

FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



1 €

Réf. 4417688

Rue de l'ysler 71 - 7370 Dour



90 m²



4



4

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

REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysér 71 7370 - Dour

Vaste logement pouvant convenir pour 8 personnes



DESCRIPTION

DOUR

Dans un immeuble complètement rénové- 1ère occupation- comprenant un rez de chaussée et un étage indépendant :

Rez de chaussée pouvant convenir pour 8 personnes :

Hall d'entrée, salon et salle à manger avec vue sur terrasse et jardin, cuisine équipée, 4 chambres spacieuses, 1 salle de bains et 3 salles de douche, 4 wc

Chaque chambre avec sol en parquet, est soigneusement meublée et décorée.

Le mobilier est moderne et confortable et comprend :

- 2 lits d'une personne
- 2 tables de chevet avec lampe de style industriel
- 1 grande garde-robes
- 1 porte manteaux
- 2 fauteuils et deux petites tables basses
- Décorations diverses

Salle de bains : meuble lavabo avec miroir, baignoire, bac à linges, porte-manteaux et accessoires divers, wc

Salles de douche (3) : meuble lavabo avec miroir, douche à l'italienne, wc

Divers Les fenêtres sont garnies de stores et de tentures occultantes Terrasse avec jardin d'agrément et barbecue

Parking : Asphalté et sécurisé par un portail électrique/télécommande

PARTIES COMMUNES :

Hall d'entrée confortable avec armoire et deux fauteuils en métal

Vaste salon avec cheminée galbée en marbre, insert bois, téléviseur, bibliothèque et salon en cuir, 2 fauteuils, lampe sur pied et éclairages divers.

Salle à manger avec table en teck, chaises avec coussins colorés et meuble customisé noir

Grande cuisine avec îlot central équipée de :

- Four
 - Plaque de cuisson
 - Frigo/congélateur
 - Micro-ondes
 - Lave vaisselle
 - Lave linges
 - Sèche linges
- Vaisselle (tasses, couverts, assiettes, plats, casseroles, poêles, percolateur, grille pain, grille-viande, appareil à raclette, etc ...)

· Linge & divers de cuisine : essuies vaisselle, lavettes, éponge, brosse vaisselle, produits d'entretien, seau, raclette, balai, aspirateur...

· Chaque occupant disposera de :

- Une couette deux saisons

- Deux housses de couette, 2 draps housses, 2 draps, 1 oreiller, 2 taies d'oreiller, un protège-matelas, 6 essuies (2 grands, 2 moyens et 2 petits)

Terrasse : avec table de jardin, chaises et parasol
barbecue

Baies vitrées du salon vers terrasse et jardin, salle à manger et cuisine avec vue sur le jardin

Divers : hi fi, internet, IPTV

Nettoyage des parties communes : 1 x tous les 15 jours

Nettoyage salle de bains et chambre : 1 x semaine

Changement et nettoyage linges de lit : 1 x ts les 15 jours

Commodités et environnement

Proche des axes routiers, arrêts de bus, commerces (Delhaize, Colruyt, Aldi, LDL) pizzerias, friteries, restaurants et du tout nouveau Centre Commercial "ESPACE C" lequel propose un magnifique restaurant italien ainsi qu'une épicerie fine de produits en provenance du Val d'Aoste.

Loisirs : **CENTRE CULTUREL**

- Théâtre
- Cinéma
- Bibliothèque
- Projections de documentaires - Exploration du Monde
- Ateliers (comédie, magie, peinture, danse, musique)
- Expositions diverses

SANS oublier "LE BELVÉDÈRE" et sa plus grande piscine naturelle de Belgique

Le "marché fermier" offrant tous les produits artisanaux de la région.



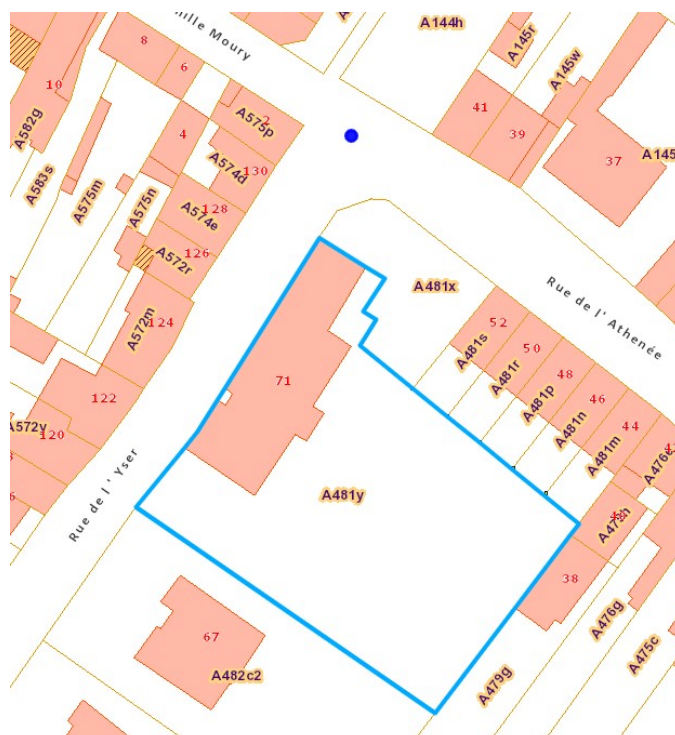
Coordonnées du bien

Rue	Rue de l'Yser
N°	71
Étage	1
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.4019
Longitude	3.77928



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Nord-ouest
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	22.00 m
Surface bâtie au sol	207.00 m ²
Informations provenant du site du cadastre	





Description globale du bien

Surface habitable	66.40 m ²
Surface totale	89.91 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	13
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	3



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	Terrasse (terrain arrière)	36 m ²
Fermé murs palissades	Sol pierre bleue	
Aménagé pelouse	Orientation sud-est	
Barbecue		
Déclivité plat		
Parking (terrain droit)	Place(s) 10 places	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	204 m ²
Hall d'entrée, salle à manger, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de bains, hall 1, hall 2 salle de douche 1, salle de douche 2, salle de douche 3,	



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 15.07 m²

Longueur : 6.15 m

Largeur : 2.45 m

Sol	Carrelage
Hauteur sous-plafond	3,35m
Éclairage	Au plafond



Rez-de-chaussée

Salle à manger



 superficie : 24.63 m²

Longueur : 5.90 m

Largeur : 4.18 m

Hauteur sous-plafond 2,45m

Prises électriques 3

Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants sans
ouverture

Sol Carrelage

Éclairage

Chauffage

Placard

Point lumineux au plafond

Radiateurs

Portes battantes



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysér 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 25.42 m²

Longueur : 6.17 m

Largeur : 4.12 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
porte-fenêtre sans ouverture

Prises électriques

4

Sol

Parquet

Prise télédistribution

Oui

Hauteur sous-plafond

3,50m

Éclairage

Point lumineux au plafond

Chauffage

Radiateurs

Air pulsé



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysér 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 18.58 m²

Longueur : 4.63 m

Largeur : 4.35 m

Hauteur sous-plafond 2,45m

Prises électriques 10

Évier

Double

Avec égouttoir

Matière résine

Taque

Type vitrocéramique

De la marque Candy

Hotte

Type en îlot

De la marque Elica

Four

Type multifonction

De la marque Candy

Îlot central

Oui

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture

Sol

Carrelage

Éclairage

Point lumineux au plafond

Placard

Portes battantes



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Chambre 1



 superficie : 20.87 m²

Longueur : 4.99 m

Largeur : 4.19 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants sans ouverture

Prises électriques

5

Hauteur sous-plafond

3,45m

Prise télédistribution

Oui

Éclairage

Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Chambre 2



 superficie : 30.54 m²

Longueur : 6.16 m

Largeur : 4.96 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants sans ouverture

Prises électriques

8

Hauteur sous-plafond

3,45m

Prise télédistribution

Oui

Éclairage

Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Chambre 3



 superficie : 17.60 m²

Longueur : 4.92 m

Largeur : 4.64 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants sans ouverture
Hauteur sous-plafond	3,50m
Éclairage	Au plafond
Prises électriques	4



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Chambre 4



 superficie : 17.40 m²

Longueur : 4.95 m

Largeur : 3.79 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants battants sans ouverture
Hauteur sous-plafond	3,10m
Éclairage	Au plafond
Prises électriques	6



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysier 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Salle de bains



 superficie : 11.33 m²

Longueur : 3.95 m

Largeur : 3.25 m

Hauteur sous-plafond 2,30m
Prises électriques 4
Baignoire 1
WC Classique

Décharge machine à laver Oui
Fenêtre Châssis bois double vitrage type à soufflet
Éclairage Au plafond
Sol Carrelage



Rez-de-chaussée

Salle de douche 1



 superficie : 4.97 m²

Longueur : 2.38 m

Largeur : 2.09 m

Douche

Oui

WC

Classique

Lavabo

Simple

Évier

Simple

Céramique

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

3,05m

Éclairage

Mural

Extracteur d'air

Oui

Prises électriques

3



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysér 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Salle de douche 3



 superficie : 5.06 m²

Longueur : 2.40 m

Largeur : 2.12 m

Douche

Oui

WC

Classique

Lavabo

Simple

Évier

Simple

Céramique

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants sans ouverture

Sol

Vinyle

Hauteur sous-plafond

3,10m

Éclairage

Au plafond

Extracteur d'air

Oui

Prises électriques

3



Rez-de-chaussée

Hall 1



 superficie : 1.03 m²

Longueur : 1.03 m

Largeur : 1.00 m

Hauteur sous-plafond 2,35m

Éclairage Point lumineux au plafond

Sol Carrelage



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysér 71 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Hall 2



 superficie : 4.40 m²

Longueur : 3.96 m

Largeur : 1.40 m

Hauteur sous-plafond 2,35m

Éclairage Point lumineux au plafond

Sol Carrelage



Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - SALLE DE DOUCHE 2

 superficie : 7.00 m²

Longueur : 2.90 m

Largeur : 2.46 m

Douche	Oui	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
WC	Classique	Sol	Carrelage
Lavabo	Simple	Hauteur sous-plafond	3,50m
Évier		Éclairage	Mural
Simple		Extracteur d'air	Oui
Céramique		Prises électriques	3

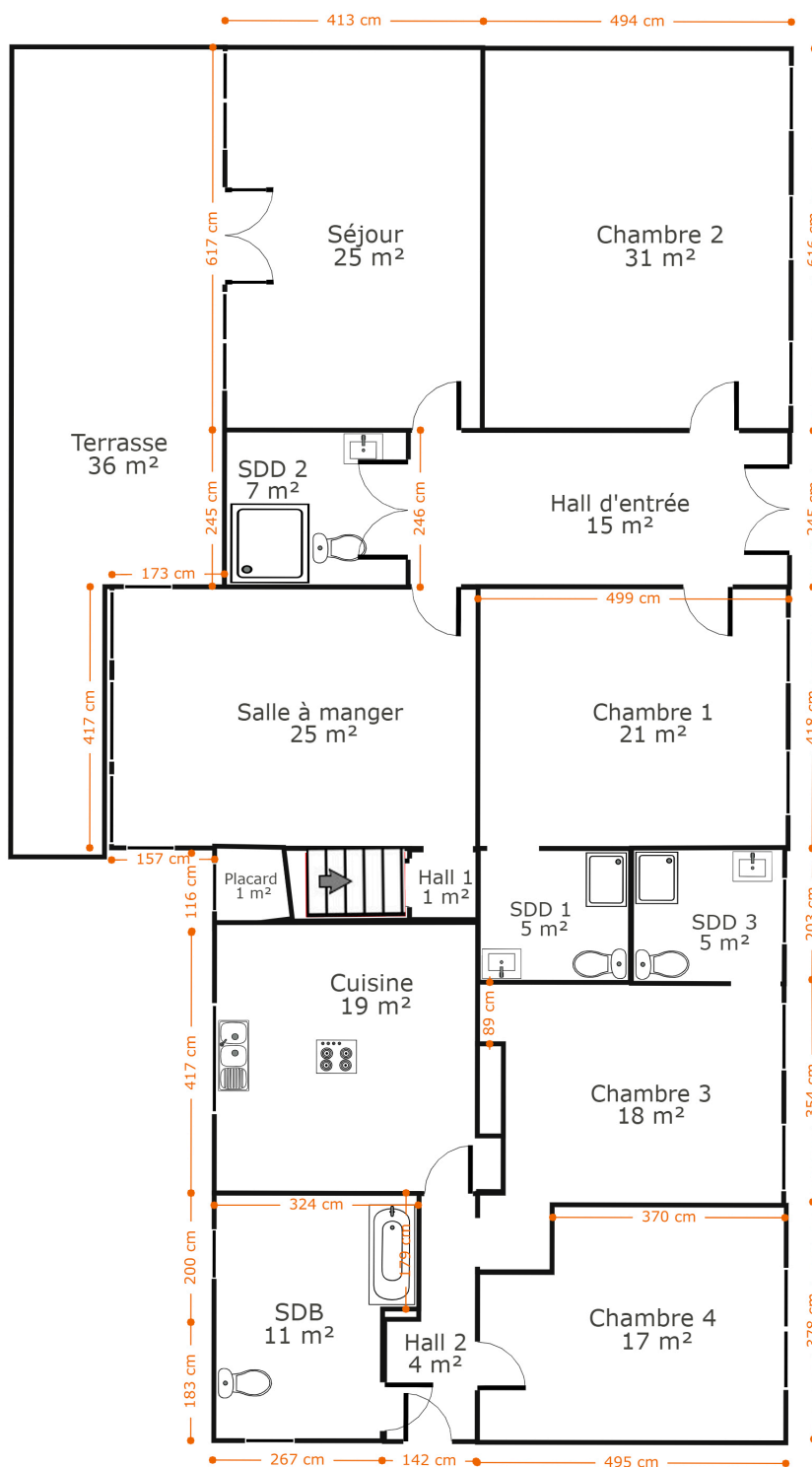


RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	6.15 m	2.45 m	15.07 m ²
Salle à manger	5.90 m	4.18 m	24.63 m ²
Séjour	6.17 m	4.12 m	25.42 m ²
Cuisine	4.63 m	4.35 m	18.58 m ²
Chambre 1	4.99 m	4.19 m	20.87 m ²
Chambre 2	6.16 m	4.96 m	30.54 m ²
Chambre 3	4.92 m	4.64 m	17.60 m ²
Chambre 4	4.95 m	3.79 m	17.40 m ²
Salle de bains	3.95 m	3.25 m	11.33 m ²
Salle de douche 1	2.38 m	2.09 m	4.97 m ²
Salle de douche 2	2.90 m	2.46 m	7.00 m ²
Salle de douche 3	2.40 m	2.12 m	5.06 m ²
Hall 1	1.03 m	1.00 m	1.03 m ²
Hall 2	3.96 m	1.40 m	4.40 m ²
Total			203.9 m²



Plan - Rez-de-chaussée



Ce plan est soumis à titre indicatif



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'yser 71 7370 - Dour

Extérieur





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'Yser 71 7370 - Dour

Extérieur





Technique

Année de rénovation	2021
Zingeries	Pvc
Couverture	Tuiles
Matériaux façade	Brique
Châssis	
Année 21	
Double	
Pvc	
Compteur gaz	Individuel
Chauffe-eau	
Nombre 1	
Bulex	
Compteur électrique	Bi-horaire
Chauffage	
De dietrich	
Marque de dietrich	
Compt. d'eau	Individuel
TV	Télédistribution



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	300 m
Accès ferroviaire	3900 m
Accès autoroutier	11000 m





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 4417688

Adresse du bien :
Rue de l'ysser 71 7370 - Dour

Plan situation



📍 Véronique Furmaniak
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ veronique@fridenbergs.be
☎ +32 477 60 38 67

👤 Véronique Furmaniak
✉ veronique@fridenbergs.be
☎ +32 477 60 38 67
Véronique
Furmaniak