



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Offre à pd 295.000 €

Réf. 6279185

Ruelle Taviaux 13 - 6560 Erquelinnes



292 m²



3



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

Charmante maison 3 façades avec allée carrossable



DESCRIPTION

Charmante maison familiale en bon état général, offrant de nombreux espaces et possibilités d'aménagement. Située dans un quartier calme, elle combine confort et fonctionnalité pour répondre aux besoins de toute la famille.

Intérieur spacieux et modulable

-Sous-sol : cave pratique pour le rangement.

-Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée accueillant.

Séjour lumineux.

Cuisine ouverte sur la salle à manger, idéale pour des moments conviviaux.

Salle de douche, WC séparé et buanderie.

Deux bureaux, parfaits pour le télétravail ou une salle de jeux.

-1er étage :

Hall de nuit.

Trois chambres confortables.

Salle de bains.

-Dernier étage :

Vaste grenier à aménager selon vos envies.

Extérieurs accueillants

Grande terrasse pour vos repas en plein air.

Jardin verdoyant, idéal pour les enfants ou les amateurs de jardinage.

Offre à pd 295.000€.

Frais d'agence à charge de l'acquéreur : 4,84% TTC du prix de vente.

Pour découvrir votre futur chez-vous, contactez François au 0465.84.69.30 !

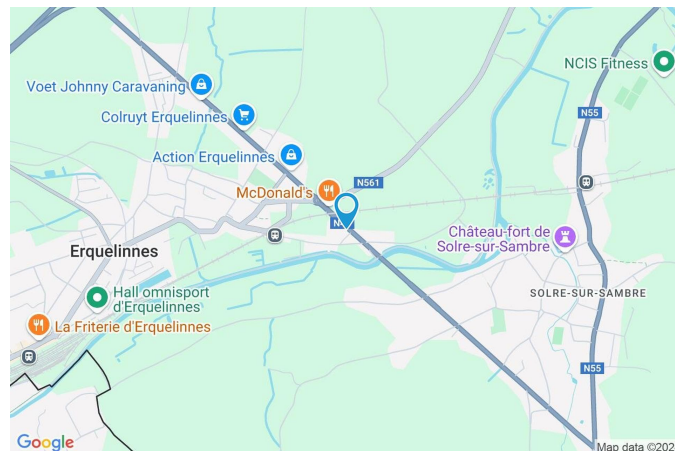
Publicité à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur.

Coordonnées du bien

Rue	Ruelle Taviaux
N°	13
CP	6560
Ville	Erquelinnes
Pays	Belgique
Latitude	50.310390
Longitude	4.138183

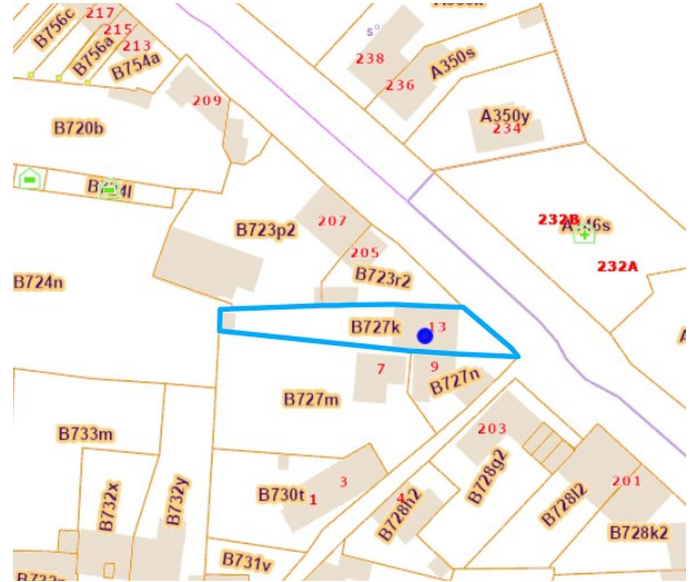
PEB

PEB No. : 20240407010681
E totale : 40692 kWh/an
Espec : 139 kwh/m²/an



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

📍 Orientation façade avant	Est
📏 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	10.00 m
Surface bâtie au sol	165.00 m ²
Profondeur de la parcelle	67 m
Surface de la parcelle	516.00 m ²
Largeur de la parcelle	19.00 m
Informations provenant du site du cadastre	



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	292 m² selon PEB
Surface habitable	171 m²
Surface totale	238 m²
Nombre de façades	3
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	16
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	2
	Maison

Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé	
Ouest	
Plat	
Terrasse (terrain arrière)	97 m²
Sol pavés	
Orientation ouest	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	101 m²
Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de douche, bureau 1, bureau 2, wc, buanderie, escalier 1, local technique	
1er étage	69 m²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, escalier 2	
2ème étage	47 m²
Grenier	
Sous-sol	21 m²
Cave, escalier 1	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 2.83 m²

Longueur : 2.15 m

Largeur : 1.31 m

Hauteur sous-plafond 2,80 m

Type de plafond Plafond mansardé

Éclairage

Spots encastrés

Led

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 23.27 m²

Longueur : 5.28 m

Largeur : 4.42 m

Accès

Terrasse

Type de plafond

Plafond mansardé

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type porte-fenêtre coulissants

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,20 m

Prise(s) électrique(s)

5

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 38.87 m²

Longueur : 7.86 m

Largeur : 5.62 m

Hauteur sous-plafond 2,77 m
Prise(s) électrique(s) 8
Type Équipée
Évier
Simple
Avec égouttoir
Inox
Plaque de cuisson

Plaque de cuisson
Vitrocéramique Tactile
AEG
Hotte
Hotte murale
Extérieure
AEG
Lave-vaisselle

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 4.47 m²

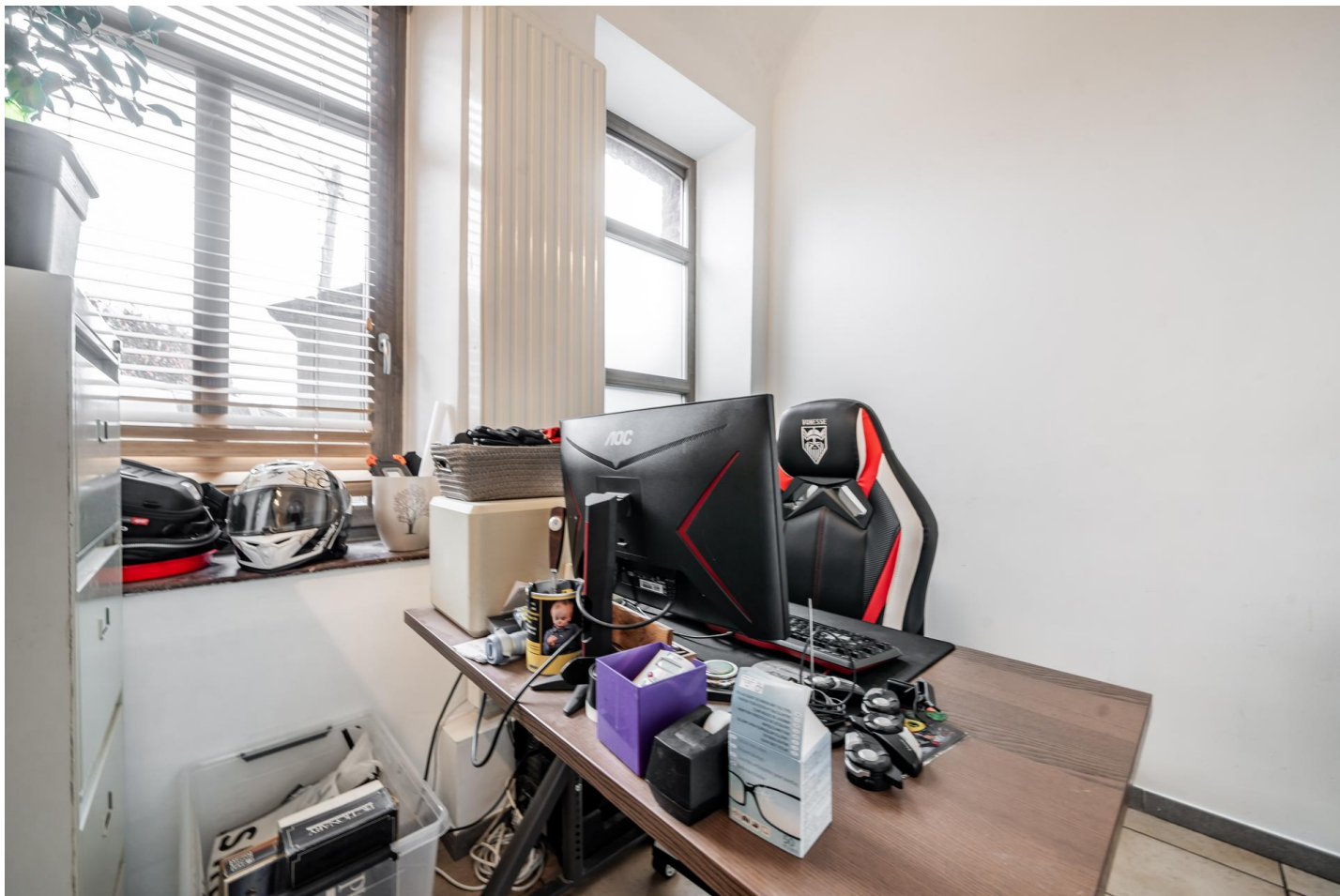
Longueur : 1.71 m

Largeur : 2.61 m

Douche	Italienne	Hauteur sous-plafond	2,50 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Mural
Murs	Totalement carrelés	Extracteur d'air	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	1

Rez-de-chaussée

Bureau 1



 superficie : 8.38 m²

Longueur : 2.99 m

Largeur : 2.80 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,90 m
Éclairage	Mural
Prise(s) électrique(s)	5

Rez-de-chaussée

Bureau 2



 superficie : 13.84 m²

Longueur : 4.60 m

Largeur : 3.01 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,90 m
Éclairage	Mural
Prise(s) électrique(s)	7

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 10.58 m²

Longueur : 4.47 m

Largeur : 2.65 m

Escalier

Bois

1/4 tournant

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Hauteur sous-plafond

2,45 m

Type de plafond

Voussettes

Éclairage

Au plafond

1er étage

Salle de bains



 superficie : 14.43 m²

Longueur : 4.54 m

Largeur : 3.18 m

Hauteur sous-plafond 2,45 m
Prise(s) électrique(s) 4
Type Bain
Baignoire 1
WC Suspendu

Lavabo Double
Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants
Éclairage Mural
Type de plafond Voussettes

1er étage

Chambre 2



 superficie : 14.89 m²

Longueur : 4.79 m

Largeur : 3.10 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants volets type
manuel roulant matière pvc

Hauteur sous-plafond

2,20 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

1

1er étage

Chambre 3



 superficie : 20.08 m²

Longueur : 5.90 m

Largeur : 3.40 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants volets type
roulant manuel matière pvc

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

2

Hauteur sous-plafond

245 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.50 m² Longueur : 1.41 m Largeur : 1.06 m

WC	Suspendu	Hauteur sous-plafond	2,50 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Spots encastrés
Murs	Totalement carrelés	Extracteur d'air	Oui

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 3.42 m² Longueur : 2.56 m Largeur : 1.33 m

Murs	Totalement carrelés
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Éclairage	Spots encastrés
Prise(s) électrique(s)	3

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 1.27 m² Longueur : 1.20 m Largeur : 1.06 m

Escalier
Pierre bleue
Droit

REZ-DE-CHAUSSÉE - LOCAL TECHNIQUE

 superficie : 3.32 m² Longueur : 4.51 m Largeur : 0.73 m

Éclairage	Mural
Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	2

1ER ÉTAGE - CHAMBRE 1

 superficie : 7.76 m² Longueur : 2.85 m Largeur : 2.72 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants volets type roulant manuel matière pvc	Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,33 m	Prise(s) électrique(s)	1
Type de plafond	Voussettes		

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 0.88 m² Longueur : 0.96 m Largeur : 0.92 m

Escalier
Bois
Droit

2ÈME ÉTAGE - GRENIER

 superficie : 47.10 m² Longueur : 8.30 m Largeur : 5.67 m

Type de grenier	Aménageable	Type de plafond	Plafond mansardé
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit	Éclairage	Mural
Hauteur sous-plafond	3,75 m		

SOUS-SOL - CAVE

 superficie : 16.86 m² Longueur : 4.84 m Largeur : 3.47 m

Voutée	Oui	Éclairage	Au plafond
Sol	Briques	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,30 m		

SOUS-SOL - ESCALIER 1

 superficie : 4.57 m² Longueur : 3.54 m Largeur : 1.51 m

Escalier
Pierre bleue
Droit

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	2.15 m	1.31 m	2.83 m ²
Séjour	5.28 m	4.42 m	23.27 m ²
Cuisine	7.86 m	5.62 m	38.87 m ²
Salle de douche	1.71 m	2.61 m	4.47 m ²
Wc	1.41 m	1.06 m	1.50 m ²
Bureau 1	2.99 m	2.80 m	8.38 m ²
Bureau 2	4.60 m	3.01 m	13.84 m ²
Buanderie	2.56 m	1.33 m	3.42 m ²
Local technique	4.51 m	0.73 m	3.32 m ²
Escalier 1	1.20 m	1.06 m	1.27 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	4.47 m	2.65 m	10.58 m ²
Salle de bains	4.54 m	3.18 m	14.43 m ²
Chambre 1	2.85 m	2.72 m	7.76 m ²
Chambre 2	4.79 m	3.10 m	14.89 m ²
Chambre 3	5.90 m	3.40 m	20.08 m ²
Escalier 2	0.96 m	0.92 m	0.88 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	8.30 m	5.67 m	47.10 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	4.84 m	3.47 m	16.86 m ²
Escalier 1	3.54 m	1.51 m	4.57 m ²
Total			238.32 m²

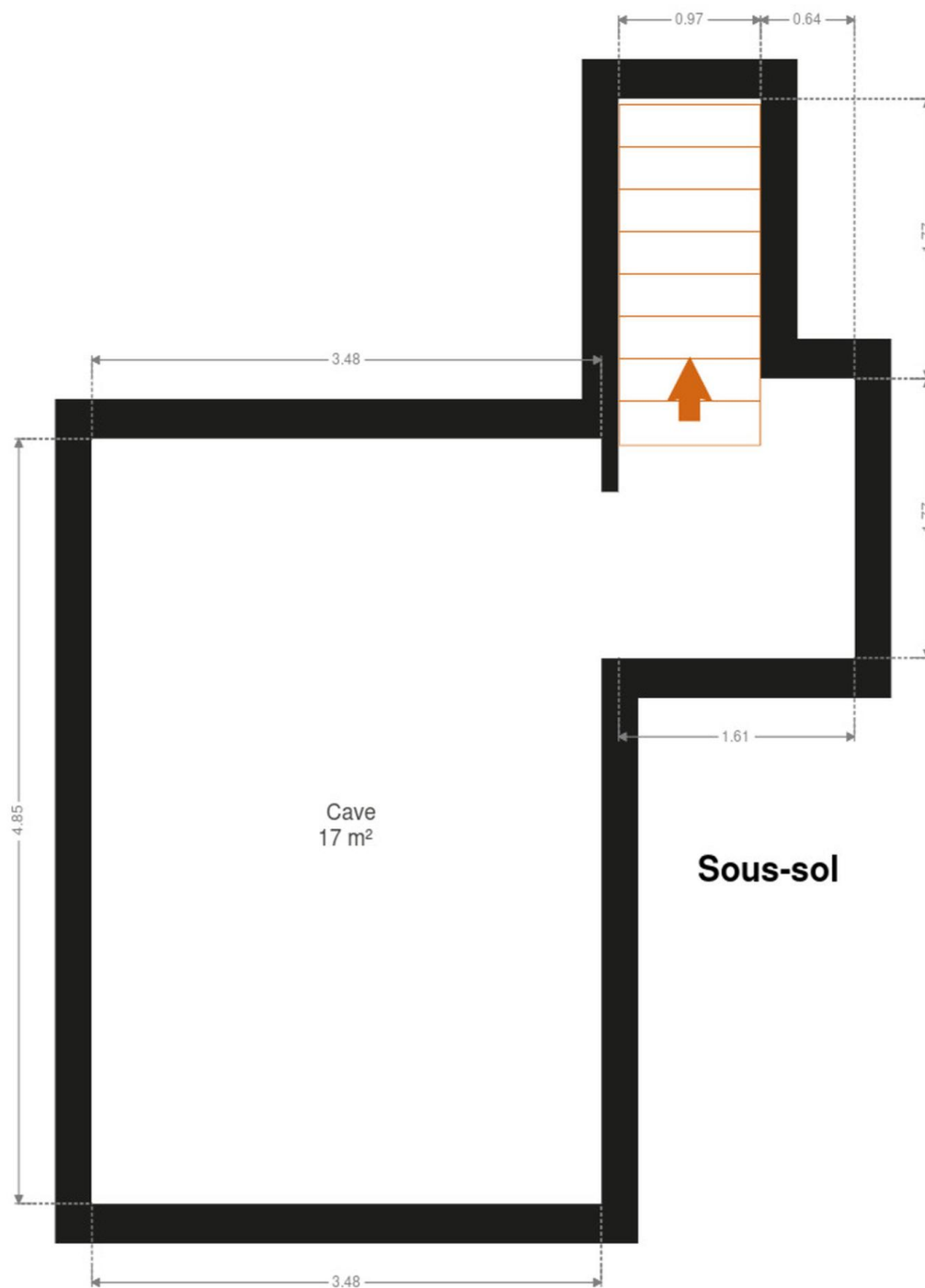


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6279185

Adresse du bien :
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Plan - Sous-sol



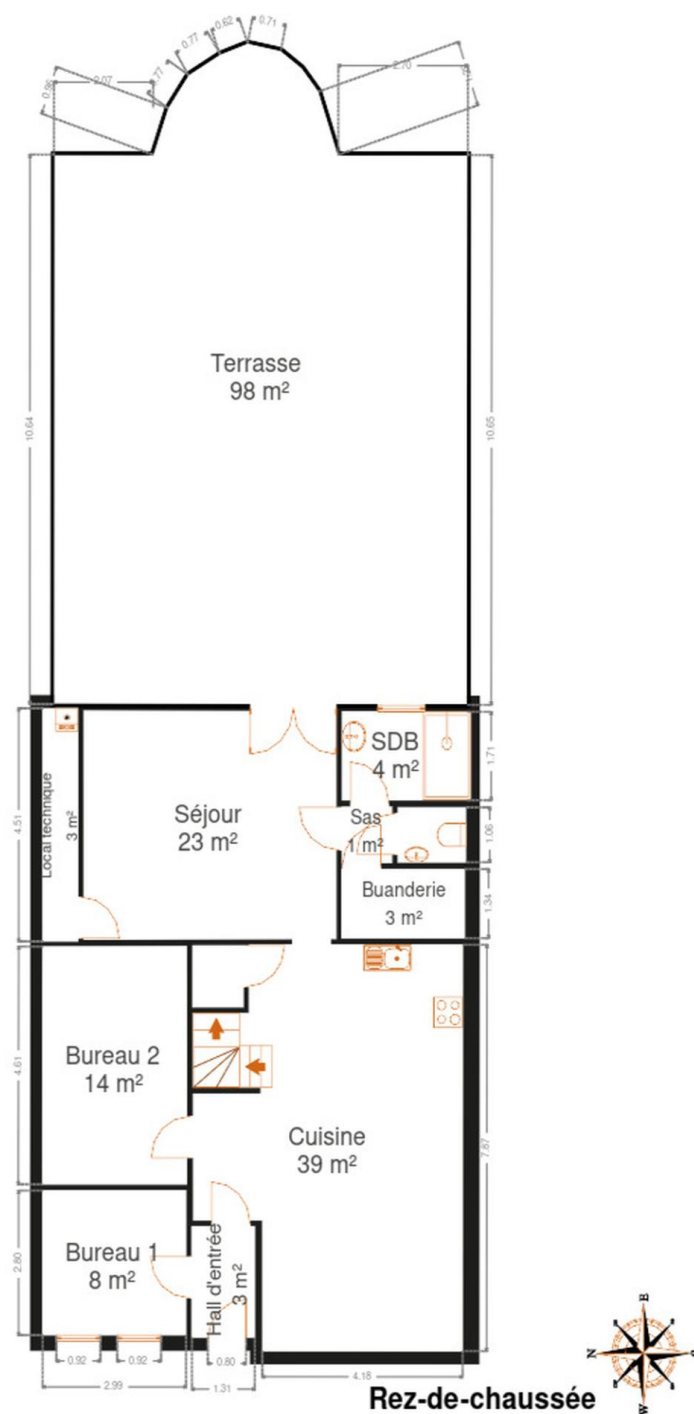


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6279185

Adresse du bien :
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Plan - Rez-de-chaussée



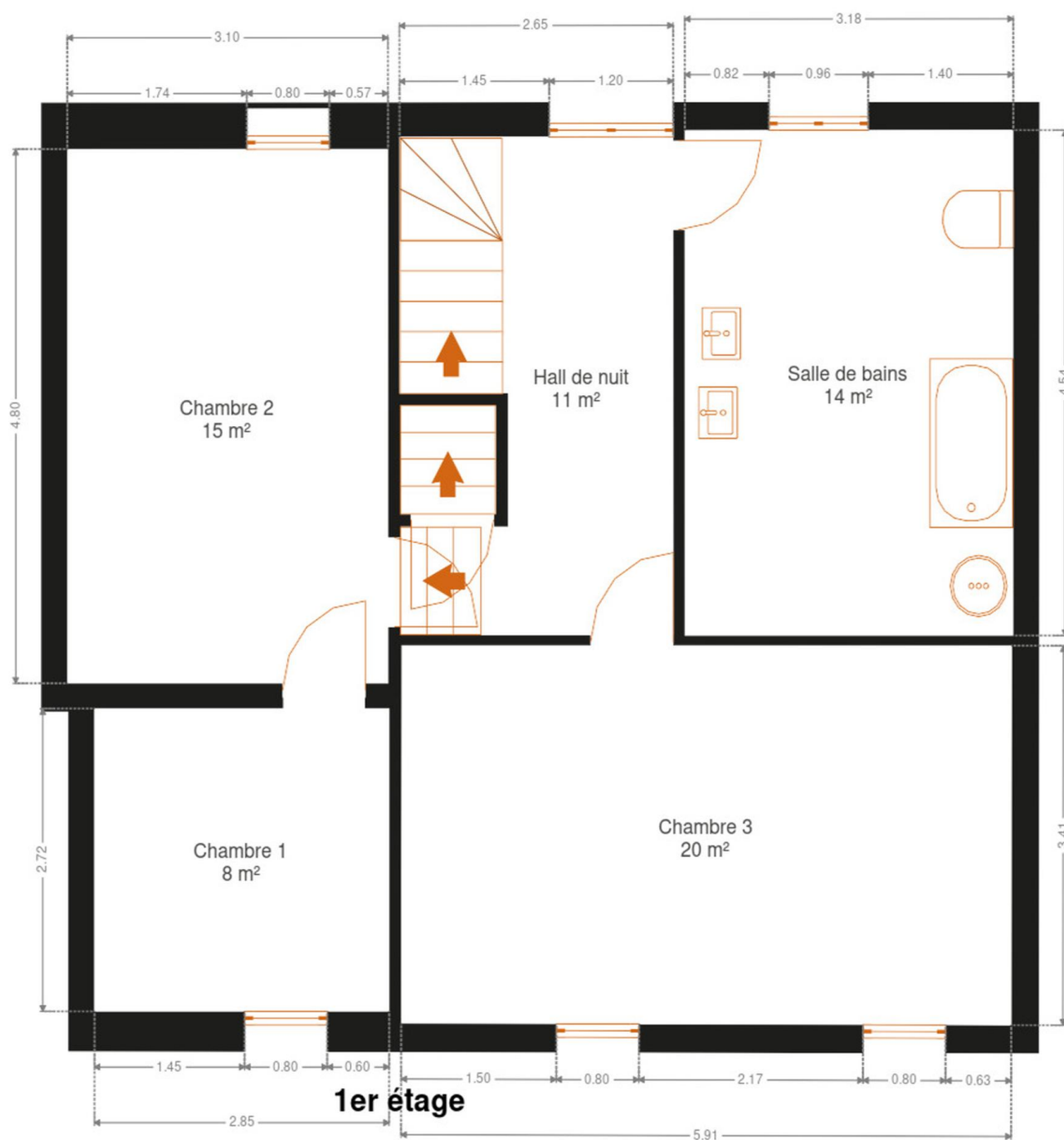


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6279185

Adresse du bien :
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Plan - 1er étage



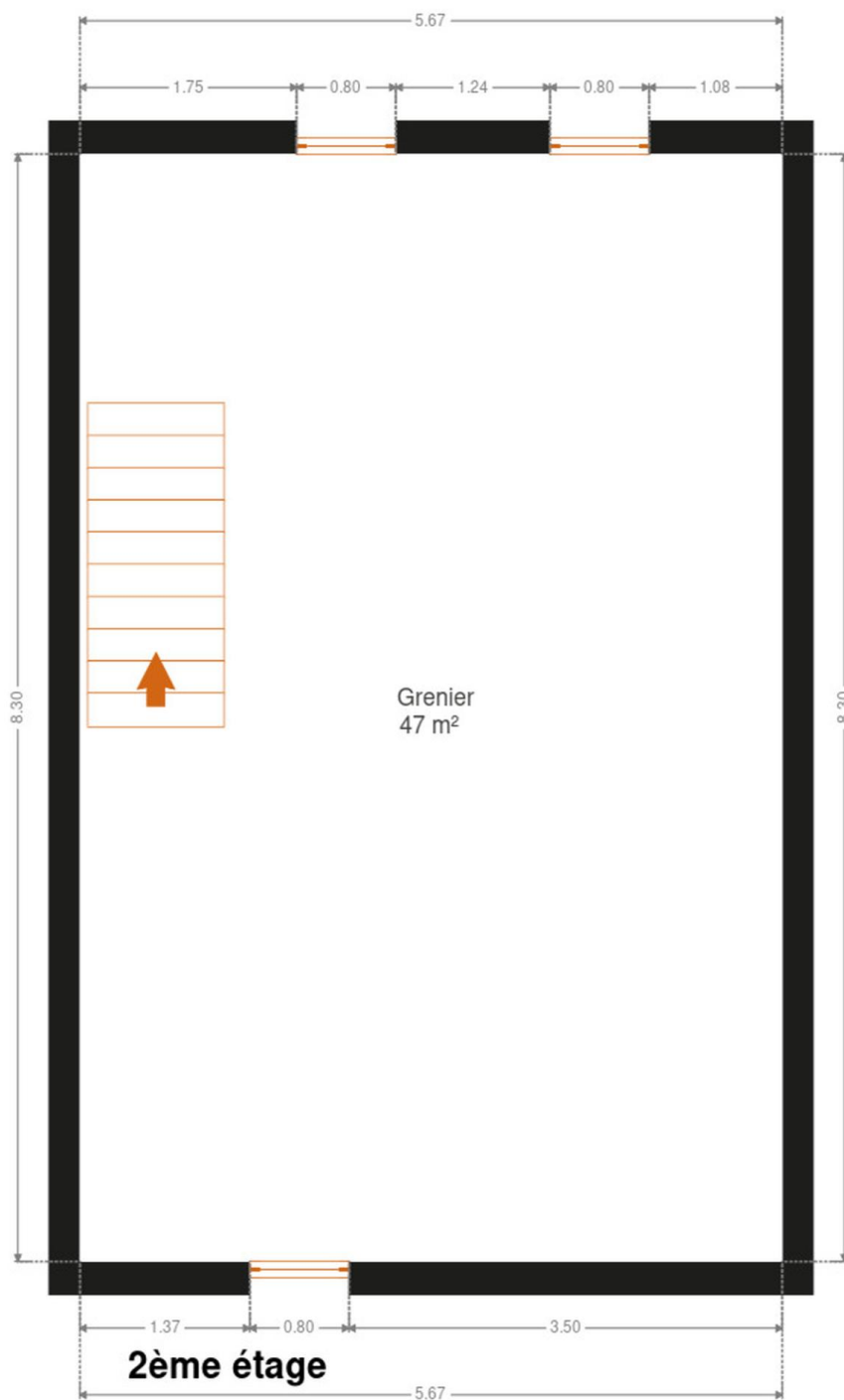


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6279185

Adresse du bien :
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Plan - 2ème étage



Extérieur



Technique

Couverture Tuiles

Matériaux façade Pierre

Etat Bon

Châssis

Pvc

Thermique et acoustique

Gris

Type roulant

Adoucisseur d'eau Oui

Chauffe-eau

Solaire

Atlantic

Panneaux solaires

Nombre de panneaux 18

Photovoltaïque

Compteur électrique Bi-horaire

Chauffage

Central

Gaz

Radiateur(s)

À ventouse

Bulex

Oui



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	450 m
Accès ferroviaire	600 m
Accès autoroutier	3500 m



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6279185

Adresse du bien :
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Plan situation



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

👤 François Bérondiaux
✉ francois@fridenbergs.be
☎ 0465.84.69.30