



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à pd 165 000 €**

# Réf. 7241682  
Rue de l'Eglise 40 - 7370 Dour



249 m<sup>2</sup>



3



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

Votre futur cocon à façonner au cœur de Wihéries



## DESCRIPTION

Infos et visites avec Antoine au 0491.51.66.65.

Découvrez à Wihéries cette maison 3 façades pleine de potentiel, idéale pour un premier achat ou pour ceux qui souhaitent créer un véritable cocon à leur image. Elle offre de beaux volumes et nécessite quelques travaux de rafraîchissement pour révéler tout son charme.

Le sous-sol se compose de caves pratiques.

Au rez-de-chaussée, vous apprécierez deux salons lumineux, une salle à manger conviviale, une cuisine ainsi qu'une buanderie offrant un bel espace fonctionnel.

À l'étage, trois chambres vous attendent, ainsi qu'une salle de bains et une chaufferie.

Le deuxième étage propose un vaste grenier qui peut être transformé en espace de vie supplémentaire, bureau, chambre ou salle de jeux selon vos projets.

À l'extérieur, un petit jardin complète agréablement l'ensemble, parfait pour profiter d'un coin de verdure.

Une opportunité à saisir pour laisser libre cours à votre créativité et façonner une habitation chaleureuse!

Offre à pdt 165.000€. Prix souhaité: 180.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acquéreur.

Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet

PEB C - N°20251112016074 - 208 kwh/m<sup>2</sup>/an - 57765 kWh/an.

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



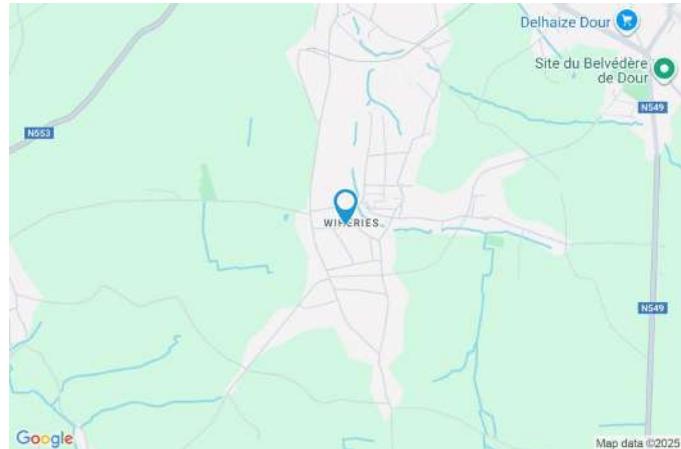
**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7241682

Adresse du bien :  
Rue de l'Eglise 40 7370 - Dour

## Coordonnées du bien

Rue	Rue de l'Eglise
N°	40
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.385262
Longitude	3.752142



## PEB

PEB No. : 20251112016074  
E totale : 57765 kWh/an  
Espec : 208 kWh/m<sup>2</sup>/an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

👉 Orientation façade avant	Ouest
✗ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	9.00 m
Surface bâtie au sol	124.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	29 m
Surface de la parcelle	227.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	9.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	À rafraîchir
Surface habitable	173 m <sup>2</sup>
Surface totale	249 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Environnement	Zone d'habitation

## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)

Fermé clôtures

Aménagé pelouse

Est

## Rez-de-chaussée

## Salon 2



superficie : 24.71 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.81 m

Largeur : 4.62 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.9 m

**Éclairage**

Au plafond

**Chauffage**

Cassette à bois

**Prise(s) électrique(s)**

9

**Prise réseau**

1

Rez-de-chaussée

Salle à manger



**☒** superficie : 17.91 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.02 m

Largeur : 3.88 m

Hauteur sous-plafond	2.6 m
Prise(s) électrique(s)	4
Prise télédistribution	1

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Chauffage</b>	Radiateur



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7241682

Adresse du bien :  
Rue de l'Eglise 40 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Salle à manger



## Rez-de-chaussée

## Cuisine



superficie : 9.27 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.45 m

Largeur : 2.12 m

Hauteur sous-plafond	1.96 m	Hotte	
Prise(s) électrique(s)	5	Hotte intégrée	
Équipée	Oui	Extérieure	
Accès	Terrasse	Lave-vaisselle	Intégré
Évier	Double	Sol	Carrelage
Plaque de cuisson		Éclairage	Spots encastrés
Vitrocéramique Tactile		Chauffage	Radiateur
Whirlpool		Placard	Portes battantes



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 7241682

Adresse du bien :  
Rue de l'Eglise 40 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Cuisine



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Salle de bains



superficie : 11.32 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.91 m

Largeur : 2.31 m

<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.5 m	<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage oscillo-battants
<b>Douche et bain</b>	Oui	<b>Éclairage</b>	Spots encastrés
<b>Douche</b>	Cabine	<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Lavabo</b>	Double	<b>WC</b>	Classique
<b>Murs</b>	Totalement carrelés		

1er étage

Chambre 1



 superficie : 21.55 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.93 m

Largeur : 3.76 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Flottant

**Chauffage**

Radiateur

**Hauteur sous-plafond**

2.55 m

**Prise(s) électrique(s)**

6

1er étage

Chambre 2



**☒** superficie : 26.48 m<sup>2</sup>

Longueur : 5.77 m

Largeur : 5.04 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
battants

**Sol**

Flottant

**Hauteur sous-plafond**

2.55 m

**Éclairage**

Au plafond

**Chauffage**

Radiateur

**Prise(s) électrique(s)**

6



1er étage

Chambre 3



**☒** superficie : 9.77 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.97 m

Largeur : 3.31 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage

**Sol**

Flottant

**Hauteur sous-plafond**

2.23 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Mural

**Chauffage**

Radiateur

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - SALON 1

 superficie : 22.57 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.77 m      Largeur : 6.57 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage
<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.6 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond

### REZ-DE-CHAUSSÉE - CAVE 1

 superficie : 11.34 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.74 m      Largeur : 3.55 m

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1.95 m
<b>Éclairage</b>	Au plafond

### REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 4.31 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.13 m      Largeur : 2.01 m

<b>Sol</b>	Carrelage
<b>Hauteur sous-plafond</b>	1.95 m
<b>Arrivée d'eau</b>	Oui

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

---

 superficie : 1.26 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.24 m      Largeur : 0.56 m

### Escalier

Béton  
Droit

## REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 2

---

 superficie : 1.52 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.35 m      Largeur : 1.14 m

### Escalier

Bois  
1/4 tournant

## 1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

---

 superficie : 5.24 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.96 m      Largeur : 1.05 m

### Escalier

Bois  
1/4 tournant

## 1ER ÉTAGE - ESCALIER 3

---

 superficie : 3.59 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.58 m      Largeur : 1.49 m

## 1ER ÉTAGE - CHAUFFERIE

---

 superficie : 5.49 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.05 m      Largeur : 1.79 m

<b>Sol</b>	Béton
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.2 m
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Éclairage</b>	Mural

## 2ÈME ÉTAGE - GRENIER 1

---

 superficie : 29.90 m<sup>2</sup>      Longueur : 8.16 m      Largeur : 3.77 m

<b>Aménageable</b>	Oui	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Sol</b>	Plancher	<b>Éclairage</b>	Aucun
<b>Hauteur sous-plafond</b>	3.8 m		

## 2ÈME ÉTAGE - GRENIER 2

---

 superficie : 35.51 m<sup>2</sup>      Longueur : 8.11 m      Largeur : 5.03 m

<b>Aménageable</b>	Oui	<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé
<b>Sol</b>	Plancher	<b>Éclairage</b>	Aucun
<b>Hauteur sous-plafond</b>	3.8 m		



# Réf. 7241682

Adresse du bien :  
Rue de l'Eglise 40 7370 - Dour

## SOUS-SOL - CAVE 2

 superficie : 7.27 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.49 m      Largeur : 2.08 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1.2 m



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

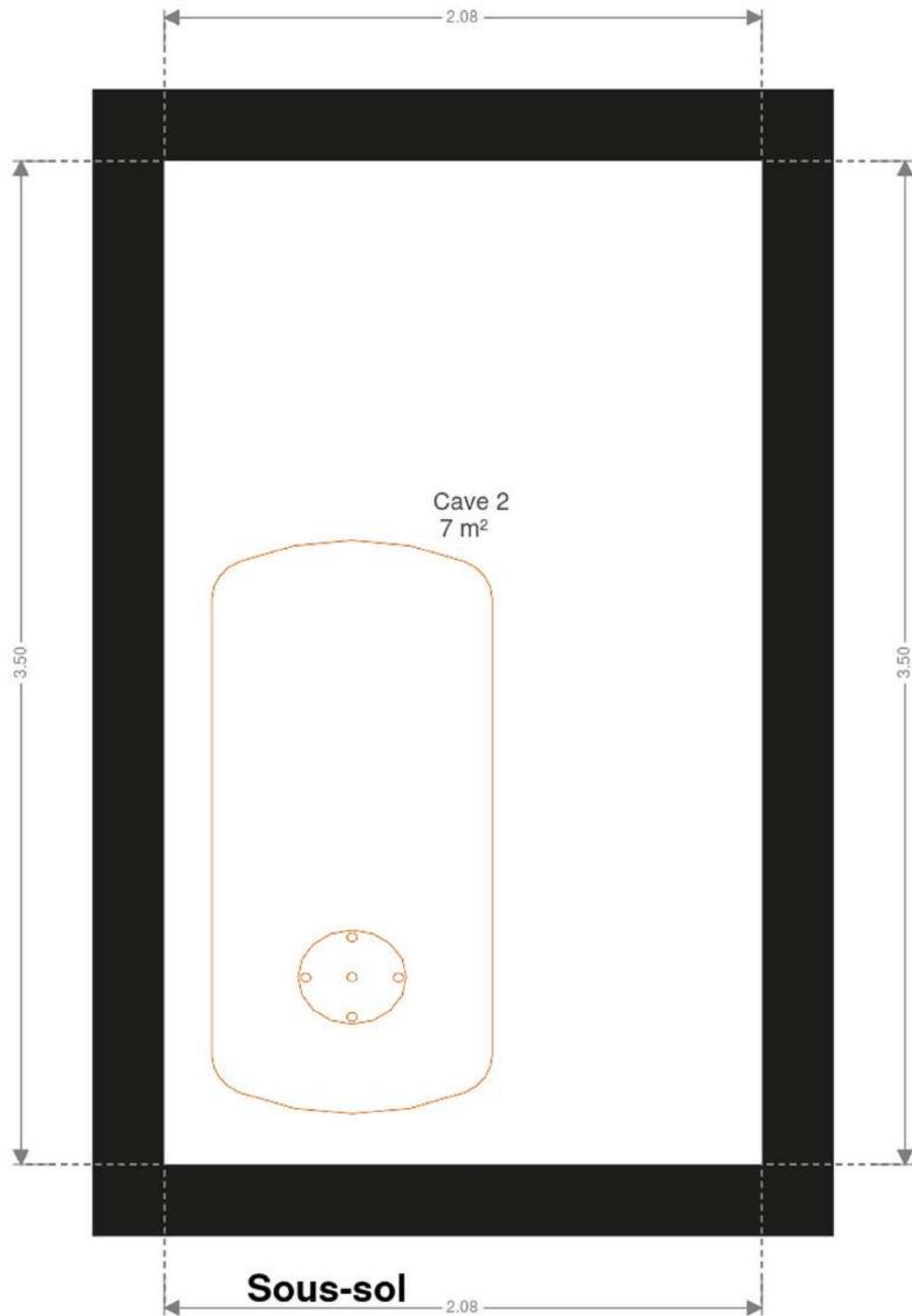
# Réf. 7241682

Adresse du bien :  
Rue de l'Eglise 40 7370 - Dour

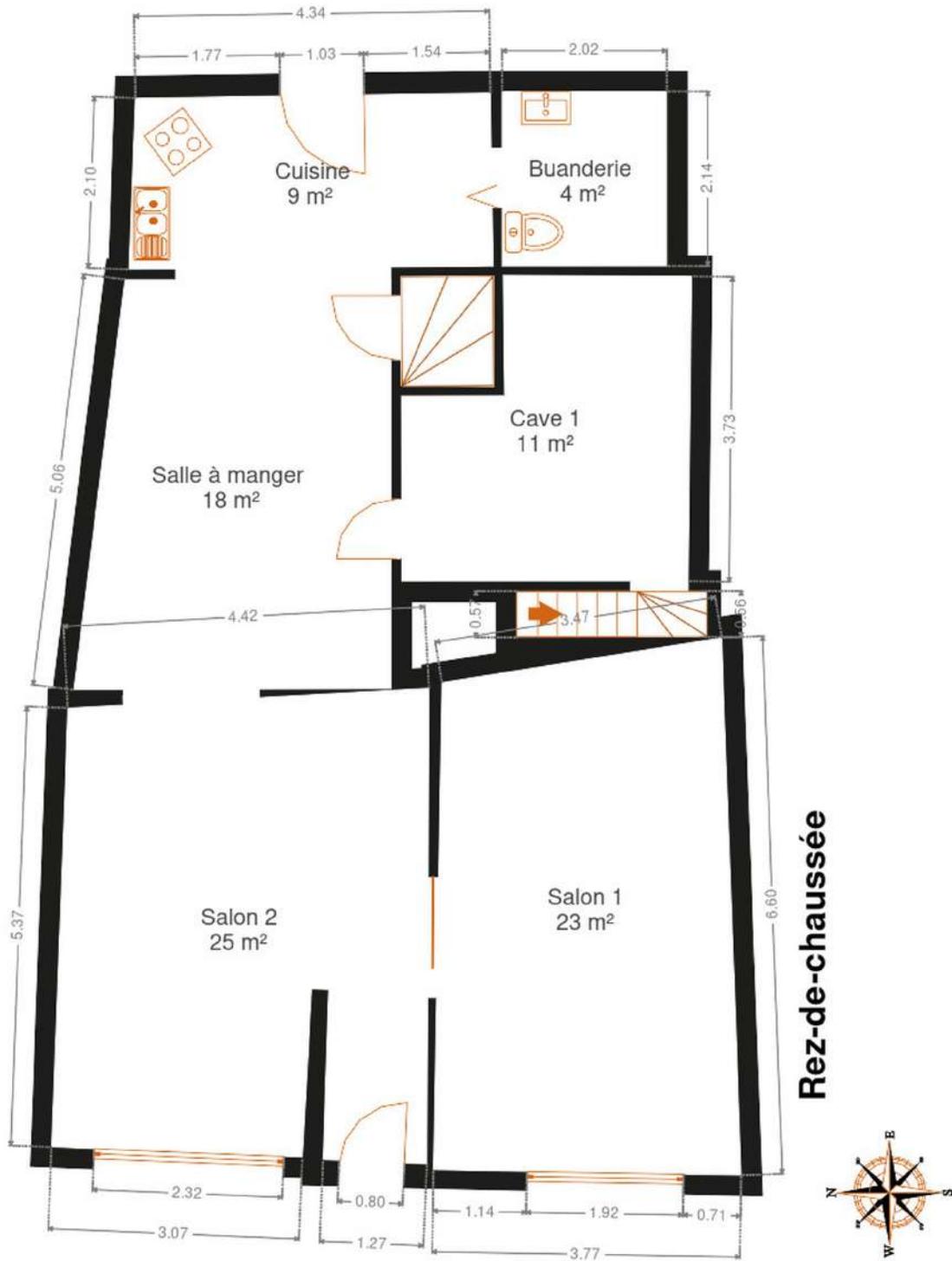
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon 1	3.77 m	6.57 m	22.57 m <sup>2</sup>
Salon 2	5.81 m	4.62 m	24.71 m <sup>2</sup>
Salle à manger	5.02 m	3.88 m	17.91 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.45 m	2.12 m	9.27 m <sup>2</sup>
Buanderie	2.13 m	2.01 m	4.31 m <sup>2</sup>
Escalier 1	2.24 m	0.56 m	1.26 m <sup>2</sup>
Escalier 2	1.35 m	1.14 m	1.52 m <sup>2</sup>
Cave 1	3.74 m	3.55 m	11.34 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de bains	4.91 m	2.31 m	11.32 m <sup>2</sup>
Chambre 1	5.93 m	3.76 m	21.55 m <sup>2</sup>
Chambre 2	5.77 m	5.04 m	26.48 m <sup>2</sup>
Chambre 3	2.97 m	3.31 m	9.77 m <sup>2</sup>
Escalier 2	4.96 m	1.05 m	5.24 m <sup>2</sup>
Escalier 3	3.58 m	1.49 m	3.59 m <sup>2</sup>
Chaufferie	3.05 m	1.79 m	5.49 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier 1	8.16 m	3.77 m	29.90 m <sup>2</sup>
Grenier 2	8.11 m	5.03 m	35.51 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 2	3.49 m	2.08 m	7.27 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>249.01 m<sup>2</sup></b>

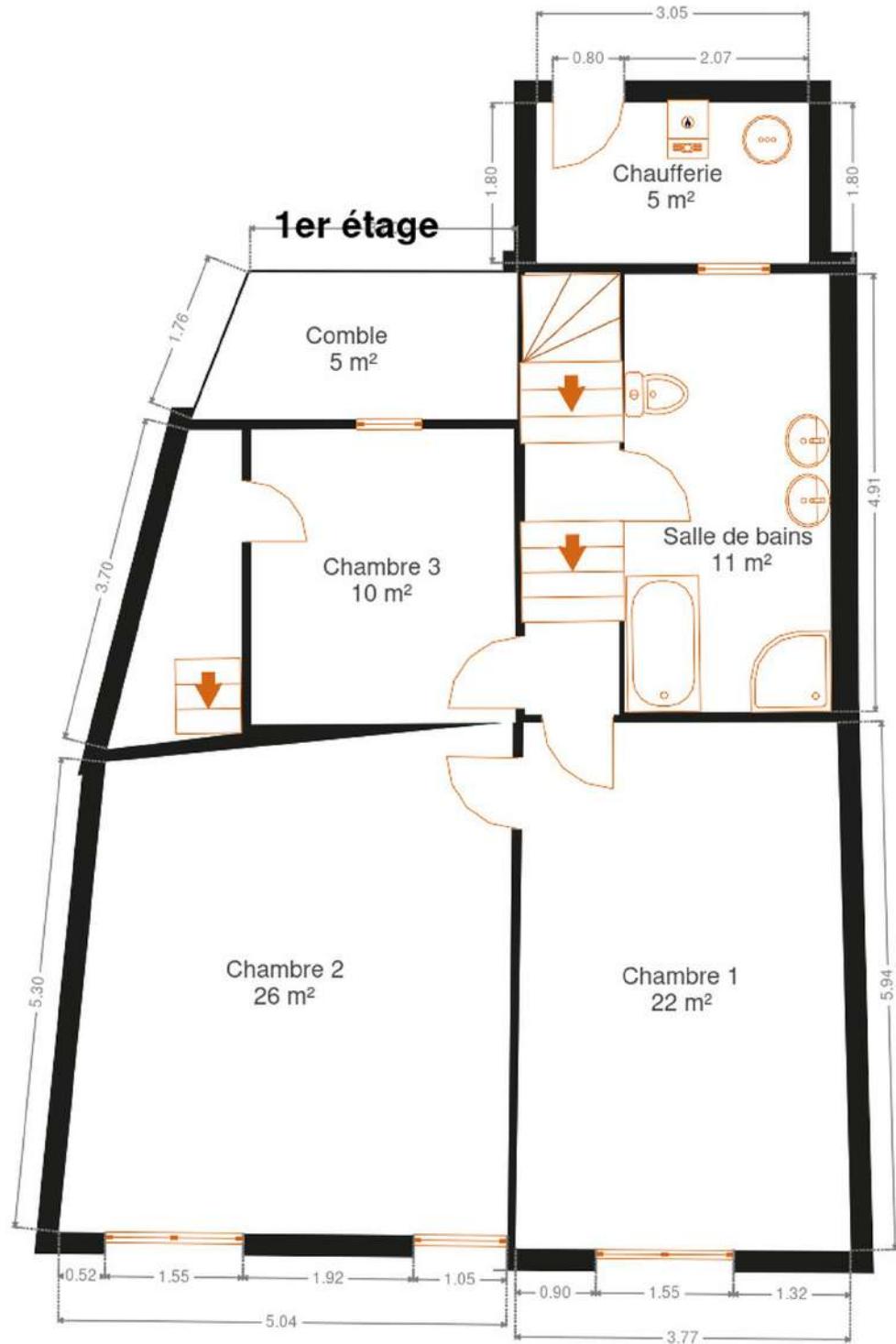
## Plan - Sous-sol



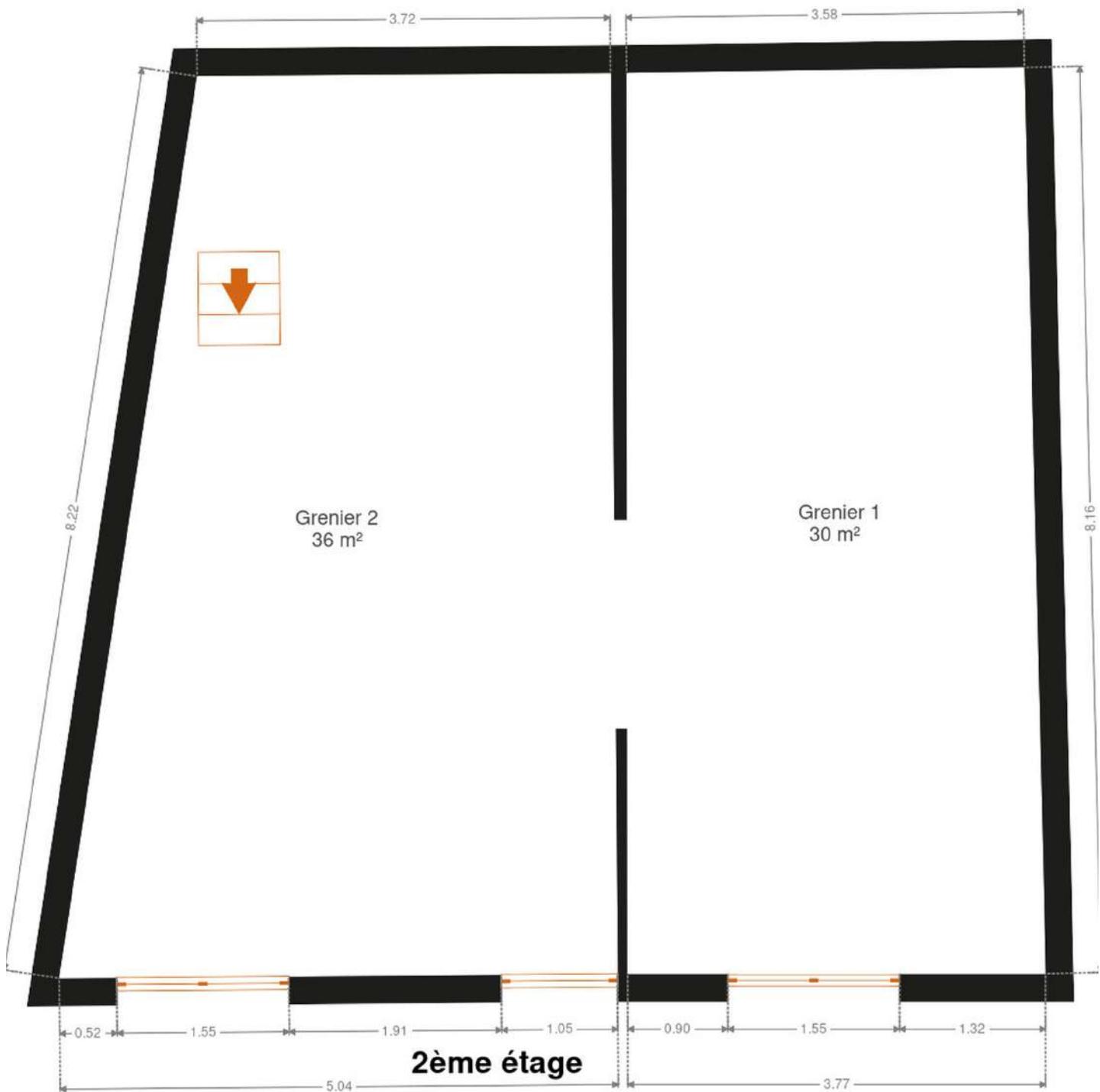
## Plan - Rez-de-chaussée



## Plan - 1er étage



## Plan - 2ème étage



## Extérieur



## Technique

**Couverture** Ardoises

**Matériaux façade** Brique

**Châssis**

Matière bois  
Double vitrage

**Chauffage**

Central  
Gaz  
À ventouse  
Weishaupt

**TV** Prise tv



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	150 m
Accès ferroviaire	4300 m
Accès autoroutier	7400 m



## Plan situation



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

👤 Antoine Platteau  
✉️ antoine@fridenbergs.be  
📞 0491.51.66.65  
☑️ N° IPI : 519098



DÉCORATEUR D'INTÉRIEUR

# SUBLIMEZ L'ÂME DE DE VOTRE INTÉRIEUR

DES PROJETS UNIQUES,  
POUR DES CLIENTS EXIGEANTS.



Propriétaires  
Privés



Hôtes Airbnb  
Hôtels



Investisseurs  
Agences Immobilières

✓ Maisons et Appartements    ✓ Locations Airbnb    ✓ Hôtels et Maisons d'hôte    ✓ Agences Immobilières



DES ESPACES PENSÉS POUR  
SÉDUIRE, INSPIRER, VALORISER

📞 0470 83 36 40

✉️ INFO@EPICTHEME.BE

