



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP



Prix souhaité: 299 000 €, FAI

Réf. 7084198

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



255 m²



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.

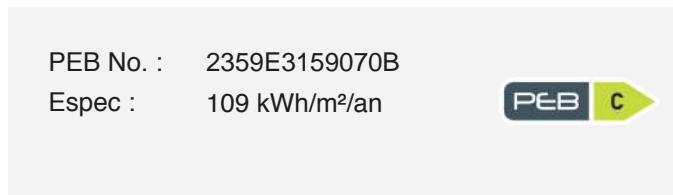
Pub à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur.

Coordonnées du bien

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



PEB



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 m ²
Surface totale	255 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	14
Nombre de chambre(s)	2

Descriptif extérieur

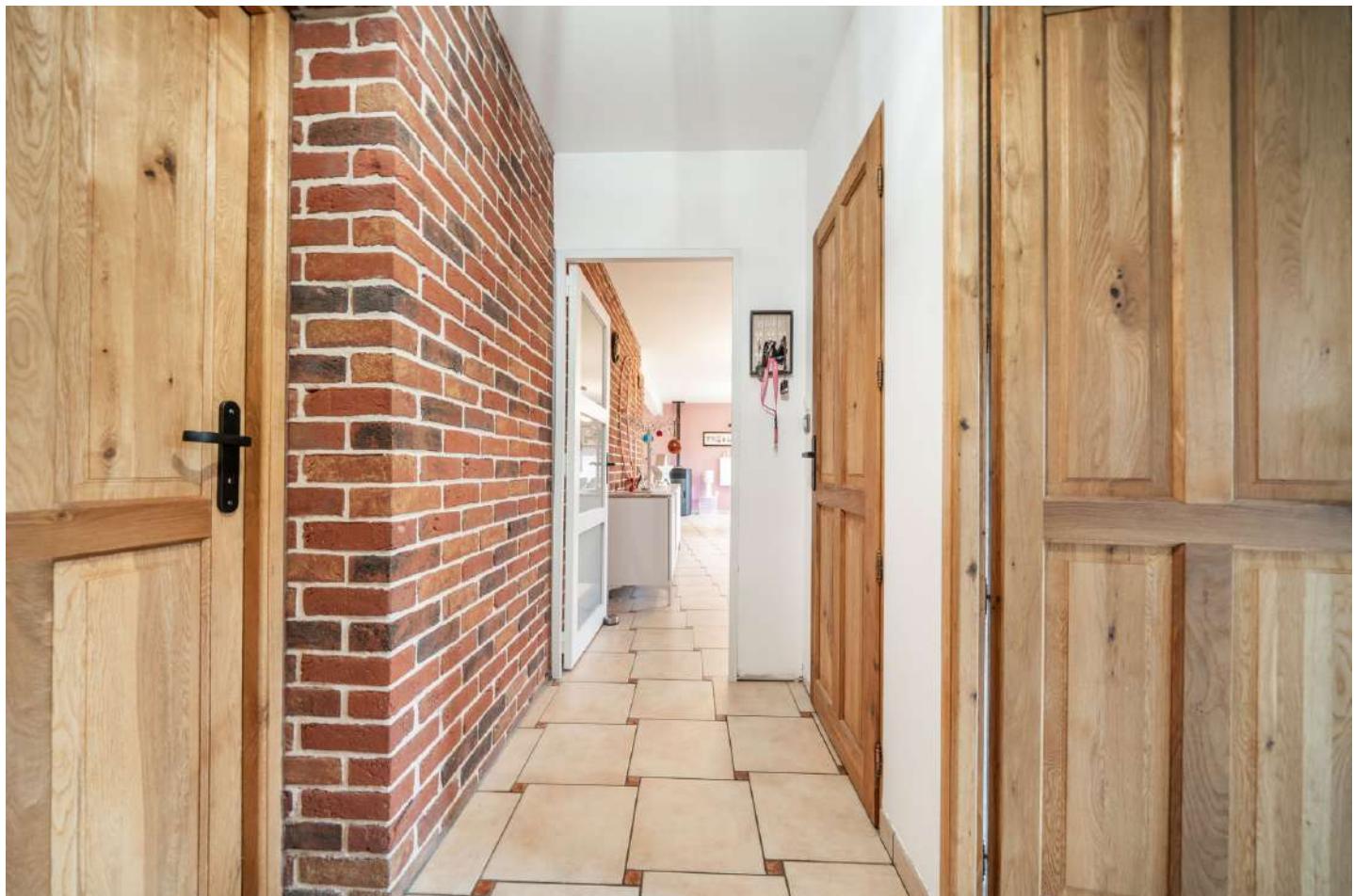
Jardin (terrain avant)	1	Terrasse (terrain arrière)	26.15 m ²
Jardin (terrain arrière)		Sol carrelage	
Fermé haies		Orientation sud-ouest sud-ouest	
Aménagé pelouse			
Orientation			
Plat			

Aménagement intérieur

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

Rez-de-chaussée

Hall



 superficie : 4.41 m²

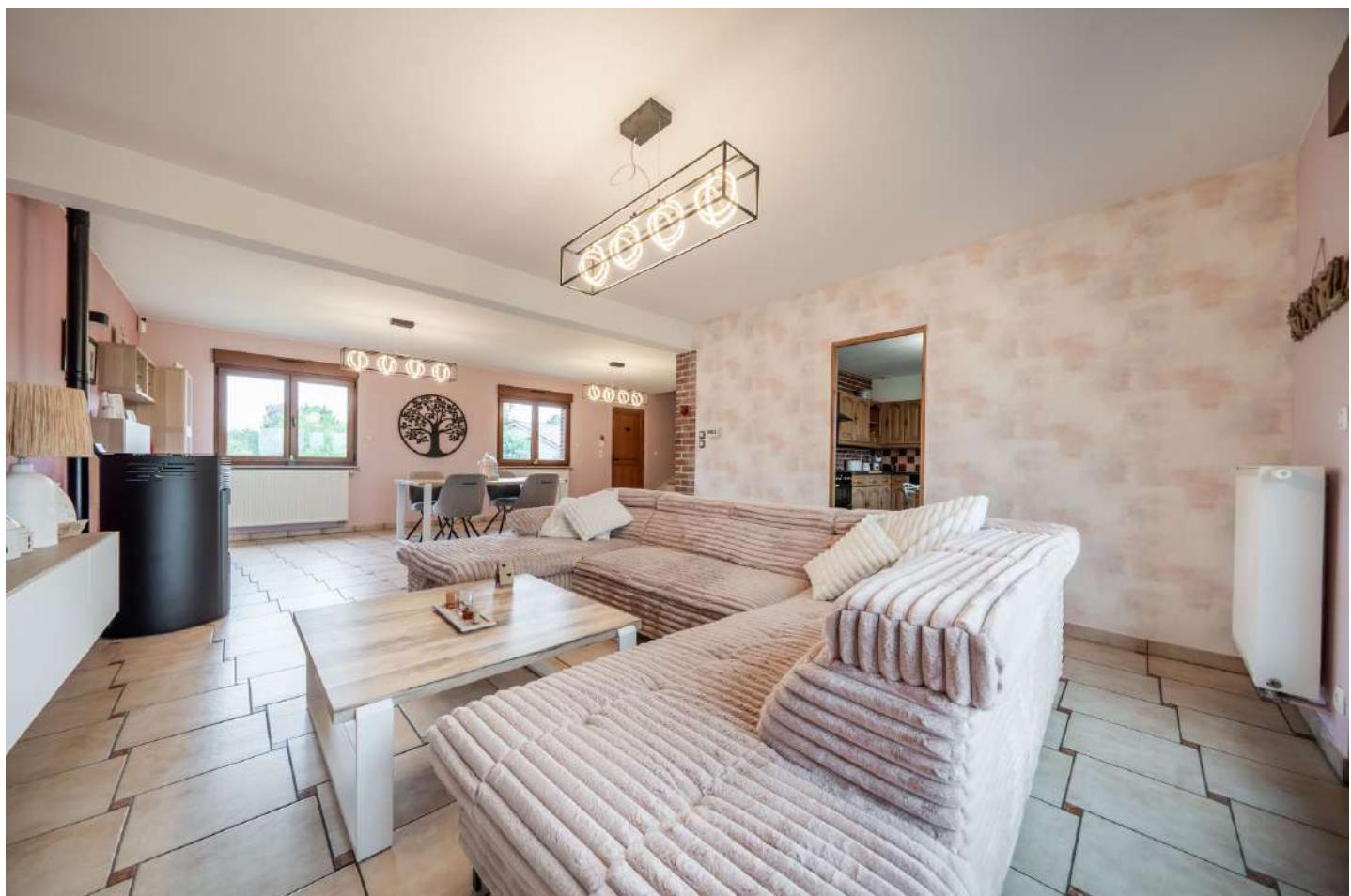
Longueur : 3.60 m

Largeur : 1.22 m

Hauteur sous-plafond	2.6 m
Éclairage	Au plafond
Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée

Séjour



superficie : 54.01 m²

Longueur : 8.66 m

Largeur : 8.25 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
volets roulant électrique matière
pvc

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.6 m

Éclairage

Au plafond

Chauffage

Poêle à pellet

Escalier

Bois
1/4 tournant

Rez-de-chaussée

Séjour



Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 17.90 m²

Longueur : 4.48 m

Largeur : 4.00 m

Hauteur sous-plafond	2.6 m	Frigo	Externe
Prise(s) électrique(s)	1	Lave-vaisselle	
Équipée	Oui	Intégré	
Cuisinière		Ariston	
Gaz		Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets électriques roulants matière pvc oscillo-battants
De la marque Beko		Sol	Carrelage
Hotte	Hotte murale	Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non-contactuelle

Rez-de-chaussée

Salle de bains



☒ superficie : 11.35 m²

Longueur : 3.68 m

Largeur : 3.60 m

Hauteur sous-plafond	2.6 m	Sèche-serviettes	Oui
Bain	Oui	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants volets roulant électrique matière pvc
Baignoire	Standard	Éclairage	Au plafond
Lavabo	Double	Sol	Carrelage

Rez-de-chaussée

Véranda



superficie : 19.37 m²

Longueur : 5.36 m

Largeur : 3.61 m

Fenêtre

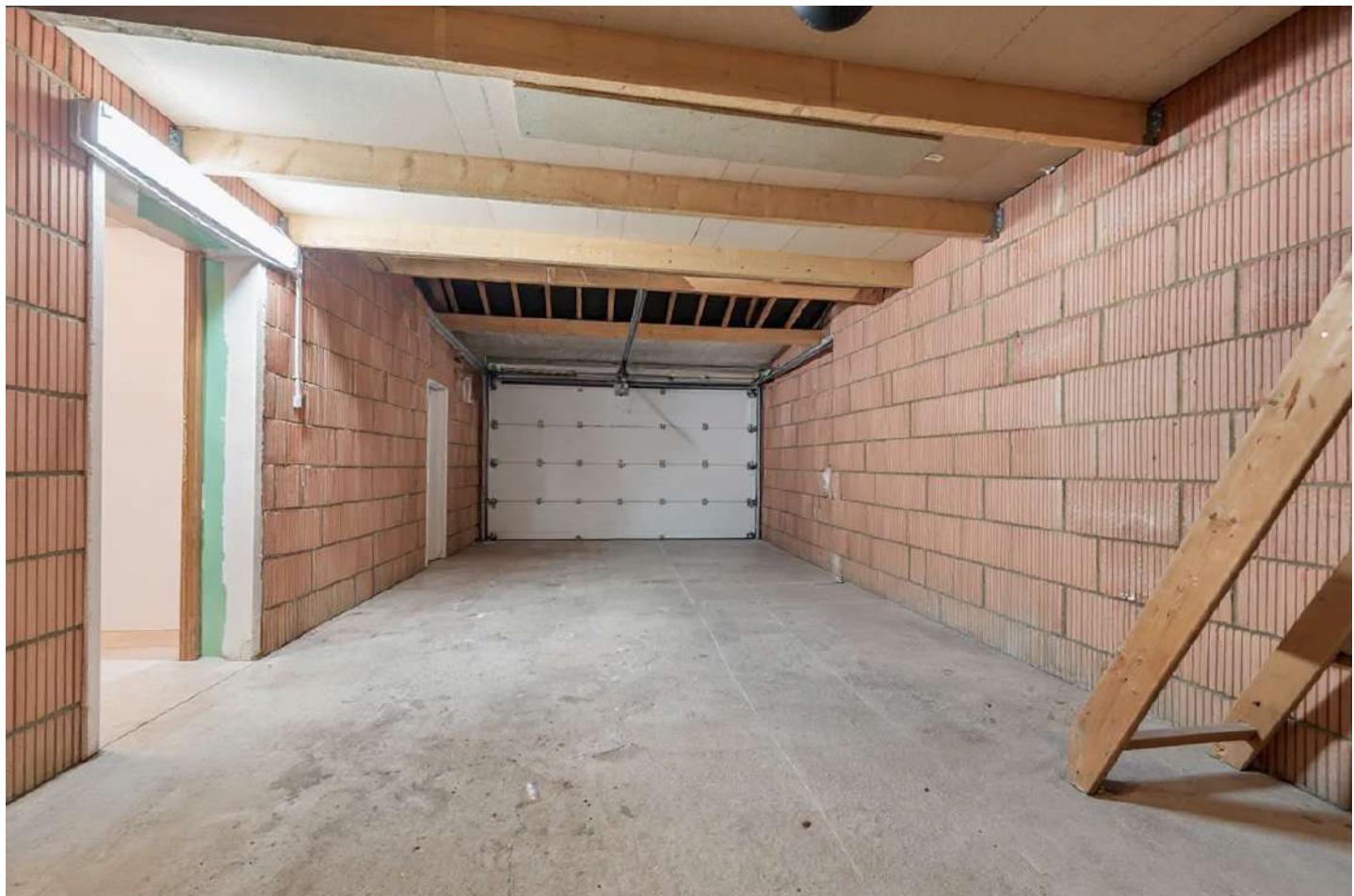
Châssis bois double vitrage
porte-fenêtre

Sol

Carrelage

Rez-de-chaussée

Garage

**☒** superficie : 36.94 m²

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

Cabine

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
fenêtre de toit

WC

Broyeur

2.4 m

Lavabo

Simple

Hauteur sous-plafond

Au plafond

Murs

Totalement carrelés

Éclairage

1er étage

Chambre 1



superficie : 23.62 m²

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

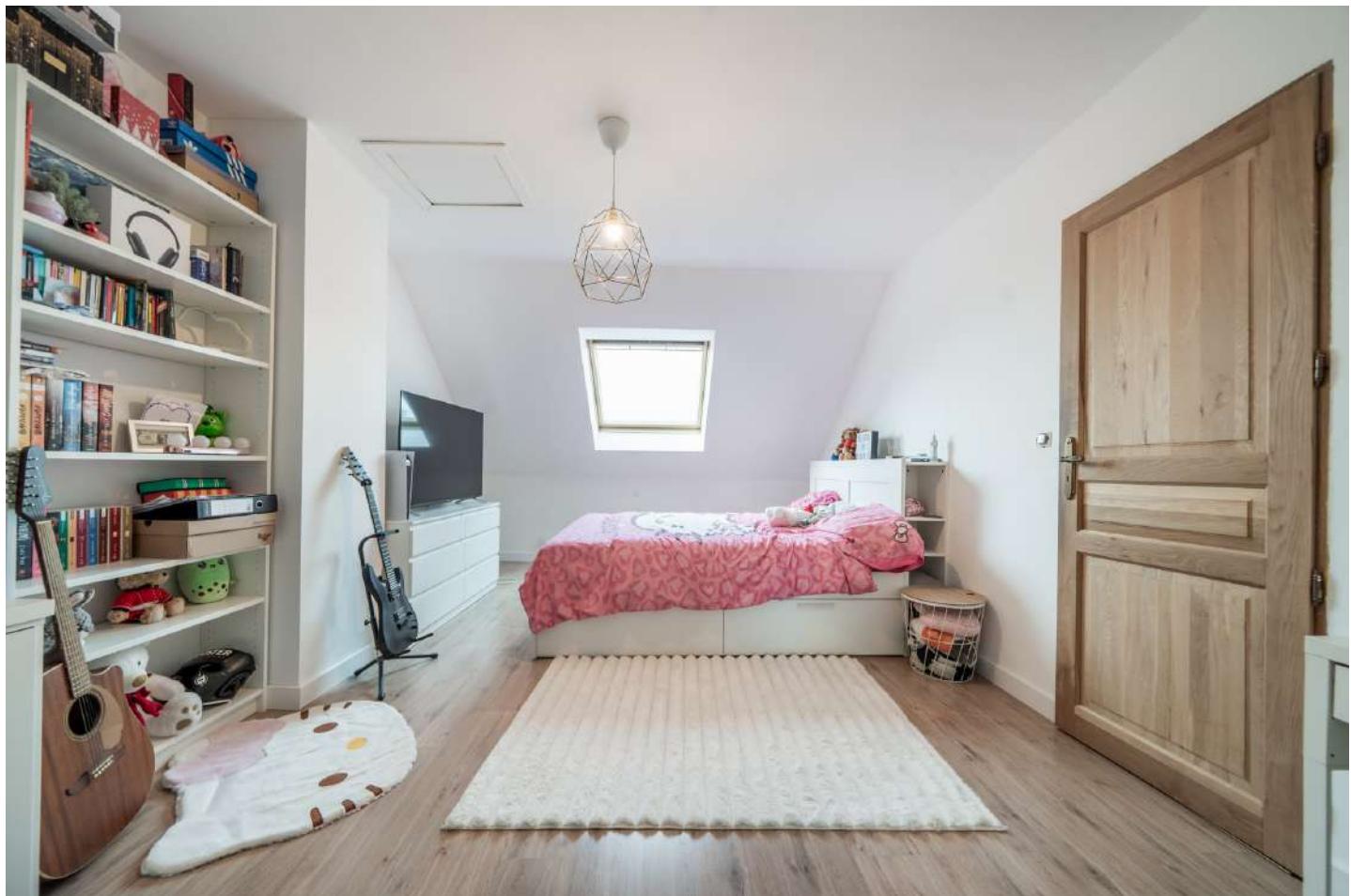
Plafond mansardé

Éclairage

Au plafond

1er étage

Chambre 2



superficie : 22.15 m²

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 m² 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 m² 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 m² Longueur : 6.17 m Largeur : 1.78 m

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

1ER ÉTAGE - MEZZANINE

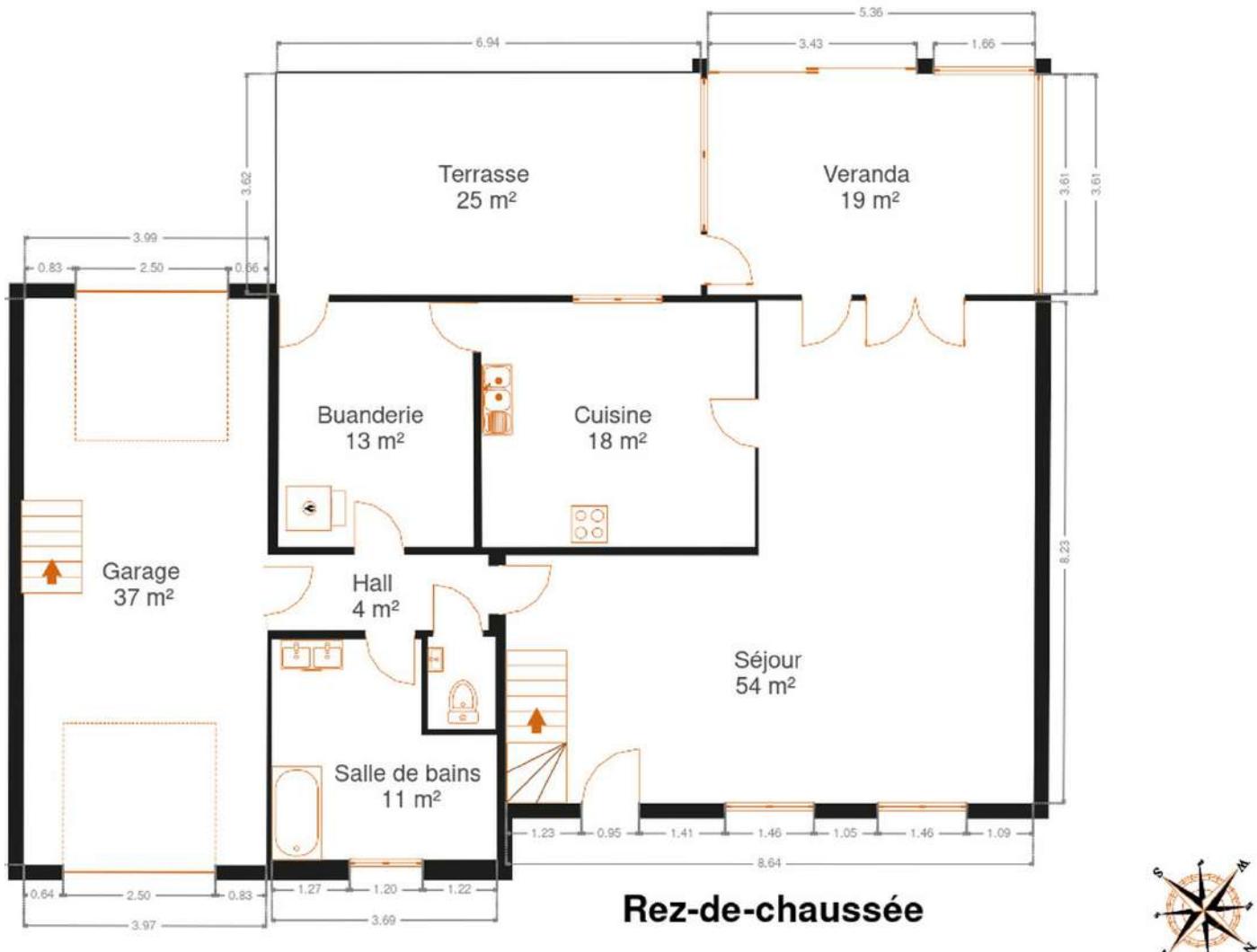
 superficie : 22.72 m² Longueur : 5.68 m Largeur : 3.99 m

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

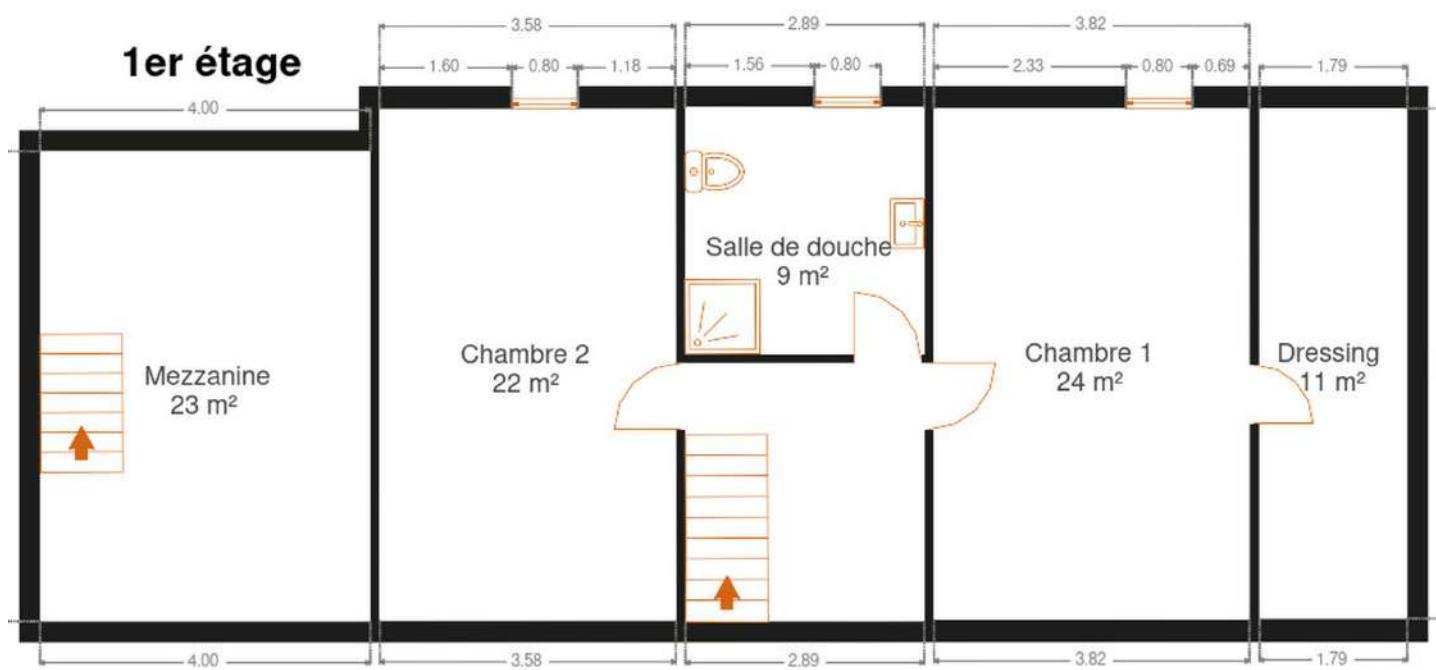
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	3.60 m	1.22 m	4.41 m ²
Séjour	8.66 m	8.25 m	54.01 m ²
Cuisine	4.48 m	4.00 m	17.90 m ²
Salle de bains	3.68 m	3.60 m	11.35 m ²
Wc	1.50 m	1.09 m	1.64 m ²
Véranda	5.36 m	3.61 m	19.37 m ²
Buanderie	4.00 m	3.19 m	12.72 m ²
Garage	9.28 m	3.99 m	36.94 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Escalier	3.12 m	2.88 m	9.01 m ²
Salle de douche	2.98 m	2.88 m	8.62 m ²
Chambre 1	6.18 m	3.81 m	23.62 m ²
Chambre 2	6.19 m	3.58 m	22.15 m ²
Dressing	6.17 m	1.78 m	11.04 m ²
Mezzanine	5.68 m	3.99 m	22.72 m ²
Total			255.5 m²

Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Extérieur



Extérieur



Technique

Couverture Tuiles terre cuite

Matériaux façade Brique

Etat Bon

Châssis

Pvc

Imitation bois

Double vitrage

Type électrique



Chauffage

Central

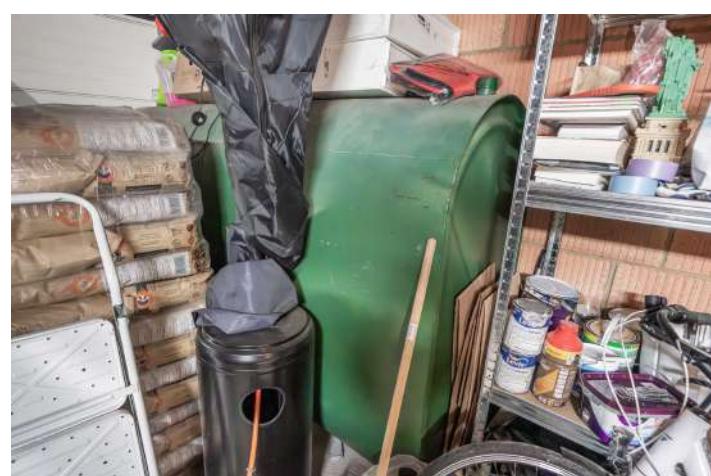
Mazout

Radiateur(s)

Buderus

Nombre 1

Citerne mazout Apparente



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 Béroudiaux
✉️ francois@fridenbergs.be
📞 +32 465 84 69 30
☑️ N° IPI : 518441