



# FRIDENBERGS

REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à partir de 180 000 €**

# Réf. 6337825

Rue de Valenciennes 106-108 - 7380 Quiévrain



512 m<sup>2</sup>



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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

---

Immeuble de rapport idéalement situé à Quiévrain, à deux pas de la frontière française



DESCRIPTION

---

Découvrez cet immeuble de caractère offrant un potentiel exceptionnel, idéal pour investisseurs ou porteurs de projets commerciaux. Avec sa localisation stratégique, au carrefour de deux frontières, cet emplacement privilégié attire une clientèle variée et cosmopolite.

L'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée commercial spacieux de 140 m<sup>2</sup>, idéal pour un magasin, un restaurant, ou toute autre activité commerciale. La large façade commerciale offre une excellente visibilité, tandis que l'intérieur propose un espace ouvert modulable, complété par deux pièces polyvalentes à l'arrière et un accès direct au jardin.

À l'étage, accessible depuis le commerce, un appartement à rénover offre une surface idéale pour un logement de fonction ou à valoriser pour la location. Ce logement comprend une salle de douche, une pièce et un séjour lumineux. Le grenier au deuxième étage peut être aménagé, ajoutant un potentiel supplémentaire pour un espace habitable.

Enfin, une entrée indépendante mène à un deuxième appartement, déjà en bon état, composé de deux chambres, une salle de bains, une cuisine et un salon. Cet espace est idéal pour la location résidentielle et garantit un rendement locatif supplémentaire.

Avec sa grande superficie, sa configuration polyvalente et sa situation géographique unique, cet immeuble est une opportunité rare. Investissez dans un bien offrant un retour sur investissement prometteur et une localisation qui attire naturellement la clientèle.

INFOS ET VISITES: Emeline au 0471/21.64.99

Offre à partir de 180.000€

Prix souhaité: 210.000€ - frais d'agence 4,84% TTC à charge de l'acquéreur.

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

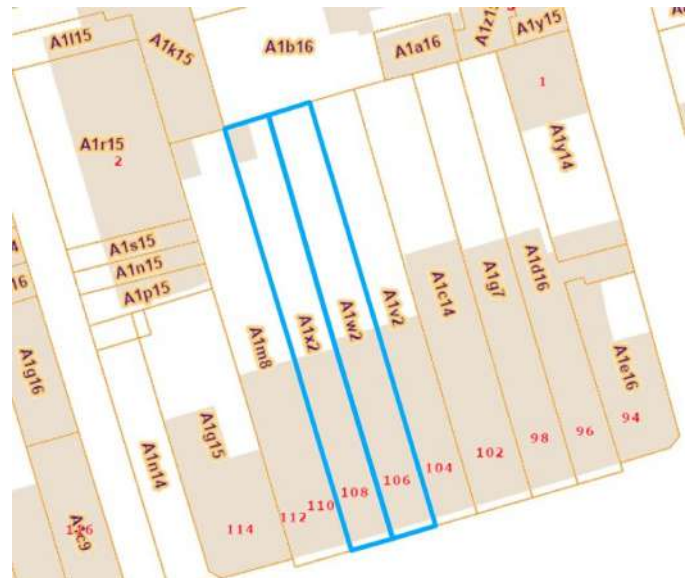
## Coordonnées du bien

Rue	Rue de Valenciennes
N°	106-108
CP	7380
Ville	Quiévrain
Pays	Belgique
Latitude	50.404083
Longitude	3.676394



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

📍 Orientation façade avant	Nord-ouest
📏 Déclivité	Plat
Largeur de la façade	11.00 m
Surface bâtie au sol	240.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	50 m
Surface de la parcelle	560.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	11.00 m
Informations provenant du site du cadastre	





## Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	336 m <sup>2</sup>
Surface totale	512 m <sup>2</sup>
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de pièces	22
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1



## Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
À aménager	
Fermé	
Plat	
Terrasse (terrain arrière)	7.35 m <sup>2</sup>
Sol carrelage	
Orientation nord-ouest	

## Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	190 m <sup>2</sup>
Rez commercial, pièce 1, pièce 2, hall d'entrée, escalier 1, escalier 2	
1er étage	96 m <sup>2</sup>
Séjour, chambre, salle de douche, hall, escalier 1, escalier 2, salon, cuisine, buanderie, escalier 2	
2ème étage	101 m <sup>2</sup>
Grenier, chambre 1, chambre 2, salle de bains, escalier 2, escalier 3	
3ème étage	28 m <sup>2</sup>
Grenier	
Sous-sol	97 m <sup>2</sup>
Cave 1, cave 2, cave 3, cave 4, escalier 3	



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP


# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

Rez-de-chaussée

Intérieur - Rez commercial



 superficie : 139.84 m<sup>2</sup>

Longueur : 18.00 m

Largeur : 9.71 m

<b>Éclairage</b>	Au plafond
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,50 m
<b>Prise réseau</b>	Oui
<b>Type de plafond</b>	Lambris

<b>Escalier</b>
Métallique
En colimaçon



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

Rez-de-chaussée

Intérieur - Pièce 1



 superficie : 24.17 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.17 m

Largeur : 4.76 m

Fenêtre	Châssis type bloc de verre
Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,45 m
Type de plafond	Lambris



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

Rez-de-chaussée

Intérieur - Pièce 2



 superficie : 12.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.79 m

Largeur : 2.65 m

Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,45 m
Type de plafond	Lambris





1er étage

Intérieur - Chambre



 superficie : 8.96 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.72 m

Largeur : 2.40 m

**Fenêtre**

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

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Plancher

**Prise(s) électrique(s)**

1

**Hauteur sous-plafond**

2,70 m



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

1er étage

Intérieur - Salle de douche



 superficie : 4.11 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.75 m

Largeur : 1.35 m

<b>Douche</b>	Cabine	<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,7 m
<b>WC</b>	Classique	<b>Éclairage</b>	Mural
<b>Lavabo</b>	Simple	<b>Extracteur d'air</b>	Oui
<b>Sol</b>	Plancher	<b>Prise(s) électrique(s)</b>	2



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

1er étage

Intérieur - Hall



 superficie : 8.77 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.86 m

Largeur : 4.25 m

Hauteur sous-plafond 2,70 m

Éclairage Au plafond

Sol Plancher



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

2ème étage

Intérieur - Grenier



 superficie : 53.00 m<sup>2</sup>

Longueur : 10.33 m

Largeur : 5.12 m

**Type de grenier**

Aménageable

**Éclairage**

Au plafond

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
fenêtre de toit

**Escalier**

**Sol**

Plancher

Bois

**Hauteur sous-plafond**

4,80 m

Droit

**Type de plafond**

Plafond mansardé



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

Sous-sol

Intérieur - Cave 2



 superficie : 20.57 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.65 m

Largeur : 4.42 m

Sol	Briques
Hauteur sous-plafond	1,70 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Mural



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

Rez-de-chaussée

Appartement - Hall d'entrée



 superficie : 8.57 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.75 m

Largeur : 4.34 m

Éclairage

Au plafond



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

1er étage

Appartement - Salon



 superficie : 21.06 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.91 m

Largeur : 4.28 m

**Fenêtre**

Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants

**Éclairage**

Au plafond

**Sol**

Vinyle

**Prise télédistribution**

Oui

**Hauteur sous-plafond**

2,80 m

**Prise réseau**

Oui



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

1er étage

Appartement - Cuisine



 superficie : 12.37 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.72 m

Largeur : 3.32 m

**Hauteur sous-plafond** 2,65 m  
**Prise(s) électrique(s)** 4  
**Type** Équipée  
**Évier**  
Double  
Avec égouttoir  
Inox

**Plaque de cuisson** Gaz  
**Hotte** Hotte murale  
**Four** Multifonction  
**Sol** Vinyle  
**Éclairage** Au plafond  
**Placard** Oui





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

2ème étage

Appartement - Chambre 1



 superficie : 21.70 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.89 m

Largeur : 4.43 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
fenêtre de toit

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2,12 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Lambris



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

2ème étage

Appartement - Chambre 2



 superficie : 10.06 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.66 m

Largeur : 2.74 m

**Fenêtre**

Châssis bois double vitrage type  
fenêtre de toit

**Éclairage**

Au plafond

**Hauteur sous-plafond**

2,12 m

**Prise(s) électrique(s)**

3

**Type de plafond**

Plafond mansardé

Lambris



2ème étage

Appartement - Salle de bains



 superficie : 9.59 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.72 m

Largeur : 2.02 m

**Hauteur sous-plafond** 2,20 m  
**Type** Bain  
**Baignoire** 1  
**WC** Classique

**Lavabo** Simple  
**Fenêtre** Châssis bois double vitrage type  
fenêtre de toit  
**Éclairage** Mural  
**Sol** Vinyle



## Appartement - Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 2.42 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.47 m      Largeur : 0.98 m

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 2

 superficie : 2.12 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.16 m      Largeur : 0.98 m

Escalier	1
Éclairage	Au plafond
Sol	Vinyle

### 1ER ÉTAGE - BUANDERIE

 superficie : 5.41 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.72 m      Largeur : 1.45 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type battants
Sol	Vinyle
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Au plafond

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 9.52 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.90 m      Largeur : 1.94 m

Sol	Vinyle
Escalier	1
Éclairage	Au plafond





## Intérieur - Autres

### 1ER ÉTAGE - SÉJOUR

 superficie : 21.04 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.89 m      Largeur : 4.30 m

**Sol**      Plancher  
**Hauteur sous-plafond**      2,70 m  
**Éclairage**      Au plafond

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER 1

 superficie : 2.11 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.54 m      Largeur : 1.37 m

**Sol**      Plancher  
**Fenêtre**      Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants volets type  
roulant manuel matière pvc

**Escalier**  
Métallique  
En colimaçon

### 1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

 superficie : 2.24 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.51 m      Largeur : 0.89 m

**Escalier**  
Bois  
Droit  
**Éclairage**      Au plafond



## SOUS-SOL - CAVE 1

---

 superficie : 34.88 m<sup>2</sup>      Longueur : 7.24 m      Largeur : 4.83 m

Accès	Jardin
Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,83 m
Éclairage	Mural

## SOUS-SOL - CAVE 3

---

 superficie : 19.60 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.77 m      Largeur : 4.10 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,70 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Mural

## SOUS-SOL - CAVE 4

---

 superficie : 19.60 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.10 m      Largeur : 4.78 m

Sol	Béton
Hauteur sous-plafond	1,70 m
Type de plafond	Voussettes
Éclairage	Mural



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

---

## SOUS-SOL - ESCALIER 3

---

 superficie : 2.54 m<sup>2</sup>

Longueur : 3.44 m

Largeur : 0.73 m

### Escalier

Béton

Droit





## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

### Appartement

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	4.75 m	4.34 m	8.57 m <sup>2</sup>
Escalier 1	2.47 m	0.98 m	2.42 m <sup>2</sup>
Escalier 2	2.16 m	0.98 m	2.12 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	4.91 m	4.28 m	21.06 m <sup>2</sup>
Cuisine	3.72 m	3.32 m	12.37 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.72 m	1.45 m	5.41 m <sup>2</sup>
Escalier 2	4.90 m	1.94 m	9.52 m <sup>2</sup>
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre 1	4.89 m	4.43 m	21.70 m <sup>2</sup>
Chambre 2	3.66 m	2.74 m	10.06 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4.72 m	2.02 m	9.59 m <sup>2</sup>
Escalier 2	2.74 m	1.82 m	5.01 m <sup>2</sup>
Escalier 3	2.03 m	0.75 m	1.53 m <sup>2</sup>
3ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	5.71 m	4.85 m	27.69 m <sup>2</sup>

### Intérieur

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Rez commercial	18.00 m	9.71 m	139.84 m <sup>2</sup>
Pièce 1	7.17 m	4.76 m	24.17 m <sup>2</sup>
Pièce 2	4.79 m	2.65 m	12.54 m <sup>2</sup>
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Séjour	4.89 m	4.30 m	21.04 m <sup>2</sup>
Chambre	3.72 m	2.40 m	8.96 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3.75 m	1.35 m	4.11 m <sup>2</sup>
Hall	4.86 m	4.25 m	8.77 m <sup>2</sup>
Escalier 1	1.54 m	1.37 m	2.11 m <sup>2</sup>
Escalier 2	2.51 m	0.89 m	2.24 m <sup>2</sup>



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

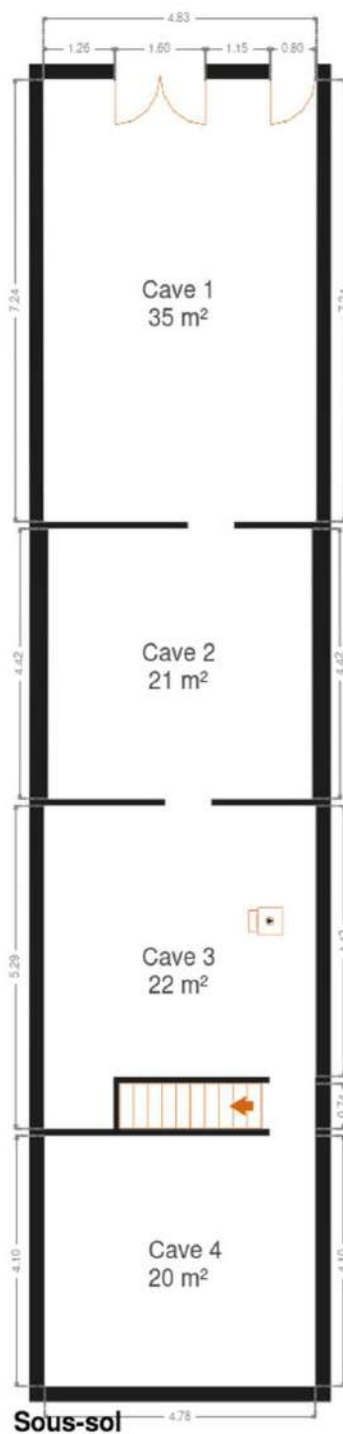
Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

---

2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Grenier	10.33 m	5.12 m	53.00 m <sup>2</sup>
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	7.24 m	4.83 m	34.88 m <sup>2</sup>
Cave 2	4.65 m	4.42 m	20.57 m <sup>2</sup>
Cave 3	4.77 m	4.10 m	19.60 m <sup>2</sup>
Cave 4	4.10 m	4.78 m	19.60 m <sup>2</sup>
Escalier 3	3.44 m	0.73 m	2.54 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>511.02 m<sup>2</sup></b>

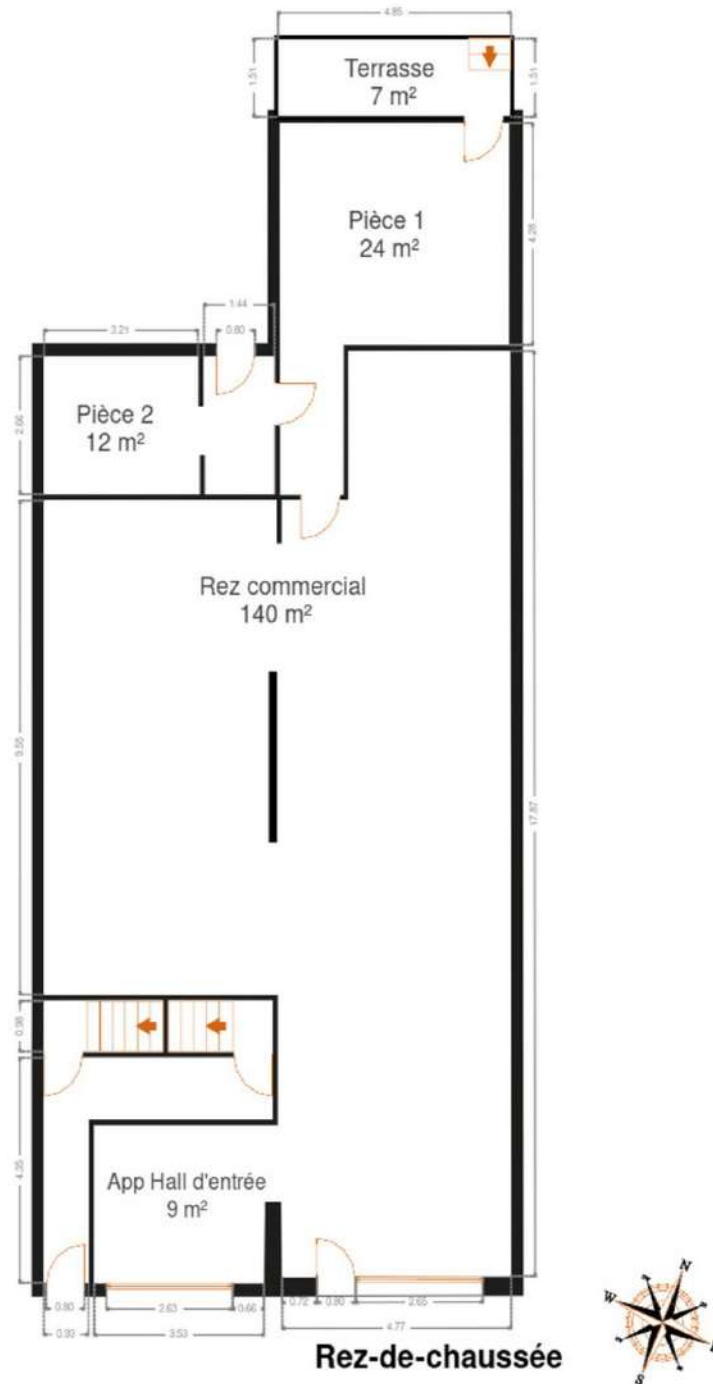


Plan - Sous-sol





Plan - Rez-de-chaussée



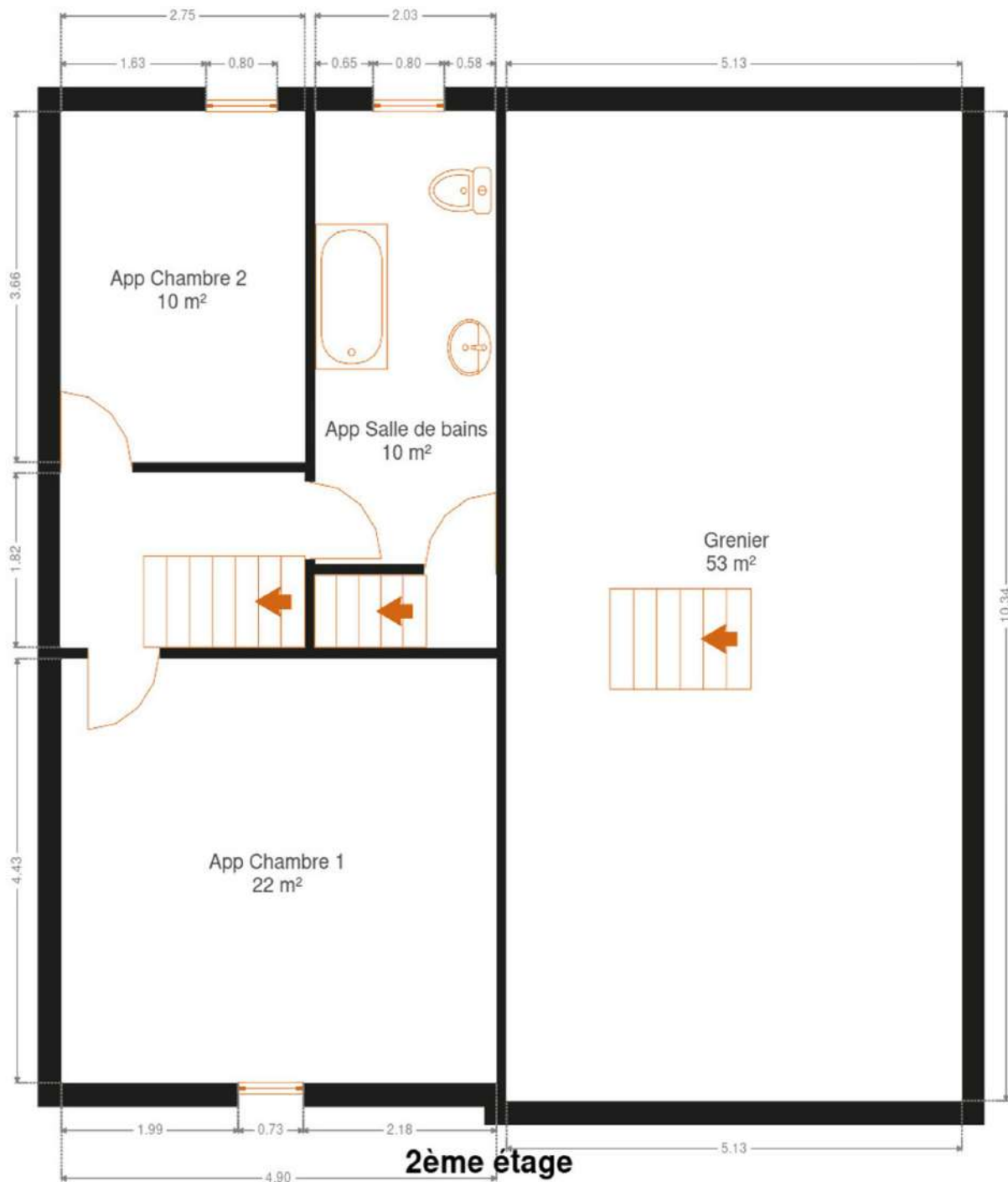


Plan - 1er étage



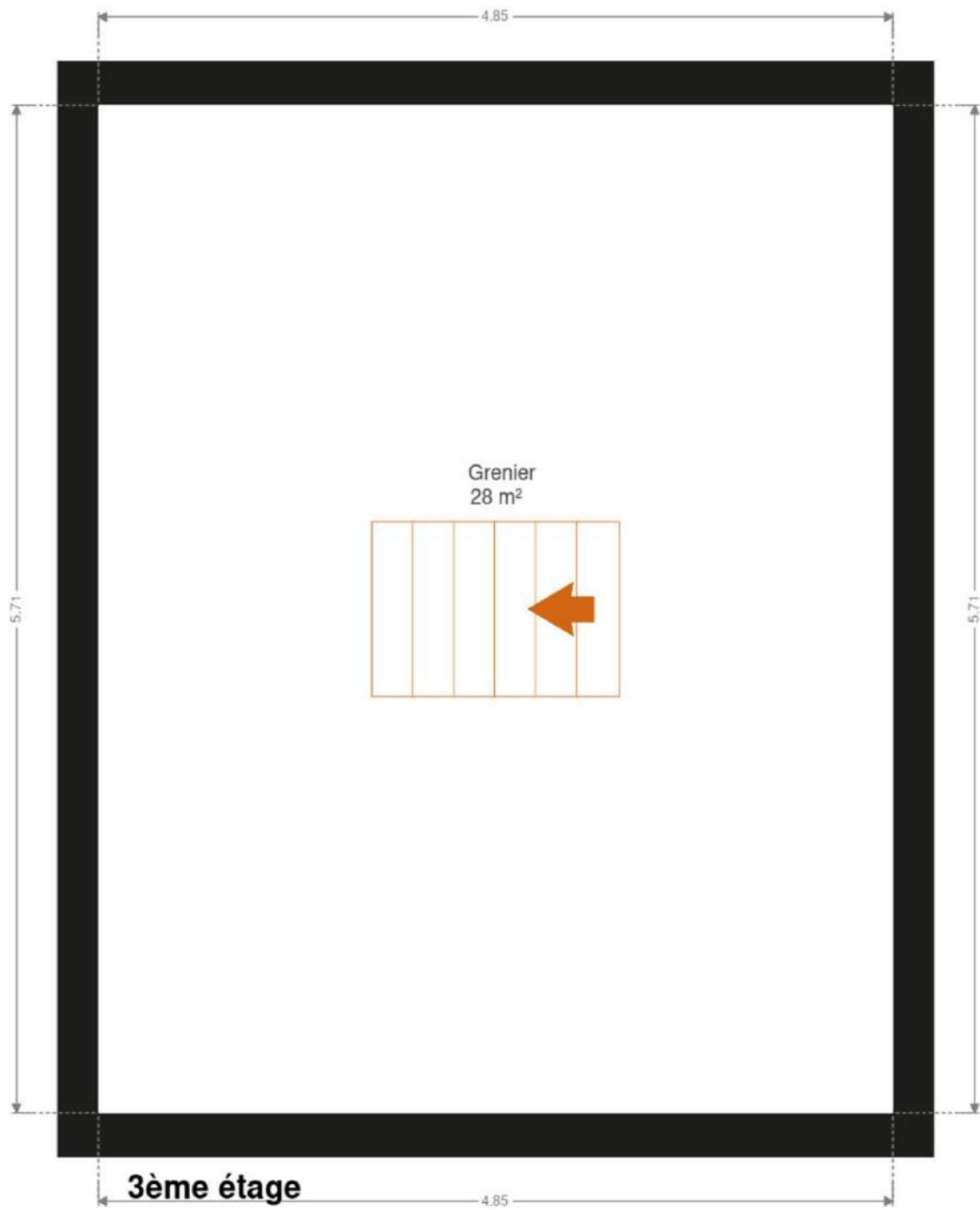


Plan - 2ème étage





Plan - 3ème étage





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

---

Extérieur

---





## Technique

<b>Couverture</b>	Tuiles
<b>Matériaux façade</b>	Crépis
<b>Compteur gaz</b>	Oui
<b>Compteur électrique</b>	Individuel
<b>Chauffage</b>	
Individuel	
Gaz	
Radiateur(s)	
Saint-roch	
<b>TV</b>	Prise tv
<b>Téléphone</b>	Oui





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

---

## Description détaillée de l'environnement

---

### MOBILITÉ

Arrêt de bus	1000 m
Accès ferroviaire	4500 m
Accès autoroutier	1000 m





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6337825

Adresse du bien :  
Rue de Valenciennes 106-108 7380 - Quiévrain

## Plan situation



📍 Fridenbergs  
📍 Place Verte 33, 7370 Dour  
✉ info@fridenbergs.be  
📄 N° IPI : 508589

👤 EMELINE TROMONT  
✉ emeline@fridenbergs.be  
📞 0471/21.64.99