



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Prix souhaité 275.000 €

Réf. 5349411

Rue des canadiens 47 - 7370 Dour



196 m²



4



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



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Immeuble comprenant 2 appartements



DESCRIPTION



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Vous êtes à la recherche d'un investissement immobilier ? Ne cherchez pas plus loin. Situé au cœur de Dour, un bel immeuble de rapport est maintenant disponible à la vente.

Cet immeuble idéalement positionné offre une accessibilité sans pareille à une myriade de commerces de proximité, rendant la vie de ses locataires aussi pratique que confortable. L'immeuble se compose de deux appartements déjà loués, offrant un **revenu locatif garanti de 1429€** dès l'acquisition et un **rendement brut de 6,24%** !

Chacun des appartements est conçu avec des intérieurs confortables. En plus de son emplacement stratégique et de son revenu locatif stable, cette propriété se distingue par ses espaces extérieurs. Le rez de chaussée dispose d'un grand jardin verdoyant qui offre un havre de paix et de tranquillité.

Complétant ces prestations, le rez de chaussée bénéficie d'une terrasse de 80m².

N'attendez pas pour découvrir cet immeuble de rapport qui offre un équilibre parfait entre rentabilité, qualité de vie pour les locataires et tranquillité d'esprit pour l'investisseur.

Une opportunité à ne pas manquer, qu'il s'agisse de votre premier investissement ou de l'ajout d'un bien supplémentaire à votre portefeuille immobilier.

Contactez Alban dès aujourd'hui au 0478.56.37.32 !

Prix souhaité 275.000 euros (sauf meilleure offre).

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



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Coordonnées du bien

Rue	Rue	des
N°	canadiens 47	
CP	7370	
Ville	Dour	
Pays	Belgique	
Latitude	50.399933	
Longitude	3.773629	



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Ouest
⚡ Déclivité	
Largeur de la façade	8.00 m
Surface bâtie au sol	144.00 m ²
Profondeur de la parcelle	24 m
Surface de la parcelle	220.00 m ²
Largeur de la parcelle	9.00 m
Informations provenant du site du cadastre	





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface totale	196 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	17
Nombre de chambre(s)	4



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé	
Déclivité	
Terrasse (terrain arrière) Sol carrelage	82 m ²
Orientation nord	

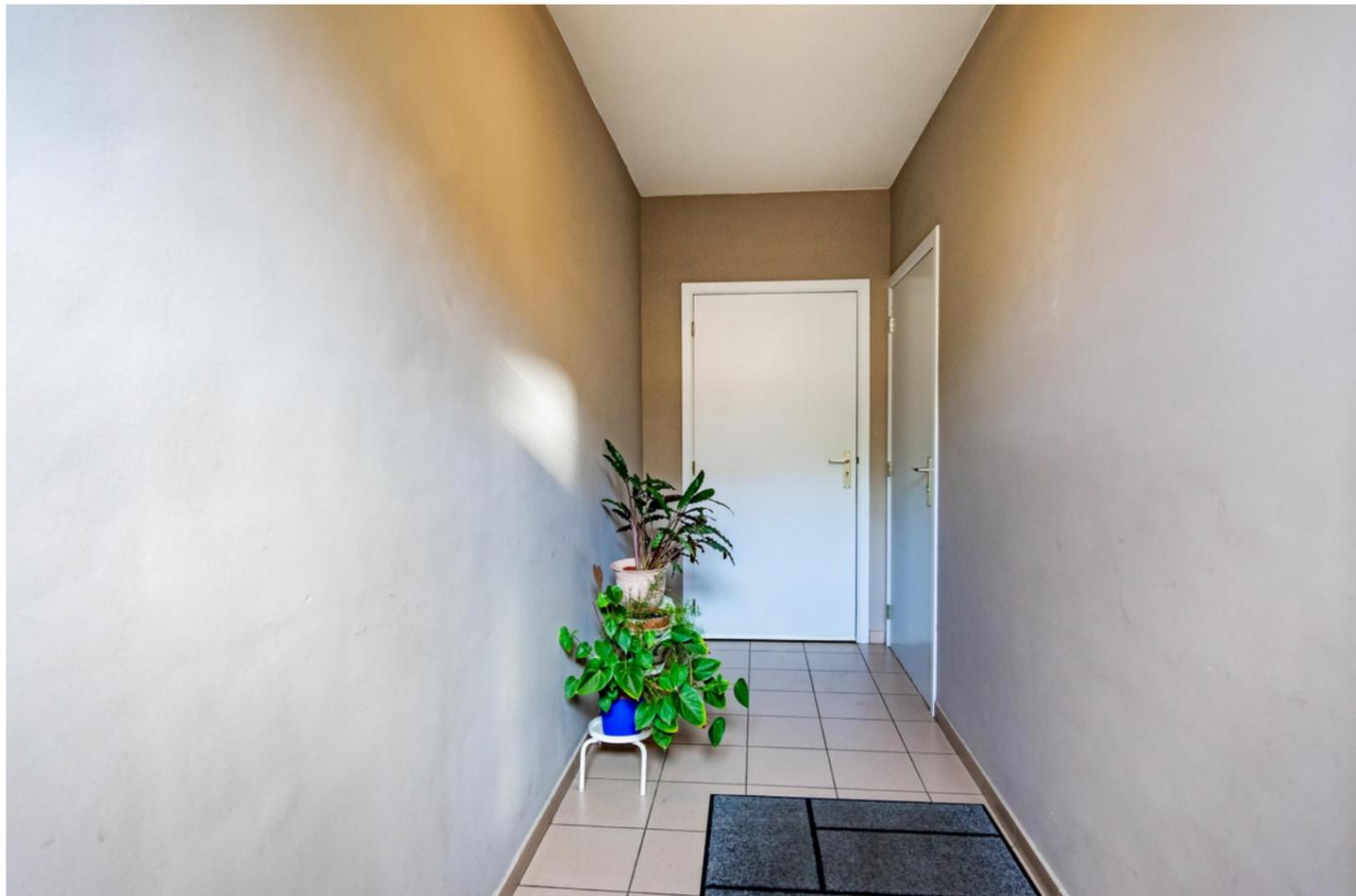


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Commun - Hall d'entrée



 superficie : 7.49 m²

Longueur : 5.31 m

Largeur : 1.41 m

Éclairage

Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Séjour



 superficie : 21.89 m²

Longueur : 6.59 m

Largeur : 3.57 m

Ouvert sur

Fenêtre

Hauteur sous-plafond

Cuisine

Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants

2,60 m

Éclairage

Vidéophone

Prise(s) électrique(s)

Au plafond

1

6



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Séjour





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Cuisine



☒ superficie : 11.72 m²

Longueur : 4.99 m

Largeur : 2.35 m

Hauteur sous-plafond 2,70 m 6

Prise(s) électrique(s) Équipée

Type Terrasse

Accès

Évier

Simple

Avec égouttoir

Inox

Plaque de cuisson Hotte Vitrocéramique Tactile

Hotte murale

Extérieure

Whirlpool

Frigo Lave-vaisselle

Intégré

Autre

Four

Multifonction

BOSCH Fenêtre

Éclairage

Placard

Externe

Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants

Au plafond

Portes battantes



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Cuisine





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Chambre 1



 superficie : 17.76 m²

Longueur : 6.00 m

Largeur : 2.96 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Chambre 1





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Chambre 2



 superficie : 14.17 m²

Longueur : 4.12 m

Largeur : 3.44 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants porte-fenêtre
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	4



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Chambre 2



Proposition d'aménagement non-contractuelle



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Salle de bains



 superficie : 6.19 m²

Longueur : 3.34 m

Largeur : 2.45 m

Hauteur sous-plafond 2,50 m
Prise(s) électrique(s) 2
Type Douche et bain
Douche Oui
Baignoire 1

Lavabo
Murs
Fenêtre
Éclairage

Simple
Totalemment carrelés
Châssis bois double vitrage type
oscillo-battants
Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 1 - Salle de bains





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Rez-de-chaussée

Appartement 2 - Hall d'entrée



☒ superficie : 11.31 m²

Longueur : 4.27 m

Largeur : 2.65 m

Fenêtre

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

Éclairage

Au plafond

Escalier Granito

Avec palier



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Séjour



☒ superficie : 27.03 m²

Longueur : 6.73 m

Largeur : 5.46 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants

Éclairage

Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Séjour





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Cuisine



☒ superficie : 8.12 m²

Longueur : 3.00 m

Largeur : 2.69 m

Hauteur sous-plafond 2,40 m
Prise(s) électrique(s) Type 4
Évier Équipée
Double
Affleurant
Avec égouttoir
Inox
Plaque de cuisson
Gaz
Zanker

Hotte
Hotte murale
Extérieure
Zanker Fenêtre
Éclairage
Placard

Châssis bois double vitrage
type oscillo-battants
Au plafond
Portes battantes



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Cuisine





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Chambre 1



 superficie : 3.73 m²

Longueur : 3.36 m

Largeur : 1.11 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage
type fenêtre de toit

Éclairage

Au plafond

Hauteur sous-plafond

2,40 m

Prise(s) électrique(s)

5

Type de plafond

Plafond mansardé



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Chambre 1





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Chambre 2





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411
Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Salle de bains



 superficie : 6.93 m²

Longueur : 3.04 m

Largeur : 2.28 m

Hauteur sous-plafond	2,50 m	Baignoire	1
Prise(s) électrique(s)	1	Lavabo	Simple
Type	Douche et bain	Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants
Douche	Cabine	Éclairage	Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

1er étage

Appartement 2 - Salle de bains





RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Appartement 2

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.27 m	2.65 m	11.31 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	6.73 m	5.46 m	27.03 m ²
Cuisine	3.00 m	2.69 m	8.12 m ²
Chambre 1	3.36 m	1.11 m	3.73 m ²
Salle de bains	3.04 m	2.28 m	6.93 m ²
Wc	1.40 m	1.12 m	1.58 m ²
Buanderie	2.30 m	1.73 m	3.97 m ²
Hall 1	5.46 m	2.38 m	6.86 m ²
Hall 2	5.46 m	2.39 m	6.86 m ²

Appartement 1

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	6.59 m	3.57 m	21.89 m ²
Cuisine	4.99 m	2.35 m	11.72 m ²
Chambre 1	6.00 m	2.96 m	17.76 m ²
Chambre 2	4.12 m	3.44 m	14.17 m ²
Salle de bains	3.34 m	2.45 m	6.19 m ²
Buanderie	2.42 m	2.34 m	4.86 m ²
Hall 1	1.96 m	1.06 m	2.09 m ²
Hall 2	4.93 m	1.59 m	5.74 m ²

Commun

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall	5.31 m	1.41 m	7.49 m ²
d'entrée	2.65 m	0.92 m	2.45 m ²
Escalier	5.31 m	1.41 m	7.49 m ²
Hall	5.31 m	1.41 m	7.49 m ²
d'entrée			
Hall			
d'entrée			



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

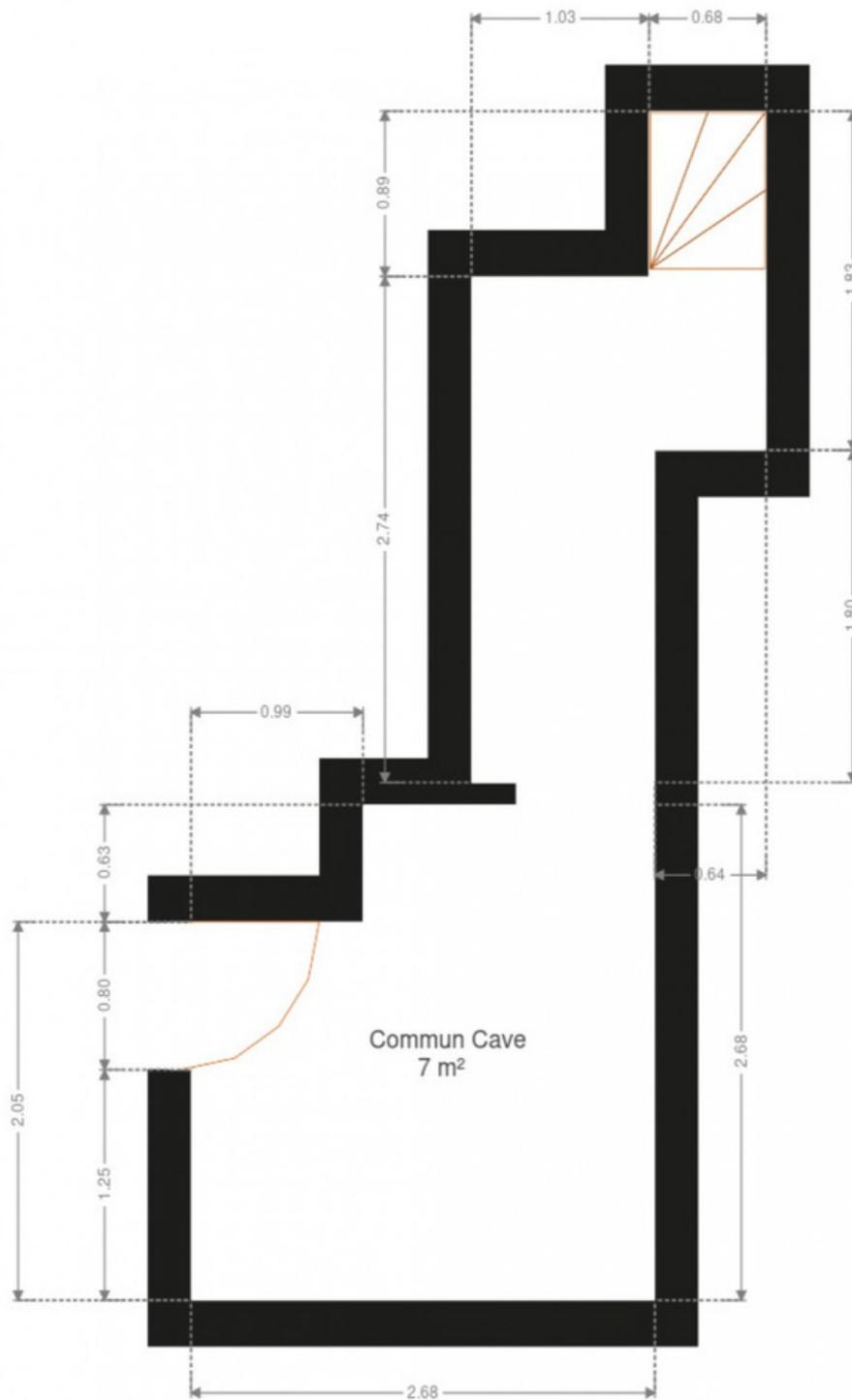
Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	2.68 m	2.68 m	6.55 m ²
Escalier	3.63 m	1.70 m	4.11 m ²
Total			196.39 m²



Plan - Sous-sol



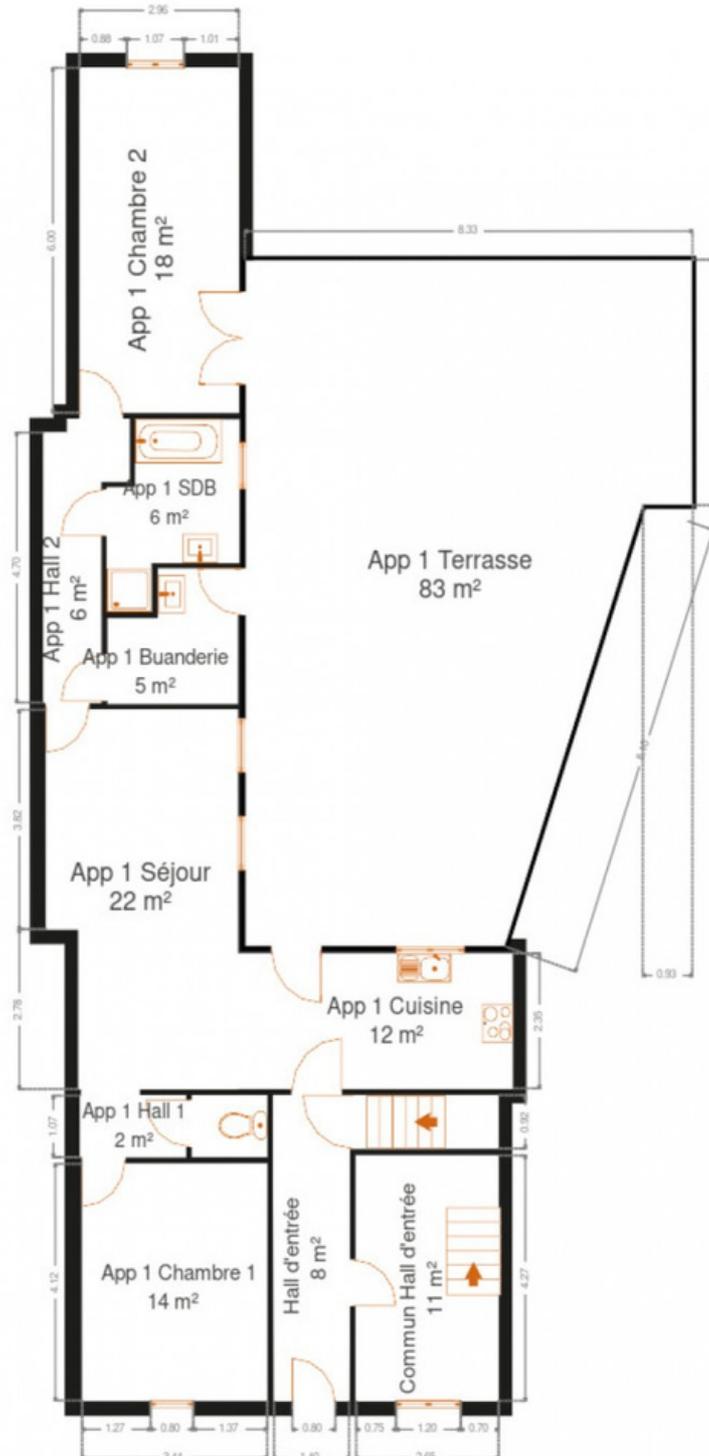


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Plan - Rez-de-chaussée





Les plans sont soumis à titre informatif et non contractuels.



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Extérieur





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Technique

Zingueries	Pvc
Couverture	Tuiles terre cuite
Matériaux façade	Brique
Châssis	
Double	
Matière bois	
Vidéophone	1
Compteur électrique	Commun
Chauffage Individuel	
Gaz	
Radiateur(s)	
Chaffoteaux et maury	
Marque chaffoteaux et maury	
Téléphone	Oui





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Description détaillée de l'environnement

ÉCOLES

Sainte Union	163 m
Institut La Sainte Union Dour	409 m
Athénée Royal de Dour	520 m





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 5349411

Adresse du bien :
Rue des canadiens 47 7370 - Dour

Plan situation



🏠 Agence Fridenbergs Dour
📍 Place Verte 33, 7370 Dour
✉ info@fridenbergs.be
☎ 065 65 34 73

👤 Alban fridenbergs
✉ alban@fridenbergs.be
☎ 0478563732
Alban Fridenbergs