



# FRIDENBERGS

REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à pd 150 000 €**

# Réf. 7066905

Rue Victor Delporte 145 - 7370 Dour



127 m<sup>2</sup>



4



1

**L'Agence du Dragon by Fridenbergs Group**

+32 65 77 74 87

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons

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

Agréable maison située dans une ruelle calme de Dour



---

## DESCRIPTION

---

Située au cœur du village, cette maison offre des espaces bien pensés et un cadre de vie agréable, idéal pour un premier achat ou un investissement.

Au sous-sol, de vastes caves apportent un bel espace de rangement.

Le rez-de-chaussée séduit par sa fonctionnalité : un salon accueillant, une cuisine conviviale, une salle de douche, un WC séparé, une buanderie ainsi qu'une pièce polyvalente pouvant être aménagée en chambre, bureau ou séjour supplémentaire selon vos besoins.

À l'étage, le hall de nuit dessert trois chambres confortables.

L'extérieur offre une terrasse agréable et un jardin verdoyant qui prolongent la maison et invitent à profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Ce bien est une belle opportunité à ne pas manquer.

PEB G - N°20250306000189 - 95125 kWh/an - 627 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63.

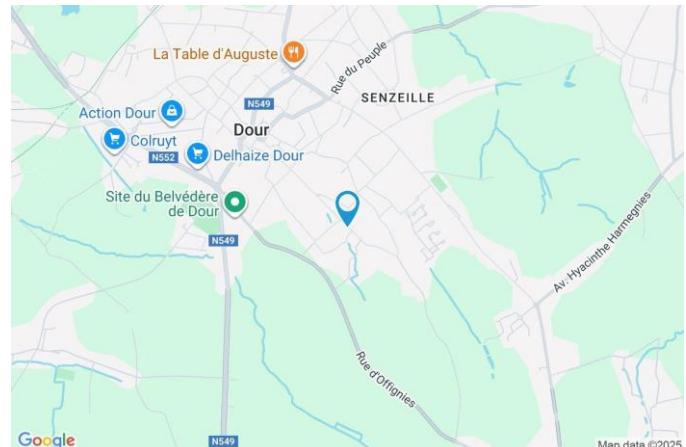
Offre à pdt 150.000€. Prix souhaité: 160.000€ (sauf meilleure offre).  
Honoraires d'agence à charge de l'acheteur.

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

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

## Coordonnées du bien

Rue	Rue Victor Delporte
N°	145
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.392090
Longitude	3.787309



## PEB

PEB No. : 20250306000189  
 E totale : 95125 kWh/an  
 Espec : 627 kWh/m<sup>2</sup>/an



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

👉 Orientation façade avant	Nord-est
✗ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	5.00 m
Surface bâtie au sol	96.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	41 m
Surface de la parcelle	196.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	5.00 m

Informations provenant du site du cadastre



## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	108 m <sup>2</sup>
Surface totale	127 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	13
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Environnement	Zone d'habitation

## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé	
Sud-ouest	
Plat	
Terrasse (terrain arrière)	24.88 m <sup>2</sup>
Sol carrelage	
Orientation sud-ouest	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	67 m <sup>2</sup>
Salon, cuisine, chambre 1, salle de douche, wc, buanderie, escalier 1, escalier 2, hall 1, hall 2	
1er étage	41 m <sup>2</sup>
Hall de nuit, chambre 2, chambre 3, chambre 4	
Sous-sol	19 m <sup>2</sup>
Cave	

Rez-de-chaussée

Salon



❖ superficie : 14.65 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.84 m

Largeur : 3.81 m

<b>Fenêtre</b>	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	4
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,60 m	<b>Prise téléphone</b>	1
<b>Éclairage</b>	Spots encastrés	<b>Prise réseau</b>	1
<b>Chauffage</b>	Poêle à pellet		

Rez-de-chaussée

Salon



Proposition d'aménagement non contractuelle

Rez-de-chaussée

Cuisine



❖ superficie : 17.63 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.73 m

Largeur : 3.72 m

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Prise(s) électrique(s)	10
Équipée	Oui
Four micro ondes	Oui
Évier	
Double	
Avec égouttoir	
Résine	

<b>Plaque de cuisson</b>	
Vitrocéramique Tactile	
Autre	
<b>Hotte</b>	
Hotte murale	
Extérieure	
<b>Frigo</b>	Encastré
<b>Lave-vaisselle</b>	Full-intégré

Rez-de-chaussée

Salle de douche



❖ superficie : 4.89 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.53 m

Largeur : 1.93 m

<b>Douche</b>	Italienne	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,25 m
<b>WC</b>	Classique	<b>Éclairage</b>	Spots encastrés
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Fenêtre</b>	Châssis bois double vitrage oscillo-battants	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 17.02 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.45 m

Largeur : 3.81 m

**Fenêtre**

Châssis battants matière bois  
Simple et double

**Hauteur sous-plafond**

2,48 m

**Éclairage**

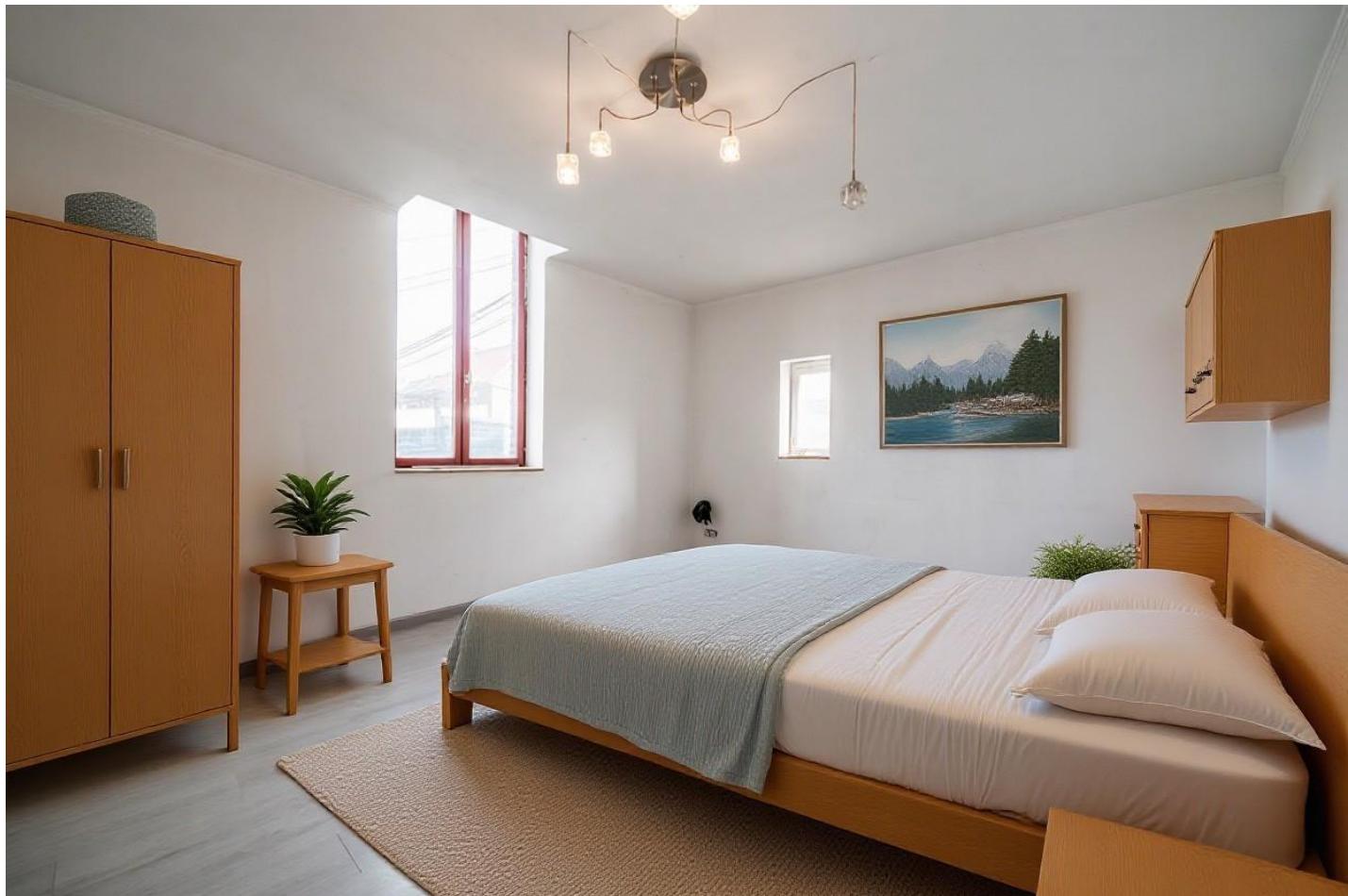
Au plafond

**Prise(s) électrique(s)**

3

Rez-de-chaussée

Chambre 1



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Chambre 2



 superficie : 7.86 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.80 m

Largeur : 2.80 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Plancher

**Prise(s) électrique(s)**

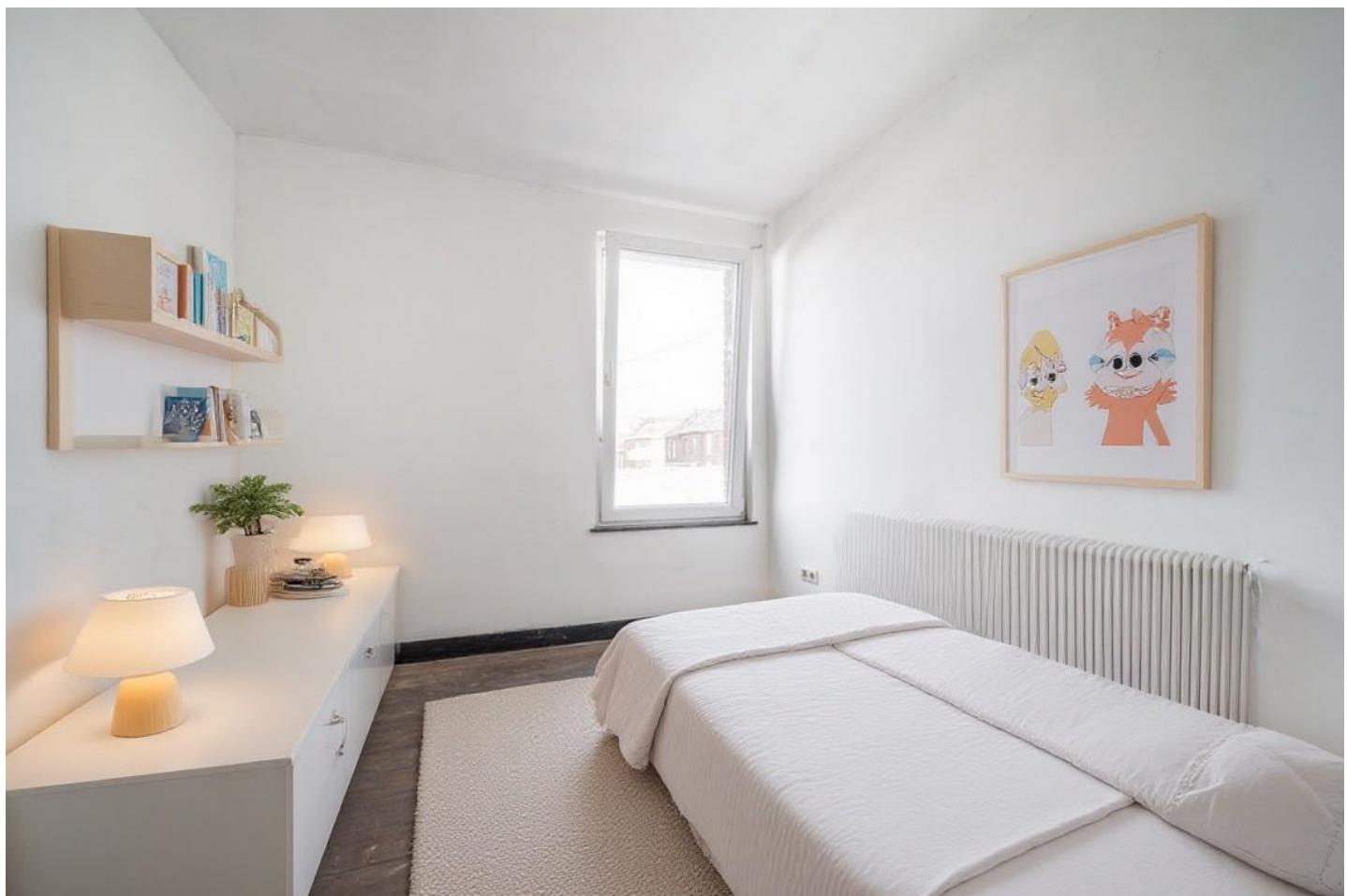
2

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

1er étage

Chambre 2



Proposition d'aménagement non contractuelle

1er étage

Chambre 3



 superficie : 8.09 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.87 m

Largeur : 2.81 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Plancher

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

1er étage

Chambre 4



 superficie : 19.06 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.78 m

Largeur : 3.98 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Plancher

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Hauteur sous-plafond**

2,5 m

## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.79 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.59 m      Largeur : 1.12 m

WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage oscillo-battants
Éclairage	Au plafond

### REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 5.12 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.13 m      Largeur : 1.24 m

Accès	Terrasse
Éclairage	Au plafond

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 0.70 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.05 m      Largeur : 0.67 m

Escalier	
Pierre bleue	
Droit	

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 2

 superficie : 0.84 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.04 m      Largeur : 0.80 m

Escalier	Bois
----------	------

## REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL 1

 superficie : 2.01 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.93 m      Largeur : 1.04 m

**Hauteur sous-plafond**      2,30 m  
**Éclairage**      Spots encastrés

## REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL 2

 superficie : 2.30 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.61 m      Largeur : 1.42 m

**Éclairage**      Mural  
**Escalier**  
Carrelages  
Droit

## 1ER ÉTAGE - HALL DE NUIT

 superficie : 6.12 m<sup>2</sup>      Longueur : 5.73 m      Largeur : 1.06 m

<b>Escalier</b>	<b>Sol</b>	Vinyle
Bois	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,50 m
Droit	<b>Éclairage</b>	Mural

## SOUS-SOL - CAVE

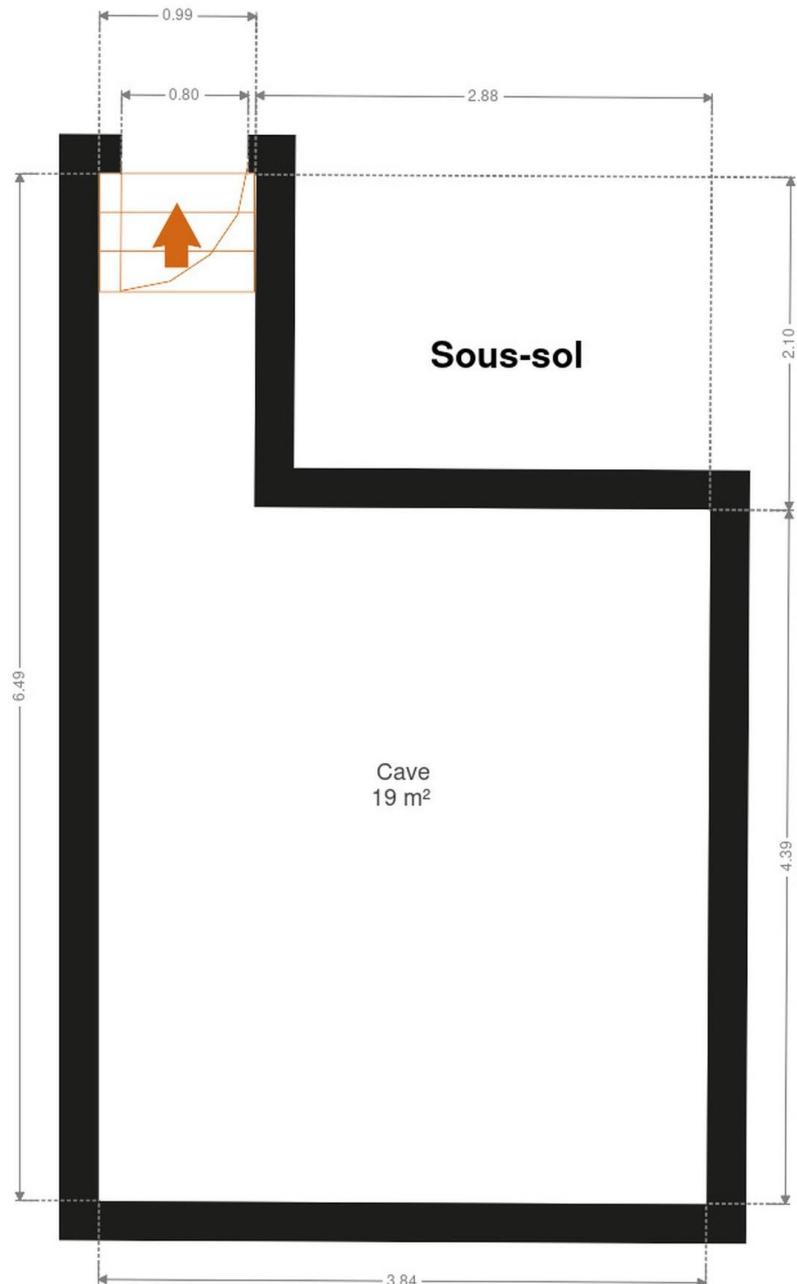
 superficie : 18.95 m<sup>2</sup>      Longueur : 6.49 m      Largeur : 3.87 m

**Hauteur sous-plafond**      1,90 m  
**Type de plafond**      Voussettes  
**Éclairage**      Au plafond

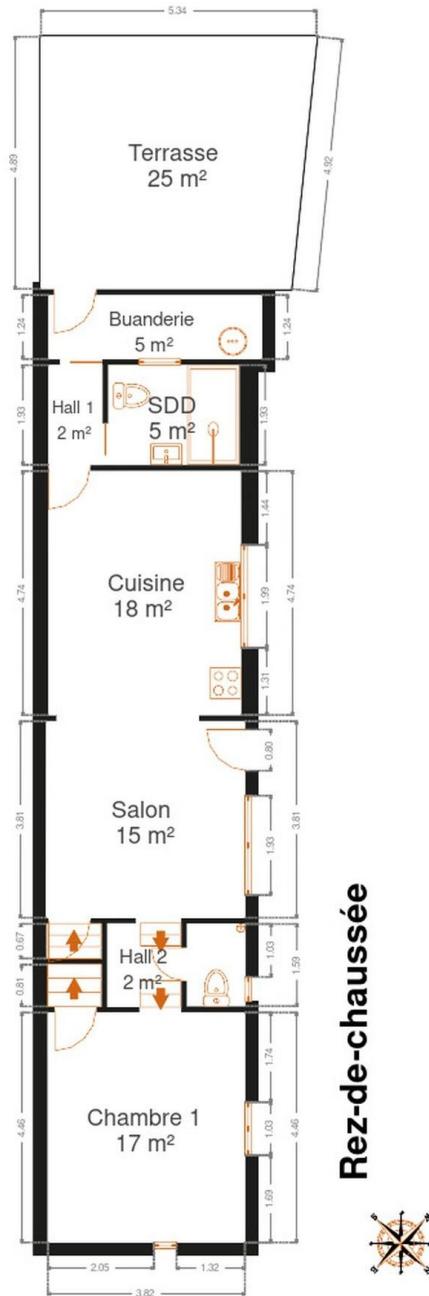
## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	3.84 m	3.81 m	14.65 m <sup>2</sup>
Cuisine	4.73 m	3.72 m	17.63 m <sup>2</sup>
Salle de douche	2.53 m	1.93 m	4.89 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.13 m	1.24 m	5.12 m <sup>2</sup>
Chambre 1	4.45 m	3.81 m	17.02 m <sup>2</sup>
Wc	1.59 m	1.12 m	1.79 m <sup>2</sup>
Escalier 1	1.05 m	0.67 m	0.70 m <sup>2</sup>
Escalier 2	1.04 m	0.80 m	0.84 m <sup>2</sup>
Hall 1	1.93 m	1.04 m	2.01 m <sup>2</sup>
Hall 2	1.61 m	1.42 m	2.30 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	5.73 m	1.06 m	6.12 m <sup>2</sup>
Chambre 2	2.80 m	2.80 m	7.86 m <sup>2</sup>
Chambre 3	2.87 m	2.81 m	8.09 m <sup>2</sup>
Chambre 4	4.78 m	3.98 m	19.06 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	6.49 m	3.87 m	18.95 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>127.03 m<sup>2</sup></b>

Plan - Sous-sol



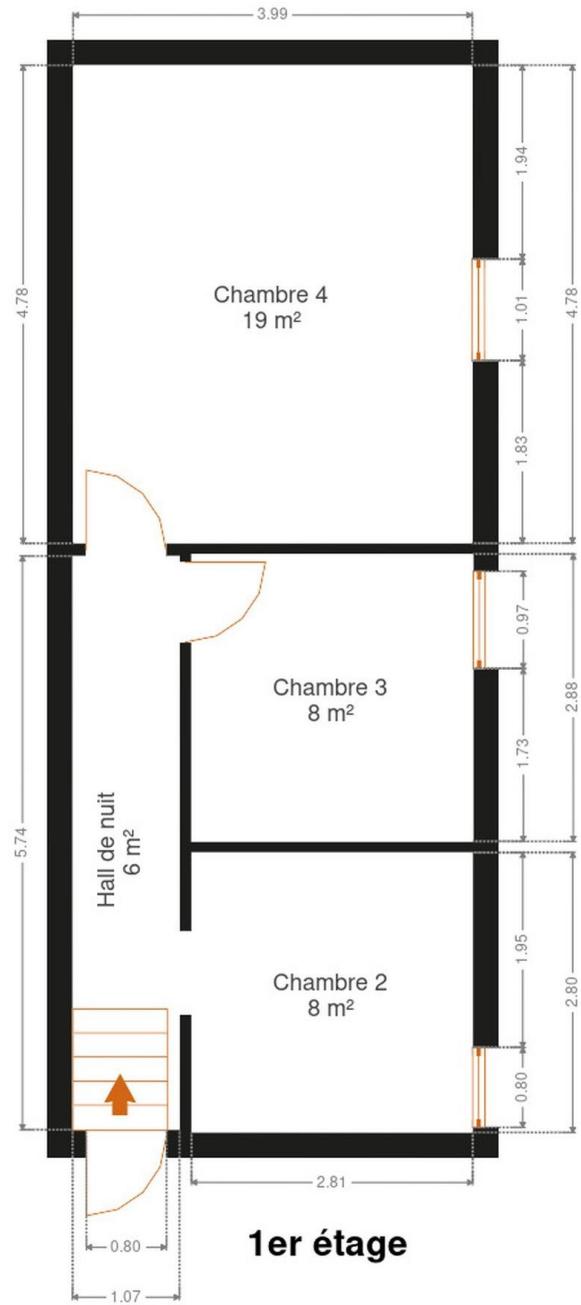
## Plan - Rez-de-chaussée



**Rez-de-chaussée**



Plan - 1er étage



## Extérieur



## Technique

**Couverture** Tuiles

**Matériaux façade** Brique

### Châssis

Simple et double  
Matière bois

### Panneaux solaires

Nombre de panneaux 8

Photovoltaïque

### Compteur électrique

Bi-horaire

Année 2022

### Chauffage

Foyers

Pellet

Poêle

### Téléphone

Oui



## Description détaillée de l'environnement

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	700 m
Accès ferroviaire	4900 m
Accès autoroutier	7000 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

👤 Anthony Dumont  
✉️ anthony@fridenbergs.be  
📞 0495.21.58.63