



**FRIDENBERGS
GROUP**



Offre à partir de 290 000 €

Réf. DE DOUR 336
Rue de Dour 336 - 7300 Boussu



174 m²



1



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



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Immeuble mixte dans un emplacement stratégique



DESCRIPTION



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Infos et visites avec Anthony au 0495.21.58.63 !

Situé sur une route principale à forte fréquentation, cet immeuble mixte constitue une excellente opportunité pour investisseurs ou entrepreneurs souhaitant bénéficier d'une visibilité optimale et d'un potentiel de rendement immédiat.

Rez-de-chaussée commerciaux libres d'occupation

Anciennement exploités en librairie et salon de coiffure, ces espaces communiquant offrent de nombreuses possibilités d'aménagement pour tout type d'activité.

- Premier commerce : surface commerciale spacieuse, réserve, WC et petite cour avec accès direct au garage à l'arrière.
- Second commerce : surface commerciale fonctionnelle, facilement modulable selon vos besoins professionnels.

Appartement duplex actuellement loué – revenu locatif garanti

Accessible via une entrée indépendante, ce duplex assure confort et intimité à son occupant.

Il se compose d'un séjour lumineux, une cuisine équipée moderne, une salle de douche et une grande chambre à l'étage supérieur.

Garage complétant l'ensemble, apportant un avantage pratique et une valeur supplémentaire au bien.

Une opportunité rare d'acquérir un bien combinant rentabilité et potentiel de développement.

Offre à pd 290.000€. Prix souhaité: 300.000€ (sauf meilleure offre). Honoraires d'agence à charge de l'acheteur. Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

PEB E - n°20250917019044 - 374 kWh/m².an - 38081 KWH/AN.

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



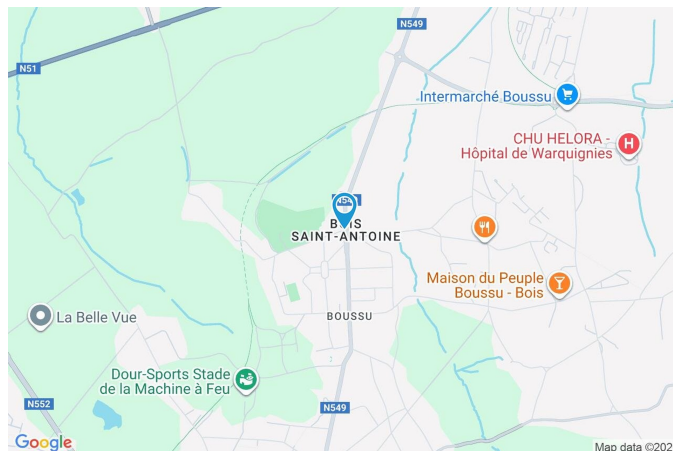
**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Coordonnées du bien

Rue	Rue de Dour
N°	336
CP	7300
Ville	Boussu
Pays	Belgique
Latitude	50.413509
Longitude	3.783646



PEB

PEB No. : 20250917019044
E totale : 38081 KWH/AN
Espec : 374 kWh/m².an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant Nord-est
Déclivité Plat

Informations provenant du site du cadastre



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	154 m ²
Surface totale	174 m ²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	12
Nombre de chambre(s)	1
Nombre de salle de bains	1
Immeuble de rapport	

Descriptif extérieur

Cour (terrain arrière)	5.8 m ²
Sol béton	
Orientation sud-ouest	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	90 m ²
Rez commercial 1, rez commercial 2, garage, wc, réserve, hall	
1er étage	60 m ²
Séjour, cuisine, salle de douche, hall	
2ème étage	24 m ²
Chambre	



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Rdc com - Rez commercial 1



 superficie : 37.91 m²

Longueur : 8.20 m

Largeur : 4.74 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants

Sol Carrelage

Porte

Type ouverture manuelle
Matière pvc

Éclairage

Hauteur sous-plafond

Prise(s) électrique(s)

Points lumineux au plafond

2.55 m

7



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Rdc com - Rez commercial 1



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Rdc com - Rez commercial 2



 superficie : 21.35 m²

Longueur : 6.26 m

Largeur : 4.55 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Carrelage

Porte

Type ouverture manuelle
Matière pvc

Éclairage

Points lumineux au plafond

Chauffage

Poêle à gaz

Hauteur sous-plafond

2.55 m

Prise(s) électrique(s)

7



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Rez-de-chaussée

Rdc com - Garage



 superficie : 20.26 m²

Longueur : 4.69 m

Largeur : 4.31 m



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

1er étage

Intérieur app - Séjour



 superficie : 35.70 m²

Longueur : 7.84 m

Largeur : 4.54 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Parquet flottant

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Prise(s) électrique(s)

5

Prise réseau

1

Escalier

Matériaux bois

Type droit



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

1er étage

Intérieur app - Cuisine



 superficie : 11.86 m²

Longueur : 4.36 m

Largeur : 2.71 m

Hauteur sous-plafond	2.3 m	Lave-vaisselle	Type full-intégré
Prise(s) électrique(s)	6	Four	Type multifonction
Équipée	Oui	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Four micro ondes	Oui	Sol	Parquet flottant
Plaque de cuisson	Type vitrocéramique Tactile	Éclairage	Points lumineux au plafond
Hotte	Type hotte murale	Placard	Portes coulissantes
Frigo	Type encastré		



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

1er étage

Intérieur app - Salle de douche



 superficie : 6.93 m²

Longueur : 3.37 m

Largeur : 2.70 m

WC

Broyeur

Hauteur sous-plafond

2.3 m

Lavabo

Double

Éclairage

Points lumineux au plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Prise(s) électrique(s)

3



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

2ème étage

Intérieur app - Chambre



 superficie : 24.29 m²

Longueur : 5.37 m

Largeur : 4.52 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet flottant

Escalier

Matériaux bois

Hauteur sous-plafond

3.17 m

Type droit

Type de plafond

Plafond mansardé



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

2ème étage

Intérieur app - Chambre



Proposition d'aménagement non-contractuelle



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Intérieur app - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - HALL

 superficie : 1.44 m²

Longueur : 1.52 m

Largeur : 0.95 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Carrelage

Escalier

Matériaux carrelages

Type avec palier

1ER ÉTAGE - HALL

 superficie : 5.49 m²

Longueur : 3.89 m

Largeur : 3.45 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet flottant

Escalier

Matériaux carrelages

Type avec palier



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Rdc com - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 2.07 m² Longueur : 2.21 m Largeur : 0.94 m

WC	Classique
Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	2.55 m
Éclairage	Points lumineux au plafond

REZ-DE-CHAUSSÉE - RÉSERVE

 superficie : 7.07 m² Longueur : 3.85 m Largeur : 1.83 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Sol	Carrelage
Éclairage	Points lumineux au plafond



**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rdc com

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial 1	8.20 m	4.74 m	37.91 m ²
Rez commercial 2	6.26 m	4.55 m	21.35 m ²
Réserve	3.85 m	1.83 m	7.07 m ²
Wc	2.21 m	0.94 m	2.07 m ²
Garage	4.69 m	4.31 m	20.26 m ²

Intérieur App

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	1.52 m	0.95 m	1.44 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	7.84 m	4.54 m	35.70 m ²
Cuisine	4.36 m	2.71 m	11.86 m ²
Salle de douche	3.37 m	2.70 m	6.93 m ²
Hall	3.89 m	3.45 m	5.49 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre	5.37 m	4.52 m	24.29 m ²
Total			174.37 m ²

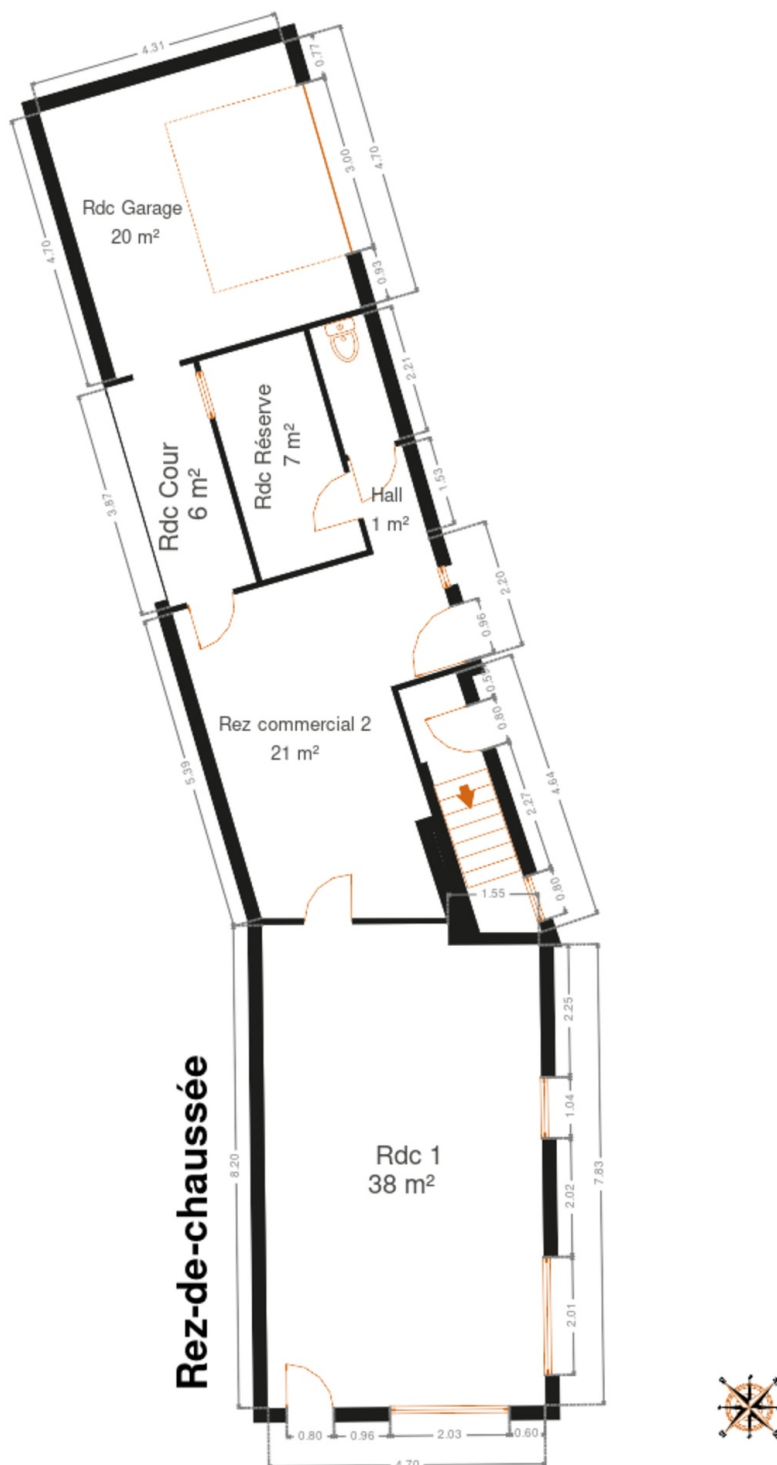


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Plan - Rez-de-chaussée





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Plan - 1er étage



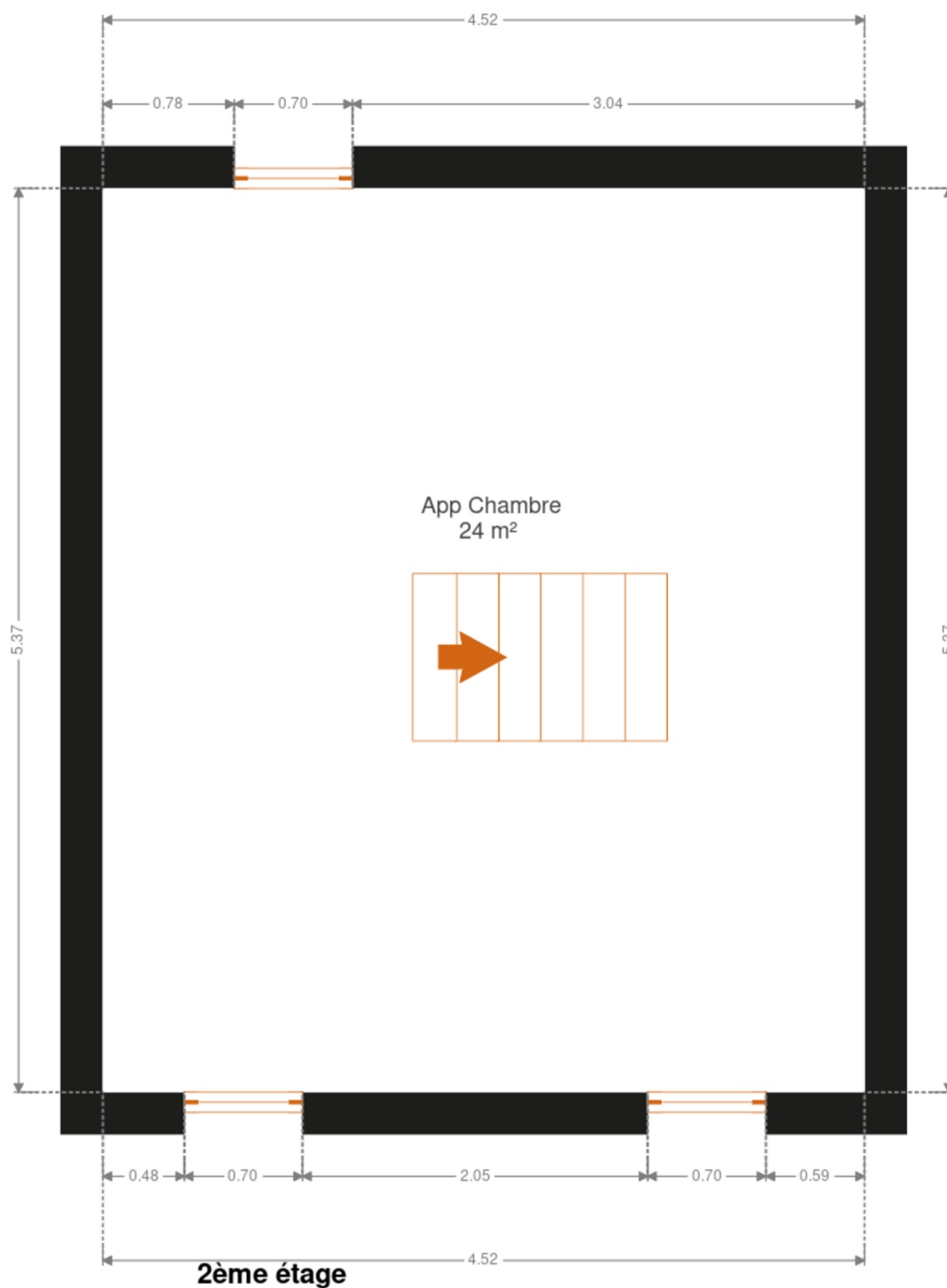


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Plan - 2ème étage



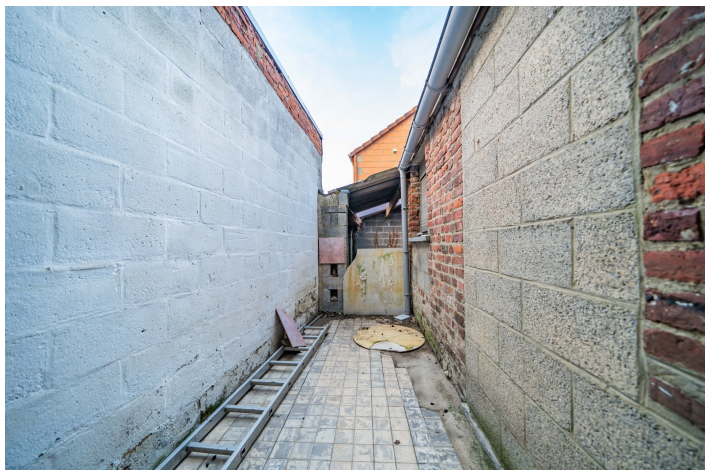


**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Extérieur





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Technique

Couverture

Tuiles

Matériaux façade

Brique

Châssis

Matière pvc

Vitrage double vitrage

Couleur gris

Compteur électrique

Individuel

Compteur intelligent

Chauffage

Type individuel

Nature gaz





**FRIDENBERGS
GROUP**

Réf. DE DOUR 336

Adresse du bien :
Rue de Dour 336 7300 - Boussu

Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour

📍 Place Verte 33, 7370 Dour

✉ info@fridenbergs.be

☎ 065.65.34.73

🌐 www.fridenbergs.be

👤 Anthony Dumont

✉ anthony@fridenbergs.be

☎ 0495.21.58.63



DÉCORATEUR D'INTÉRIEUR

SUBLIMEZ L'ÂME DE DE VOTRE INTÉRIEUR

DES PROJETS UNIQUES,
POUR DES CLIENTS EXIGEANTS.



✓ 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



EPICTHEME.EU