

**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à partir de 195 000 €**

# Réf. 7274053  
Rue valentin nisol 15 - 7370 Élouges



186 m<sup>2</sup>



3



1

**Fridenbergs Dour**

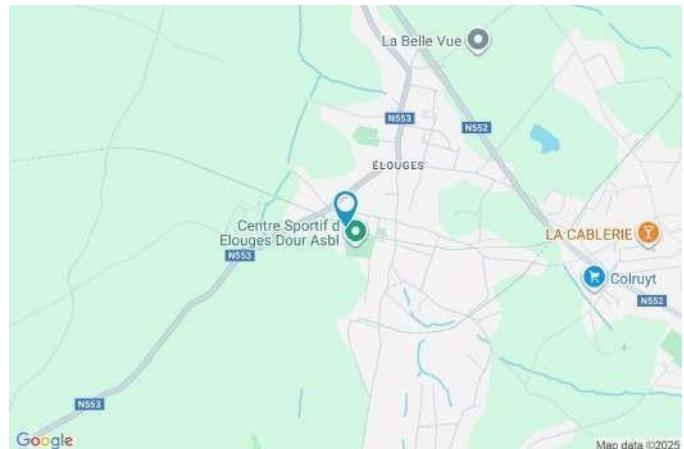
+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

TVA : BE 0839 362 180 - N° IPI : 509.587 - [info@fridenbergs.be](mailto:info@fridenbergs.be)

## Coordonnées du bien

Rue	Rue valentin nisol
N°	15
CP	7370
Ville	Élouges
Pays	Belgique
Latitude	50.399258
Longitude	3.748011



## PEB

PEB No. : 20230822001353

E totale : 79760

Espec : 570



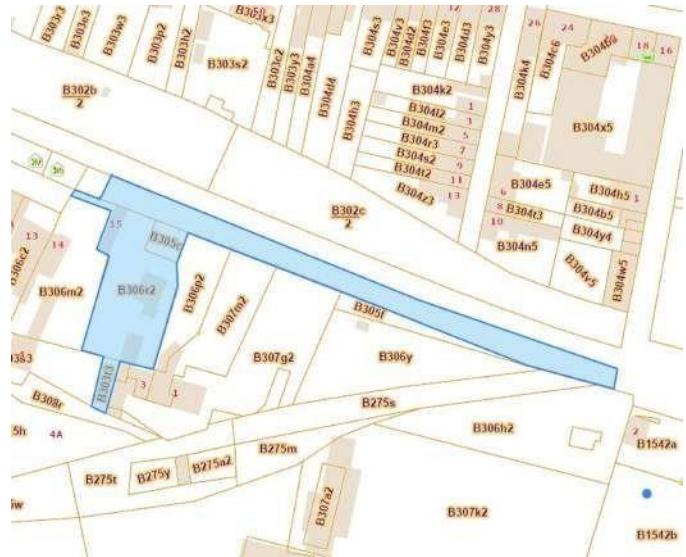
## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

 Orientation façade avant	Nord-ouest
 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	14.00 m
Surface bâtie au sol	172.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	47 m
Surface de la parcelle	2486.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	28.00 m

## Informations provenant du site du cadastre

## Informations financières

Revenu cadastral 455 €



## Description globale du bien

Etat général	Excellent
Surface habitable	186 m <sup>2</sup>
Surface totale	186 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de douches	1



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain avant)	Jardin (terrain droit)
Fermé clôtures	Plat
Plat	Terrasse (terrain gauche)
Jardin (terrain gauche)	67 m <sup>2</sup>
Aménagé	Sol carrelage
Fermé	Orientation nord-ouest
Plat	
Jardin (terrain droit)	
Aménagé pelouse	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	146 m <sup>2</sup>
Living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche, wc, buanderie, hall, annexe	
1er étage	40 m <sup>2</sup>
Salon, chambre 3, dressing, escalier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 4.12 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.74 m

Largeur : 1.65 m

**Hauteur sous-plafond**

2.55 m

**Éclairage**

Au plafond

**Accès**

Jardin

**Porte**

En bois

**Sol**

Carrelage

Rez-de-chaussée

Living



**■** superficie : 40.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.73 m

Largeur : 7.23 m

<b>Accès</b>	Terrasse	<b>Chauffage</b>	Radiateur(s)
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage porte-fenêtre	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	6
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise télédistribution</b>	1
<b>Hauteur sous-plafond</b>	5.65 m	<b>Escalier</b>	
<b>Type de plafond</b>	Plafond mansardé	Bois	
<b>Éclairage</b>	Au plafond	Droit	



Proposition d'aménagement non-contractuelle

## Rez-de-chaussée

## Cuisine



**Hauteur sous-plafond**

4.55 m

**Prise(s) électrique(s)**

6

**Équipée**

Oui

**Accès**

Terrasse

**Évier**

Simple

One half

Avec égouttoir

Inox

**Plaque de cuisson**

Vitrocéramique Tactile

**Hotte**

Hotte murale

Extérieure

**Frigo**

Samsung

**Lave-vaisselle**

Classique

**Four**

AEG

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
porte-fenêtre sans ouverture

**Sol**

Carrelage

**Éclairage**

Mural

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 13.03 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.76 m

Largeur : 3.47 m

**Fenêtre**

Oui

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.25 m

**Éclairage**

Mural

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

2

Rez-de-chaussée

Chambre 1



**superficie** : 9.75 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 2.53 m

**Accès**

Terrasse

**Sol**

Carrelage

**Hauteur sous-plafond**

2.25 m

**Éclairage**

Mural

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Prise(s) électrique(s)**

2



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Salle de douche



**Surface** : 5.00 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.60 m

Largeur : 2.56 m

**Douche**

Carrelage + rideau

**Éclairage**

Mural

**Lavabo**

Simple

**Chauffage**

Radiateur(s)

**Murs**

Totalement carrelés

**Extracteur d'air**

Oui

**Sol**

Carrelage

**Prise(s) électrique(s)**

2

**Hauteur sous-plafond**

2.25 m

Rez-de-chaussée

Wc



 superficie : 1.34 m<sup>2</sup>

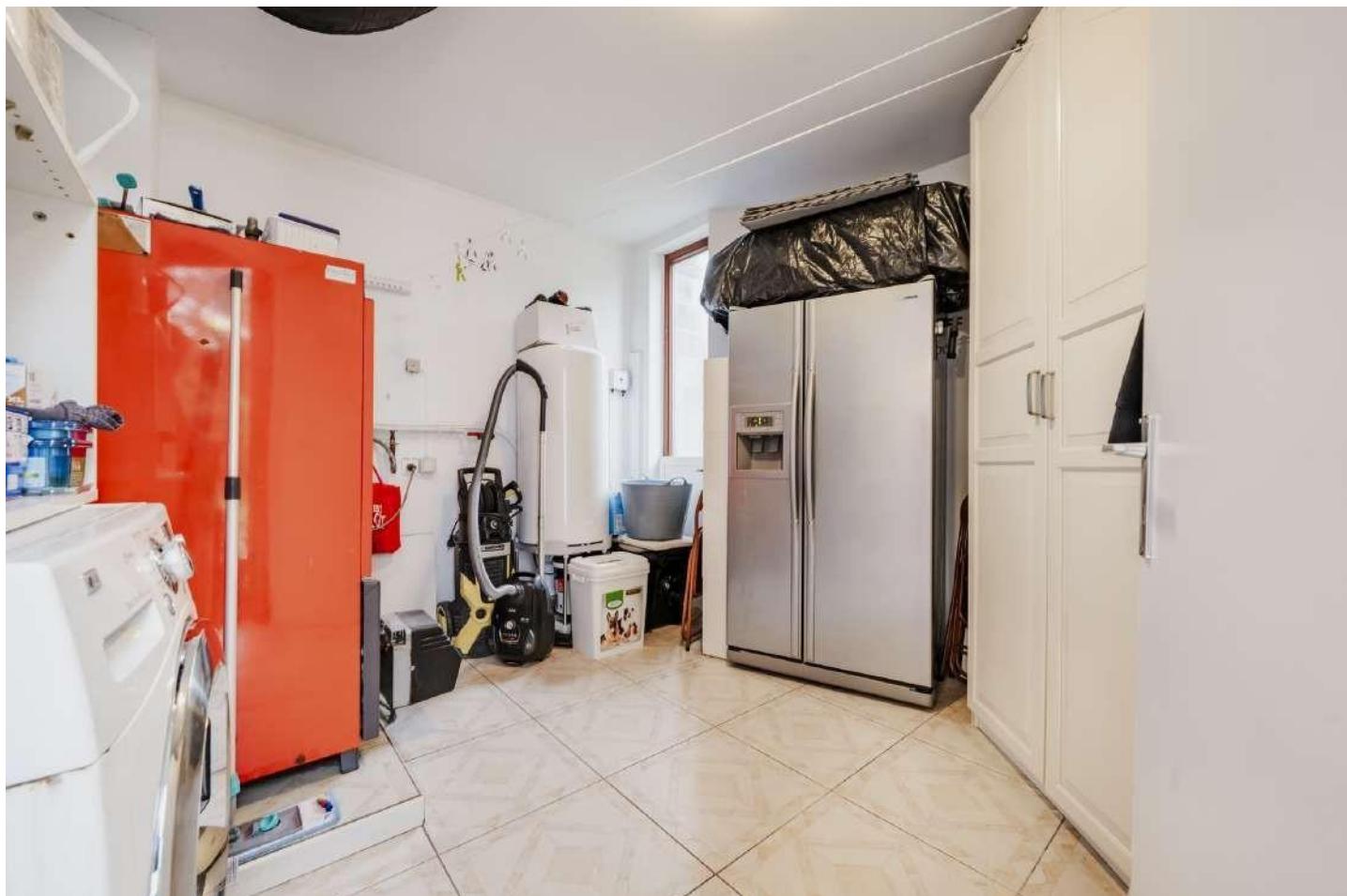
Longueur : 1.36 m

Largeur : 0.98 m

<b>WC</b>	Classique	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2.25 m
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Sol</b>	Carrelage	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	1

Rez-de-chaussée

Buanderie



 superficie : 12.11 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.02 m

Largeur : 3.73 m

**Accès**

**Sol**

**Hauteur sous-plafond**

Jardin

Carrelage

2.55 m

**Type de plafond**

**Éclairage**

Puits de lumière

Au plafond



Proposition d'aménagement non-contractuelle

Rez-de-chaussée

Annexe



 superficie : 59.78 m<sup>2</sup>

Longueur : 16.37 m

Largeur : 3.65 m

**Sol**

Béton

1er étage

Salon en mezzanine



**Surface** : 12.76 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.58 m

Largeur : 3.55 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Sol**

Flottant

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

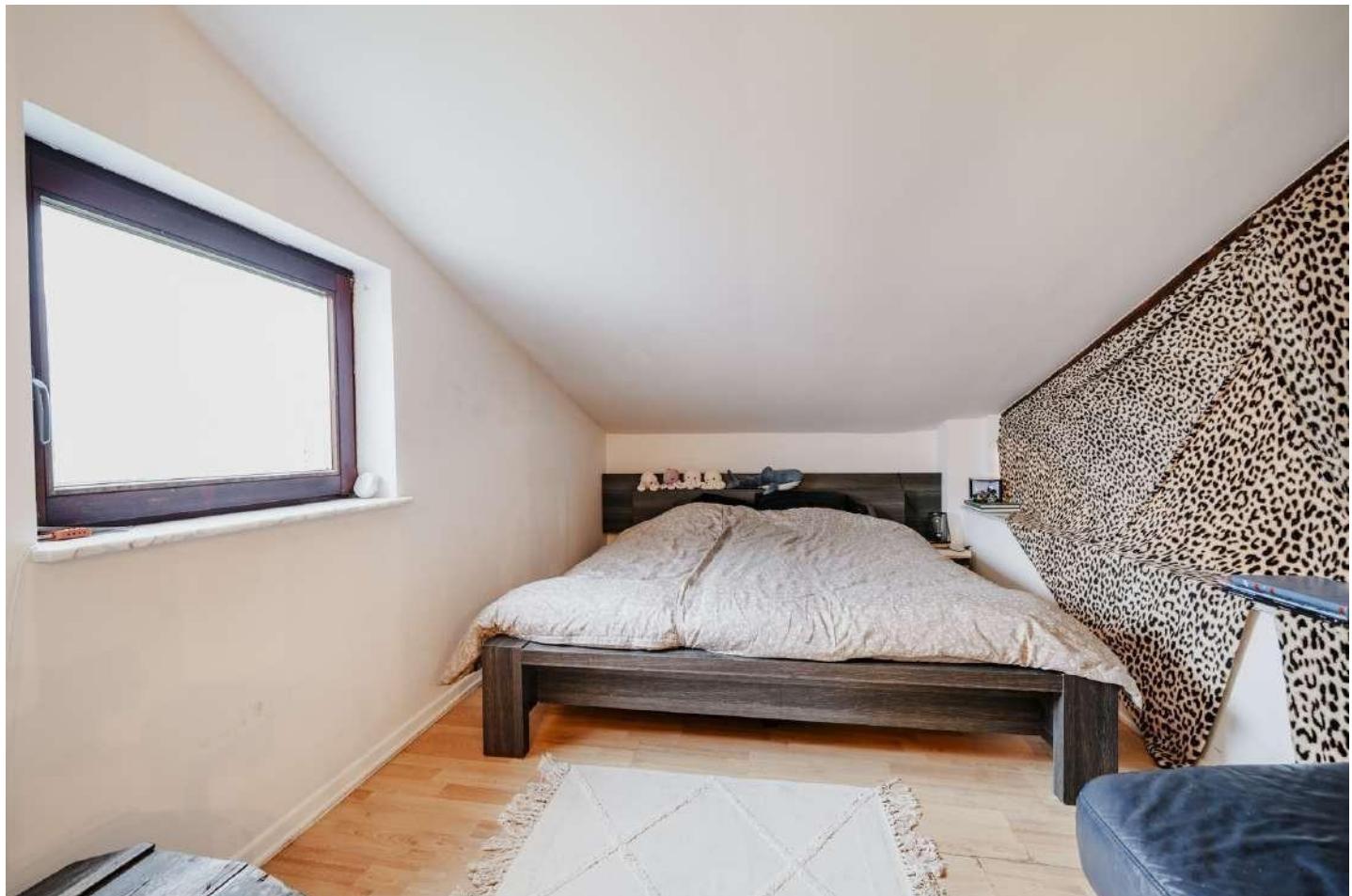
3.2 m

**Chauffage**

Radiateur(s)

1er étage

Chambre 3



 superficie : 8.98 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.60 m

Largeur : 2.49 m

**Sol**

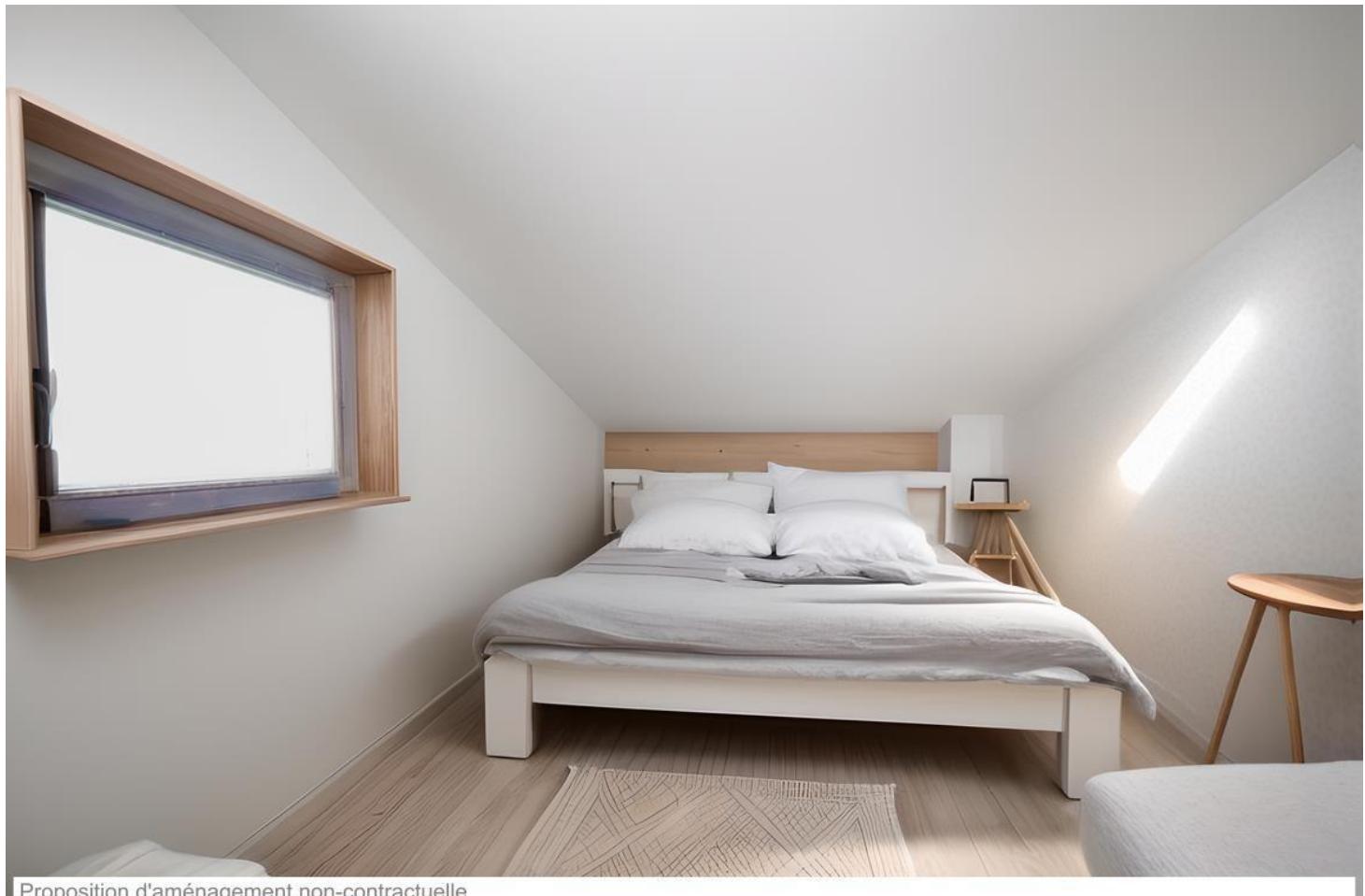
Flottant

**Hauteur sous-plafond**

2.25 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé



Proposition d'aménagement non-contractuelle

1er étage

Dressing



 superficie : 9.60 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.79 m

Largeur : 2.52 m

**Hauteur sous-plafond**

3.09 m

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Flottant

**Chauffage**

Radiateur(s)



Proposition d'aménagement non-contractuelle

## Autres

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 8.27 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.74 m      Largeur : 2.21 m

#### Escalier

Bois  
Droit

#### Éclairage

Sol

Au plafond

Massif

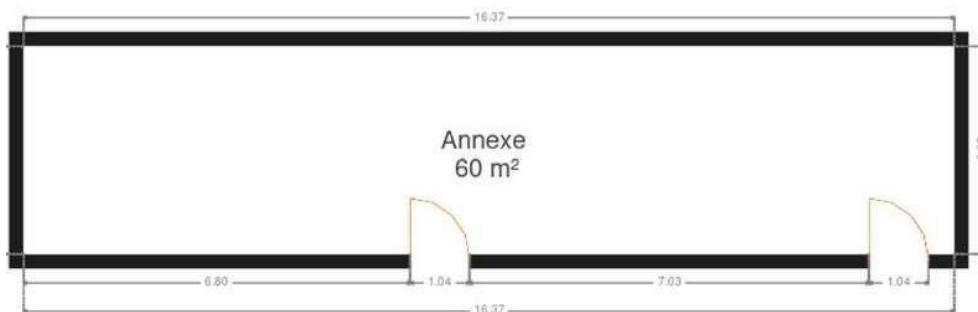
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	7.73 m	7.23 m	40.54 m <sup>2</sup>
Chambre 1	3.84 m	2.53 m	9.75 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.76 m	3.47 m	13.03 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.60 m	2.56 m	5.00 m <sup>2</sup>
Wc	1.36 m	0.98 m	1.34 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.02 m	3.73 m	12.11 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée	3.74 m	1.65 m	4.12 m <sup>2</sup>
Annexe	16.37 m	3.65 m	59.78 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon en mezzanine	3.58 m	3.55 m	12.76 m <sup>2</sup>
Chambre 3	3.60 m	2.49 m	8.98 m <sup>2</sup>
Dressing	3.79 m	2.52 m	9.60 m <sup>2</sup>
Escalier	3.74 m	2.21 m	8.27 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>185.28 m<sup>2</sup></b>

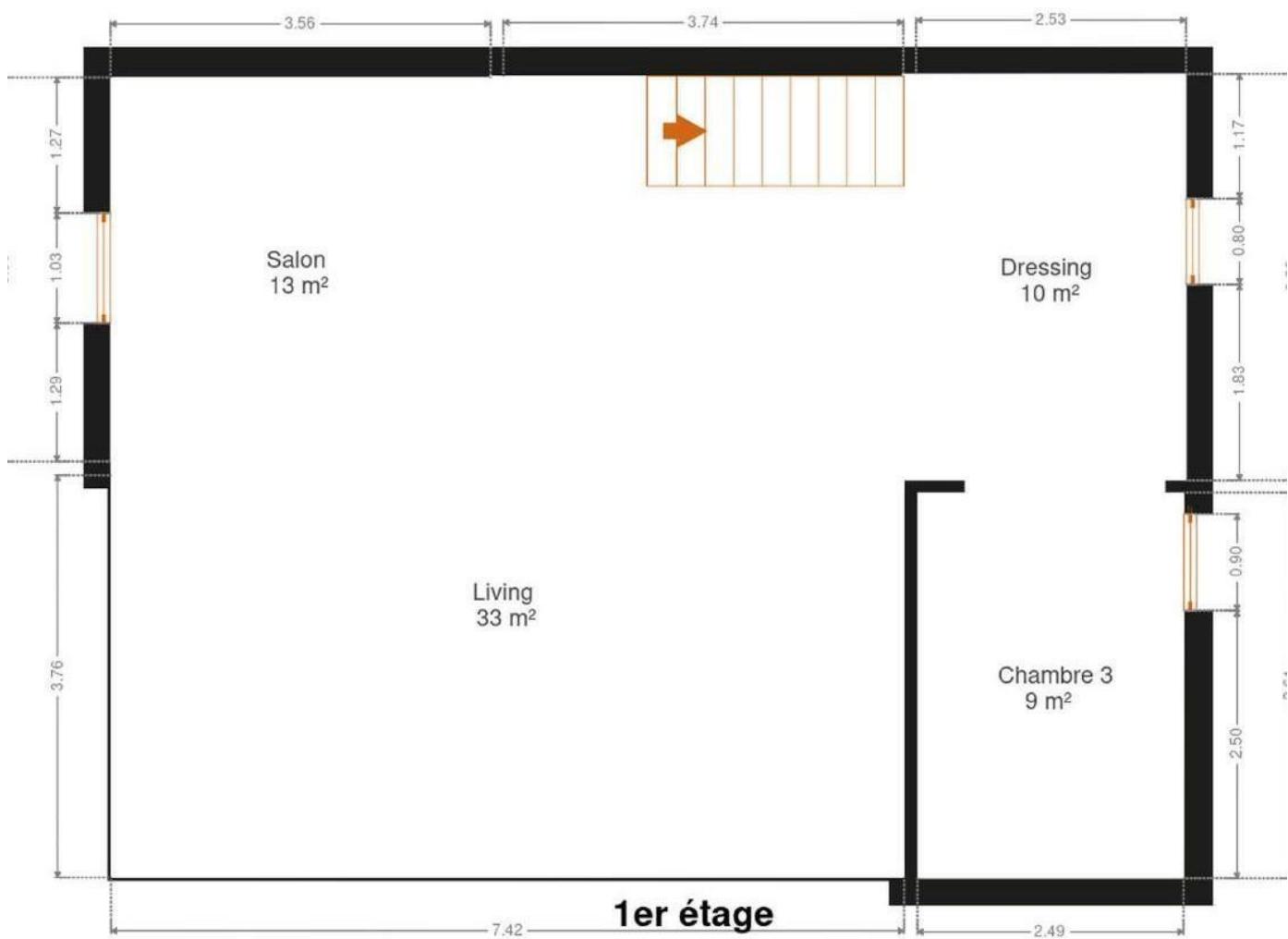
## Plan - Rez-de-chaussée



## Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



## Extérieur



## Extérieur



## Technique

**Couverture** Tôle ondulée

**Matériaux façade** Brique

### Châssis

Matière bois

Double vitrage

### Chauffage

Central

Mazout

Acv



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	300 m
Accès autoroutier	5800 m
Thulin accès ferroviaire	2686 m



## Plan situation



Agence Fridenbergs

Place Verte 33, 7370 Dour

info@fridenbergs.be

065 65 34 73

N° IPI : 509587

Anthony

anthony@fridenbergs.be

+32 495 21 58 63

N° IPI : 509587

alban

fridenbergs



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

