



# FRIDENBERGS

REAL ESTATE  
GROUP



***Prix souhaité: 299 000 €, FAI***

# Réf. 7084198

Chemin du Riez de l'Erelle 25 - 59570 Taisnieres Sur Hon



255 m<sup>2</sup>



2



2

**Fridenbergs Dour**

+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

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

Villa entre France et Belgique, au cœur de la quiétude



## DESCRIPTION

---



À l'orée d'un village paisible, à la frontière entre France et Belgique, se cache cette villa où confort et sérénité se conjuguent à merveille. Nichée en retrait de la rue, elle offre un havre de calme et de verdure, idéal pour une petite famille en quête d'espace et de douceur de vivre.

Dès le rez-de-chaussée, laissez-vous séduire par un hall menant à un séjour lumineux et chaleureux, une cuisine fonctionnelle, une buanderie pratique et une salle de bains raffinée. Le WC séparé et la véranda baignée de lumière complètent ce niveau, tandis que le garage, accessible à la fois par l'avant et l'arrière, offre une flexibilité rare.

À l'étage, le hall se transforme en espace bureau cosy, la salle de douche moderne vous invite à la détente, et 2 chambres, dont une avec dressing, promettent confort et intimité. Possibilité de transformer une chambre en deux moyennant peu de travaux.

Une mezzanine au dessus du garage permet de créer un espace de stockage.

À l'extérieur, tout a été pensé pour conjuguer plaisir et praticité : une terrasse idéale pour les repas d'été, un vaste jardin pour savourer chaque saison, un carport à l'arrière pour protéger vos véhicules, et une allée carrossable latérale avec grillage pour plus de confort et de sécurité.

Ici, chaque détail respire l'équilibre entre élégance et fonctionnalité.

Infos et visites avec François au 0465.84.69.30.

Prix souhaité: 299.000€ net vendeur. Prix souhaité frais d'agence inclus: 313.000€.

Frais d'agence à la charge de l'acquéreur : 4,84% TTC (soit 14.000€ TTC).

DPE N°2359E3159070B - label C - 109 kWh/m2/an - 20 kg CO2/m2/an.

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

## Coordonnées du bien

Rue	Chemin du Riez de l'Erelle
N°	25
CP	59570
Ville	Taisnières Sur Hon
Pays	France
Latitude	50.319103
Longitude	3.860615



## PEB

PEB No. : 2359E3159070B

Espec : 109 kWh/m²/an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Nord-est
Déclivité	En pente

Informations provenant du site du cadastre

## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	219 m²
Surface totale	255 m²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	2

## Descriptif extérieur

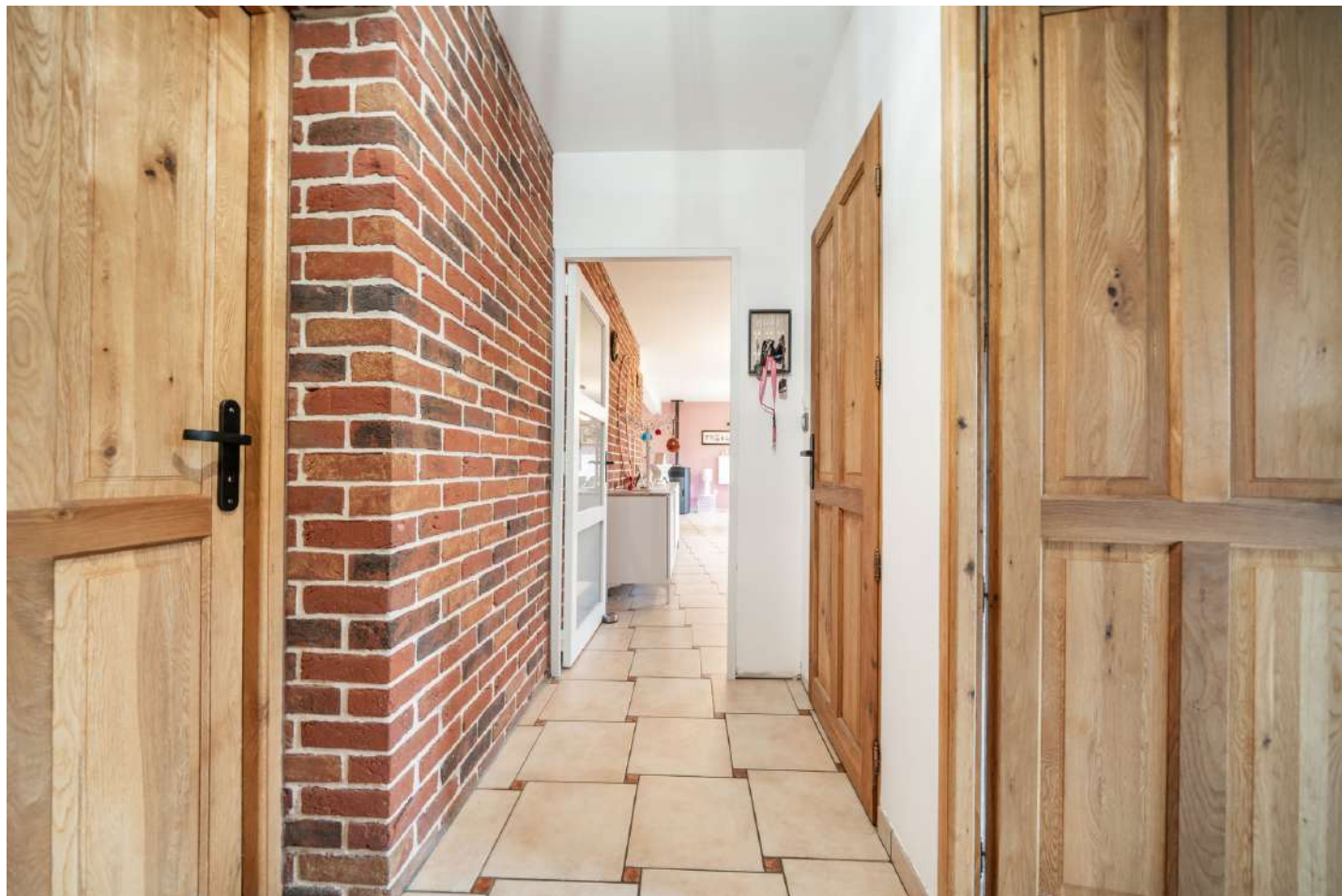
Jardin (terrain avant)	1	Terrasse (terrain arrière)	26.15 m²
Jardin (terrain arrière)		Sol carrelage	
Fermé haies		Orientation sud-ouest sud-ouest	
Aménagé pelouse			
Orientation			
Plat			

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	158 m²
Séjour, cuisine, véranda, salle de bains, garage, wc, buanderie, hall	
1er étage	97 m²
Chambre 1, chambre 2, salle de douche, dressing, escalier, mezzanine	

Rez-de-chaussée

Hall



 superficie : 4.41 m²

Longueur : 3.60 m

Largeur : 1.22 m

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Au plafond

Sol

Carrelage

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 54.01 m<sup>2</sup>

Longueur : 8.66 m

Largeur : 8.25 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
volets roulant électrique matière  
pvc

**Escalier**

Bois  
1/4 tournant

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.6 m

**Éclairage**

Au plafond

**Chauffage**

Poêle à pellet



Rez-de-chaussée

Séjour





Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 17.90 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.48 m

Largeur : 4.00 m

**Hauteur sous-plafond** 2.6 m

**Prise(s) électrique(s)** 1

**Équipée** Oui

**Cuisinière**

Gaz

De la marque Beko

**Hotte** Hotte murale

**Frigo** Externe

**Lave-vaisselle**

Intégré

Ariston

**Fenêtre**

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

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Au plafond

Rez-de-chaussée

Cuisine

---



Proposition d'aménagement non-contactuelle

Rez-de-chaussée

Salle de bains



 superficie : 11.35 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.68 m

Largeur : 3.60 m

**Hauteur sous-plafond** 2.6 m  
**Bain** Oui  
**Baignoire** Standard  
**Lavabo** Double

**Sèche-serviettes** Oui  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants volets roulant  
électrique matière pvc  
**Éclairage** Au plafond  
**Sol** Carrelage



Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 19.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.36 m

Largeur : 3.61 m

**Fenêtre**

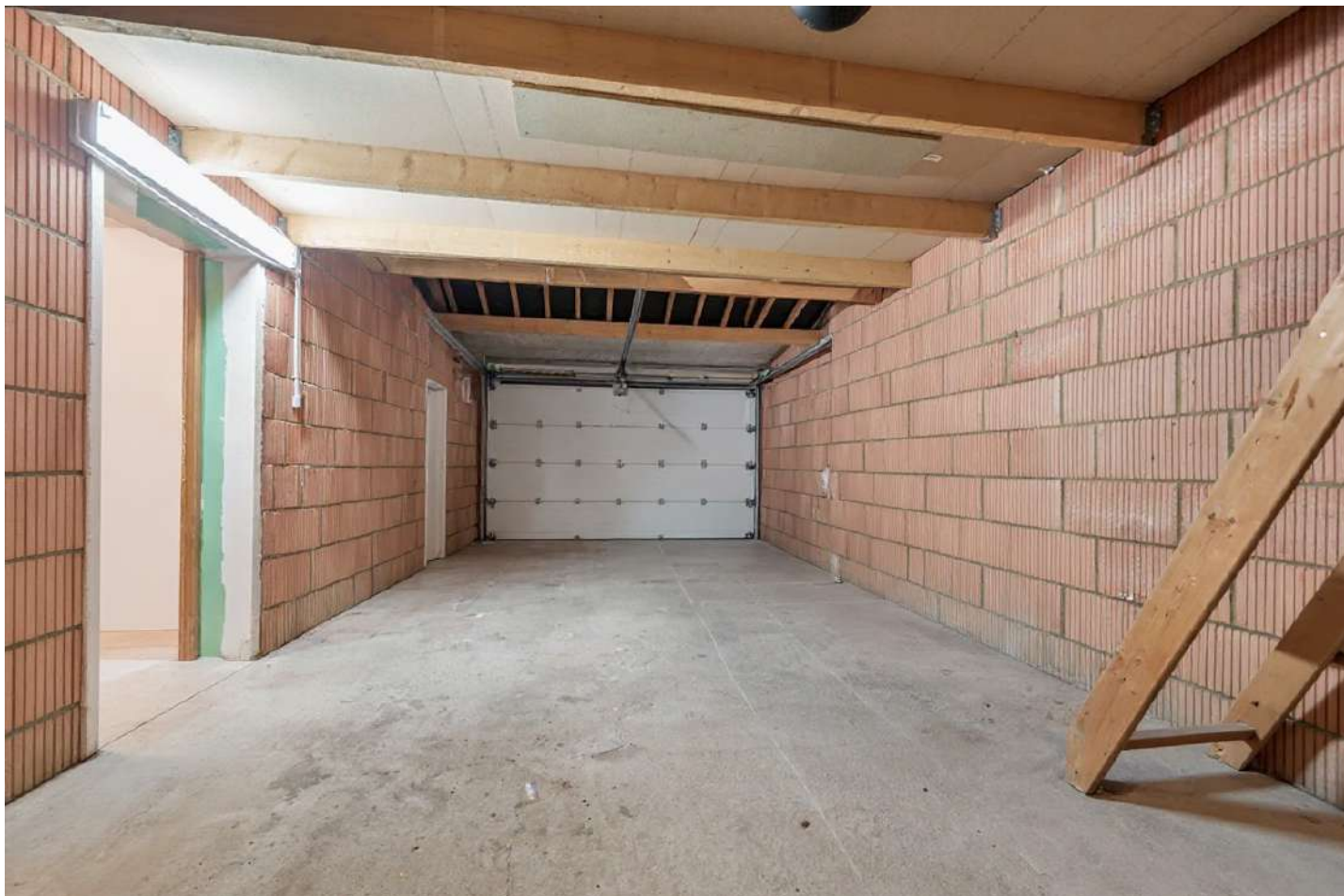
Châssis bois double vitrage  
porte-fenêtre

**Sol**

Carrelage

Rez-de-chaussée

Garage



 superficie : 36.94 m<sup>2</sup>

Longueur : 9.28 m

Largeur : 3.99 m

Nombre de voitures	2	Éclairage	Mural
Sol	Béton	Escalier	
Hauteur sous-plafond	5.3 m	Bois	
Type de plafond	Plafond mansardé	Droit	

1er étage

Escalier



 superficie : 9.01 m²

Longueur : 3.12 m

Largeur : 2.88 m

**Escalier**

Bois

1/4 tournant

**Éclairage**

Au plafond



1er étage

Salle de douche



 superficie : 8.62 m²

Longueur : 2.98 m

Largeur : 2.88 m

**Douche**

**WC**

**Lavabo**

**Murs**

Cabine

Broyeur

Simple

Totalement carrelés

**Fenêtre**

**Hauteur sous-plafond**

**Éclairage**

Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit

2.4 m

Au plafond

1er étage

Chambre 1



 superficie : 23.62 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.18 m

Largeur : 3.81 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
volets roulant électrique matière  
pvc fenêtre de toit

**Hauteur sous-plafond**

1 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Au plafond

1er étage

Chambre 2



 superficie : 22.15 m<sup>2</sup>

Longueur : 6.19 m

Largeur : 3.58 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
fenêtre de toit volets roulant  
électrique matière pvc

**Hauteur sous-plafond**

1 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Au plafond



## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.64 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.50 m      Largeur : 1.09 m

WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2.6 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Au plafond
Sol	Carrelage		

### REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 12.72 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.00 m      Largeur : 3.19 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.57 m
Éclairage	Au plafond

### 1ER ÉTAGE - DRESSING

 superficie : 11.04 m<sup>2</sup>      Longueur : 6.17 m      Largeur : 1.78 m

Hauteur sous-plafond	2.45 m
Type de plafond	1
Éclairage	Au plafond

### 1ER ÉTAGE - MEZZANINE

 superficie : 22.72 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.68 m      Largeur : 3.99 m

Sol	Plancher
Hauteur sous-plafond	3.9 m
Type de plafond	Plafond mansardé

## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	3.60 m	1.22 m	4.41 m <sup>2</sup>
Séjour	8.66 m	8.25 m	54.01 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.48 m	4.00 m	17.90 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3.68 m	3.60 m	11.35 m <sup>2</sup>
Wc	1.50 m	1.09 m	1.64 m <sup>2</sup>
Véranda	5.36 m	3.61 m	19.37 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.00 m	3.19 m	12.72 m <sup>2</sup>
Garage	9.28 m	3.99 m	36.94 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	3.12 m	2.88 m	9.01 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.98 m	2.88 m	8.62 m <sup>2</sup>
Chambre 1	6.18 m	3.81 m	23.62 m <sup>2</sup>
Chambre 2	6.19 m	3.58 m	22.15 m <sup>2</sup>
Dressing	6.17 m	1.78 m	11.04 m <sup>2</sup>
Mezzanine	5.68 m	3.99 m	22.72 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>255.5 m<sup>2</sup></b>



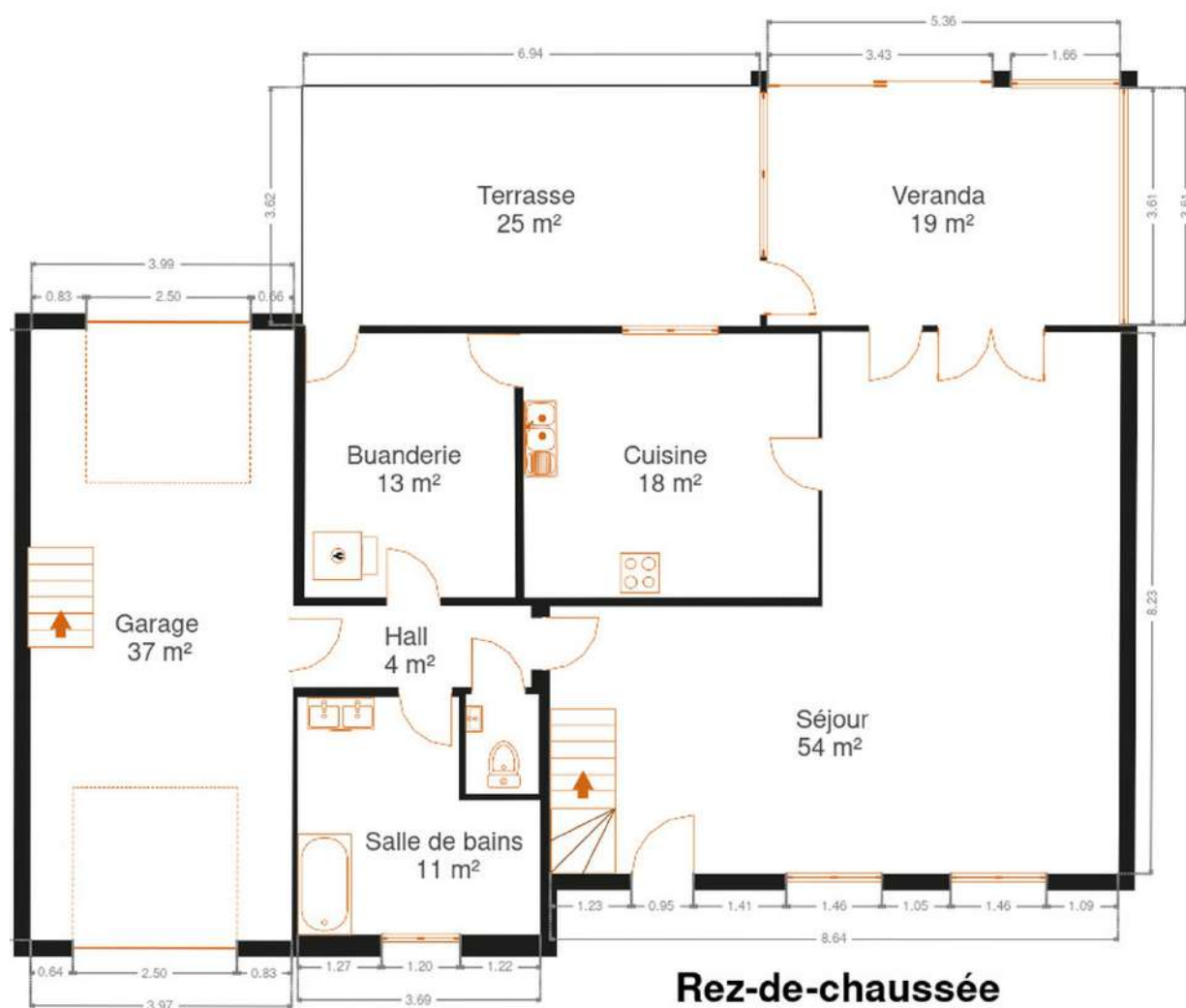
**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7084198

Adresse du bien :

Chemin du Riez de l'Erelle 25 59570 - Taisnières Sur Hon

## Plan - Rez-de-chaussée





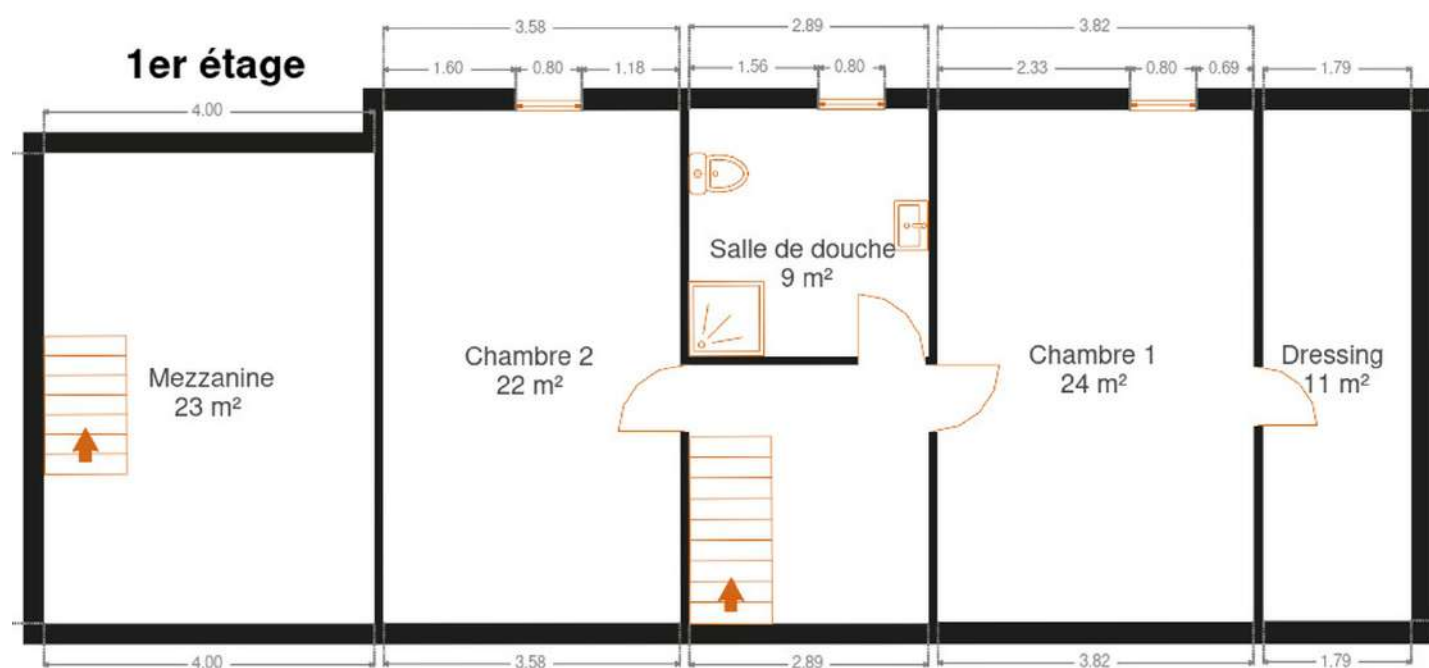


**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7084198

Adresse du bien :  
Chemin du Riez de l'Erelle 25 59570 - Taisnières Sur Hon

## Plan - 1er étage



## Extérieur

---





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7084198

Adresse du bien :  
Chemin du Riez de l'Erelle 25 59570 - Taisnieres Sur Hon

---

## Extérieur

---





## Technique

**Couverture** Tuiles terre cuite

**Matériaux façade** Brique

**Etat** Bon

### Châssis

Pvc

Imitation bois

Double vitrage

Type électrique

### Chauffage

Central

Mazout

Radiateur(s)

Buderus

Nombre 1

**Citerne mazout** Apparente





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7084198

Adresse du bien :  
Chemin du Riez de l'Erelle 25 59570 - Taisnieres Sur Hon

---

## Description détaillée de l'environnement

---

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	8200 m
Accès autoroutier	4000 m

## Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour  
📍 Place Verte 33, 7370 Dour  
✉ info@fridenbergs.be  
☎ +32 (0) 65 65 34 73  
🌐 www.fridenbergs.be  
📄 N° IPI : 509587

👤 François Bérondiaux  
✉ francois@fridenbergs.be  
☎ +32 465 84 69 30  
📄 N° IPI : 518441