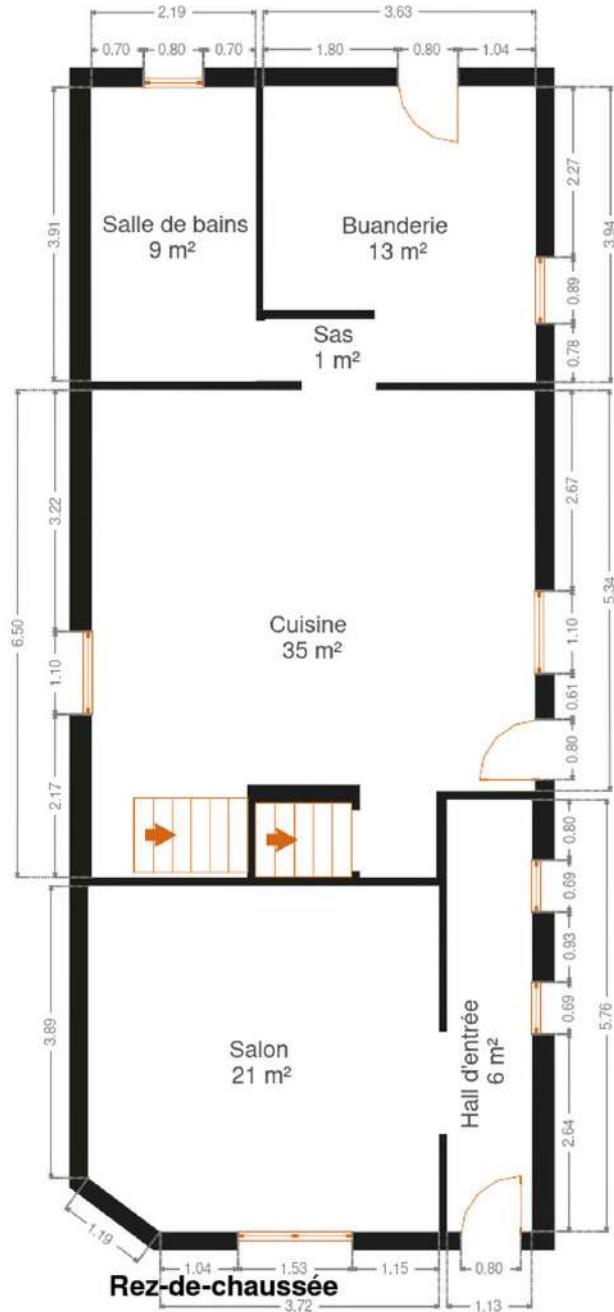
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	5.75 m	1.13 m	6.50 m <sup>2</sup>
Salon	4.67 m	4.60 m	21.19 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.49 m	5.90 m	34.93 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.91 m	2.19 m	8.57 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.93 m	3.63 m	12.86 m <sup>2</sup>
Escalier	1.26 m	0.99 m	1.26 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	7.11 m	4.79 m	17.82 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.84 m	4.86 m	20.56 m <sup>2</sup>
Chambre 2	4.39 m	3.41 m	15.01 m <sup>2</sup>
Chambre 3	4.80 m	4.45 m	15.70 m <sup>2</sup>
Chambre 4	3.43 m	2.91 m	10.00 m <sup>2</sup>
Dressing	3.81 m	2.02 m	7.17 m <sup>2</sup>
Wc	2.27 m	1.04 m	2.37 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	15.68 m	6.01 m	93.41 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	3.18 m	3.04 m	9.68 m <sup>2</sup>
Escalier	2.50 m	0.99 m	2.49 m <sup>2</sup>
Total			279.52 m <sup>2</sup>

## Plan - Sous-sol



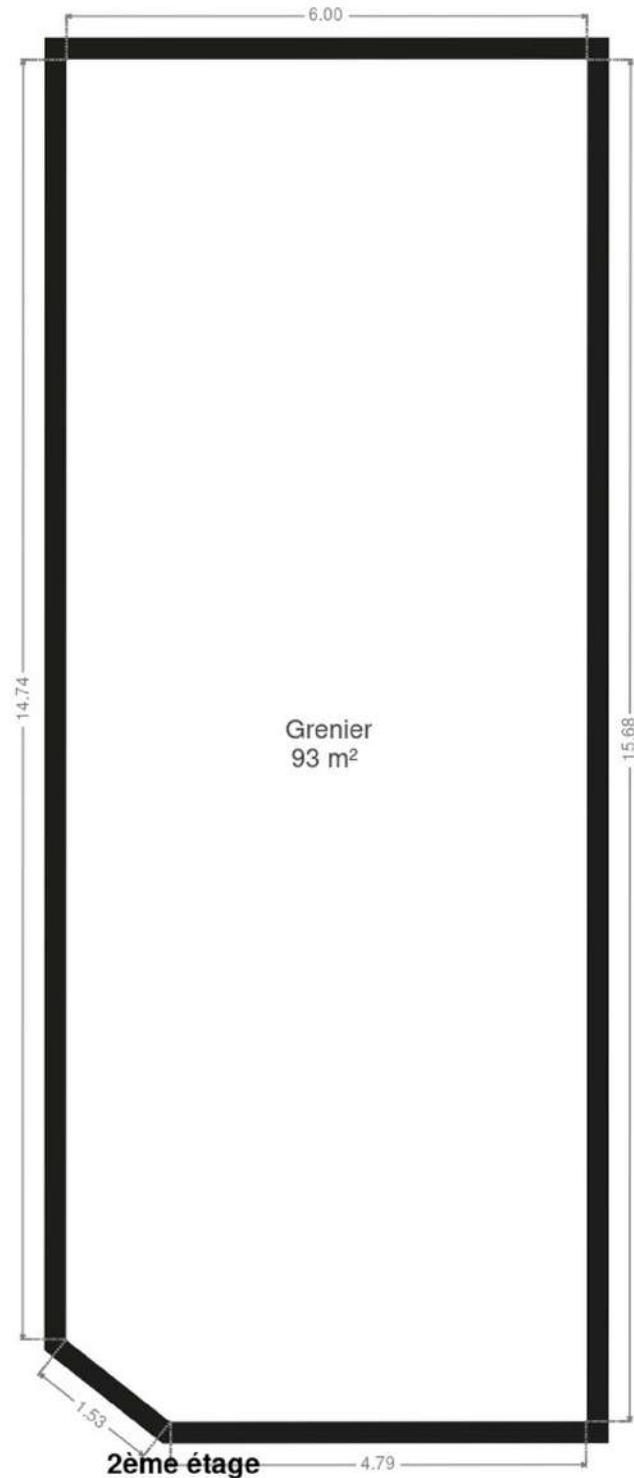
## Plan - Rez-de-chaussée



## Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage



---

## Extérieur

---



## Technique

**Couverture** Tuiles

**Matériaux façade** Brique

### Châssis

Gris  
Pvc  
Type roulant  
Double vitrage

### Compteur électrique

Mono-horaire  
Compteur à budget



## Plan situation



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

👤 Anthony Dumont  
✉️ anthony@fridenbergs.be  
📞 0495.21.58.63