



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Offre à pd 335 000 €

Réf. 6129845

Rue des Andrieux 121-117 - 7370 Élouges

 325 m²

 5

 3

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. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Double opportunité à Elouges : maison familiale et maison indépendante!



DESCRIPTION



Vous êtes à la recherche d'un lieu unique offrant à la fois confort, espace et une opportunité d'investissement ? Venez découvrir cette propriété unique située à Elouges !

Maison principale

Cette maison 3 façades spacieuse et lumineuse a été entretenue avec soin au fil des années, vous offrant une qualité de vie optimale.

Sous-sol : une cave pour un espace de rangement pratique.

Rez-de-chaussée :

- Dès l'entrée, vous êtes accueillis par un sas menant à un séjour convivial avec un espace salle à manger et salon. Au centre du séjour, un insert à bois vous enveloppera de chaleur lors des soirées d'hiver.
- Une cuisine fonctionnelle avec espace repas pour vos moments gourmands.
- WC séparé pour plus de confort.
- Une buanderie et une salle de douche pratiques.
- Un vaste garage de 80 m², un véritable atout modulable selon vos besoins : atelier, buanderie supplémentaire, salle de jeux... À vous de décider !

Premier étage :

- Un hall de nuit qui dessert 4 chambres spacieuses, idéales pour toute la famille.
- Une salle de bains complète avec douche et baignoire pour profiter de moments de détente ainsi qu'un wc séparé.

À l'extérieur, profitez d'une terrasse agréable et d'un jardin surélevé, parfait pour vos moments de détente. En façade, 4 places de parking privées complètent ce bien.

Maison indépendante

Cette seconde maison, attenante à la première mais indépendante, est actuellement louée. Parfaitement agencée comme un duplex, elle comprend :

- Un séjour ouvert avec cuisine, idéal pour un mode de vie cosy.
- Une chambre en mezzanine avec salle de douche pour un confort absolu.
- WC séparé

Cette maison "kangourou" est idéale pour une grande famille cherchant de l'espace supplémentaire, ou pour un investisseur à la recherche de rendement locatif.

Une double opportunité à ne pas rater ! Que vous soyez à la recherche de la maison idéale pour votre famille ou d'un investissement rentable, ce bien saura répondre à toutes vos attentes.

Offre à partir de 335.000€. Honoraires d'agence 4,84% TTC à charge de l'acquéreur.

Infos et visites avec Emeline: 0471.21.64.99 !

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



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	243 m ²
Surface totale	341 m ²
Nombre de façades	4
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	18
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	3
	Maison
Garage	1 place(s)
Environnement	Zone d'habitation

Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	Terrasse (terrain arrière)
À aménager	Éclairage prise(s) électrique(s) 2
Fermé	Orientation sud-ouest
Aménagé pelouse	
Sud-ouest	
Parking (terrain avant)	Place(s) 4
Terrasse (terrain arrière)	102 m ²
Sol carrelage	



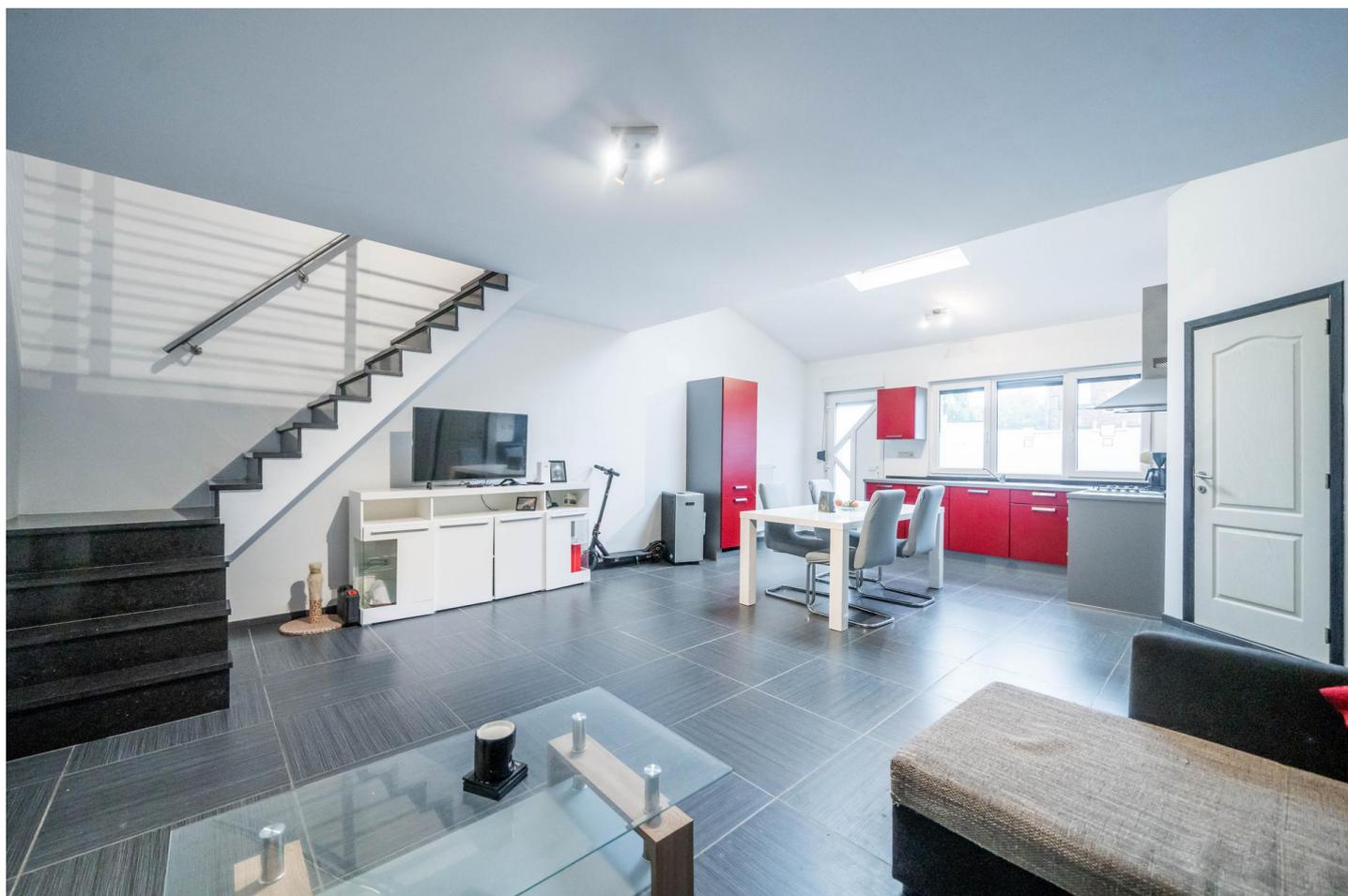
FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 117 - Living



 superficie : 38.80 m²

Longueur : 7.45 m

Largeur : 5.63 m

Avec coin cuisine

Oui

Prise réseau

Oui

Hauteur sous-plafond

2,50 m

Escalier

Éclairage

Au plafond

Carrelages

Prise(s) électrique(s)

4

Avec palier



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 117 - Cuisine



Hauteur sous-plafond

3 m

Prise(s) électrique(s)

3

Type

Équipée

Évier

Simple

One half

Avec égouttoir

Inox

Plaque de cuisson

Gaz

Zanussi

Hotte

Hotte murale

Zanussi

Frigo

Externe



1er étage

Maison 117 - Chambre



 superficie : 18.01 m²

Longueur : 5.60 m

Largeur : 3.89 m

Fenêtre

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

Prise(s) électrique(s)

1

Hauteur sous-plafond

2,45 m

Escalier

Carrelages

Type de plafond

Plafond mansardé

Avec palier

Éclairage

Au plafond



1er étage

Maison 117 - Salle de douche



 superficie : 3.22 m²

Longueur : 2.42 m

Largeur : 1.32 m

Douche	Cabine	Type de plafond	Plafond mansardé
Lavabo	Simple	Éclairage	Au plafond
Murs	Totalement carrelés	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	2,55 m		



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Hall d'entrée



 superficie : 2.64 m²

Longueur : 2.23 m

Largeur : 1.20 m

Hauteur sous-plafond 2,45 m

Éclairage Spots encastrés



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Séjour



 superficie : 48.91 m²

Longueur : 10.33 m

Largeur : 5.38 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants	Prise réseau	Oui
Hauteur sous-plafond	2,45 m	Escalier	
Éclairage	Spots encastrés	Marbre	
Prise(s) électrique(s)	8	1/4 tournant	
Prise télédistribution	Oui		



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Séjour





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Cuisine



 superficie : 15.30 m²

Longueur : 4.40 m

Largeur : 3.56 m

Hauteur sous-plafond 2,45 m
Prise(s) électrique(s) 5
Type Équipée
Évier
Double
Avec égouttoir
Inox
Plaque de cuisson

Plaque de cuisson
Gaz
Ariston
Hotte En îlot
Lave-vaisselle
Intégré
Siemens
Four



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Buanderie



 superficie : 8.47 m²

Longueur : 4.04 m

Largeur : 2.49 m

Hauteur sous-plafond 2,40 m

Éclairage Au plafond

Prise(s) électrique(s) 1



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

1er étage

Maison 121 - Hall de nuit



 superficie : 14.04 m²

Longueur : 13.29 m

Largeur : 2.17 m

Escalier	1/4 tournant
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Spots encastrés
Prise(s) électrique(s)	2



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

1er étage

Maison 121 - Chambre 4



 superficie : 14.36 m²

Longueur : 5.46 m

Largeur : 2.63 m

Fenêtre

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

Prise(s) électrique(s)

4

Prise télédistribution

Oui

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Prise réseau

Oui

Éclairage

Au plafond



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

1er étage

Maison 121 - Chambre 3



 superficie : 13.58 m²

Longueur : 4.15 m

Largeur : 3.27 m

Fenêtre

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

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

4



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

1er étage

Maison 121 - Chambre 2



 superficie : 11.48 m²

Longueur : 4.44 m

Largeur : 2.58 m

Fenêtre

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

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

4



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

1er étage

Maison 121 - Chambre 1



 superficie : 17.19 m²

Longueur : 4.37 m

Largeur : 4.28 m

Fenêtre

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

Hauteur sous-plafond

2,30 m

Éclairage

Au plafond

Prise(s) électrique(s)

4



1er étage

Maison 121 - Salle de bains



 superficie : 7.85 m²

Longueur : 3.17 m

Largeur : 2.47 m

Hauteur sous-plafond 2,30 m
Prise(s) électrique(s) 2
Type Douche et bain
Douche Oui
Baignoire 1

Lavabo Double
Sèche-serviettes Oui
Murs Totalemment carrelés
Fenêtre Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants volets type
manuel roulant matière pvc
Éclairage Spots encastrés



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

1er étage

Maison 121 - Salle de bains





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Maison 117 - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 2.71 m²

Longueur : 2.18 m

Largeur : 1.35 m

WC	Classique	Type de plafond	Plafond mansardé
Lavabo	Simple	Éclairage	Au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants	Prise(s) électrique(s)	1
Hauteur sous-plafond	3 m		



Maison 121 - Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - SALLE DE DOUCHE

 superficie : 3.32 m² Longueur : 2.39 m Largeur : 1.38 m

Lavabo	Simple	Hauteur sous-plafond	2,40 m
Murs	Totalement carrelés	Prise(s) électrique(s)	1
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type oscillo-battants		

REZ-DE-CHAUSSÉE - GARAGE

 superficie : 80.60 m² Longueur : 12.39 m Largeur : 10.53 m

Nombre de voitures	4	Hauteur sous-plafond	2,70 m
Porte	Pvc	Éclairage	Au plafond
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type porte-fenêtre		

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 2.71 m² Longueur : 2.18 m Largeur : 1.35 m

WC	Classique
Murs	Totalement carrelés
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Spots encastrés



REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER

 superficie : 4.02 m² Longueur : 3.23 m Largeur : 1.27 m

Escalier

Béton
Droit

1ER ÉTAGE - WC

 superficie : 1.41 m² Longueur : 1.23 m Largeur : 1.14 m

WC Classique
Murs Carrelés à mi-hauteur
Hauteur sous-plafond 2,30 m
Éclairage Spots encastrés

SOUS-SOL - CAVE

 superficie : 16.80 m² Longueur : 5.00 m Largeur : 3.36 m

Voutée	Oui	Escalier
Sol	Briques	Béton
Hauteur sous-plafond	2,15 m	Droit



RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Maison 117

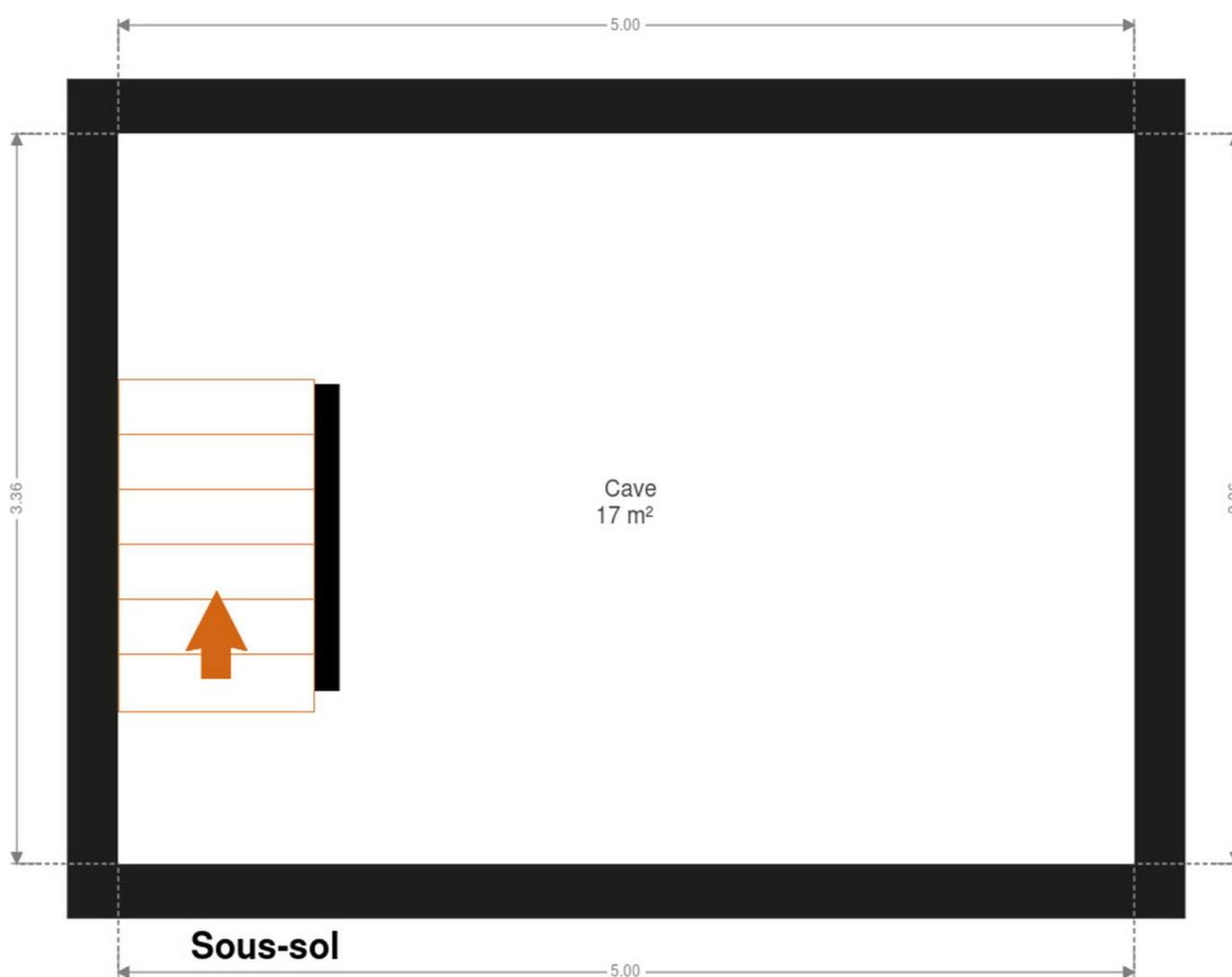
Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	7.45 m	5.63 m	38.80 m ²
Wc	2.18 m	1.35 m	2.71 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre	5.60 m	3.89 m	18.01 m ²
Salle de douche	2.42 m	1.32 m	3.22 m ²

Maison 121

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	2.23 m	1.20 m	2.64 m ²
Séjour	10.33 m	5.38 m	48.91 m ²
Cuisine	4.40 m	3.56 m	15.30 m ²
Buanderie	4.04 m	2.49 m	8.47 m ²
Salle de douche	2.39 m	1.38 m	3.32 m ²
Wc	2.18 m	1.35 m	2.71 m ²
Garage	12.39 m	10.53 m	80.60 m ²
Escalier	3.23 m	1.27 m	4.02 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Hall de nuit	13.29 m	2.17 m	14.04 m ²
Chambre 1	4.37 m	4.28 m	17.19 m ²
Chambre 2	4.44 m	2.58 m	11.48 m ²
Chambre 3	4.15 m	3.27 m	13.58 m ²
Chambre 4	5.46 m	2.63 m	14.36 m ²
Salle de bains	3.17 m	2.47 m	7.85 m ²
Wc	1.23 m	1.14 m	1.41 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave	5.00 m	3.36 m	16.80 m ²
Total			325.42 m²

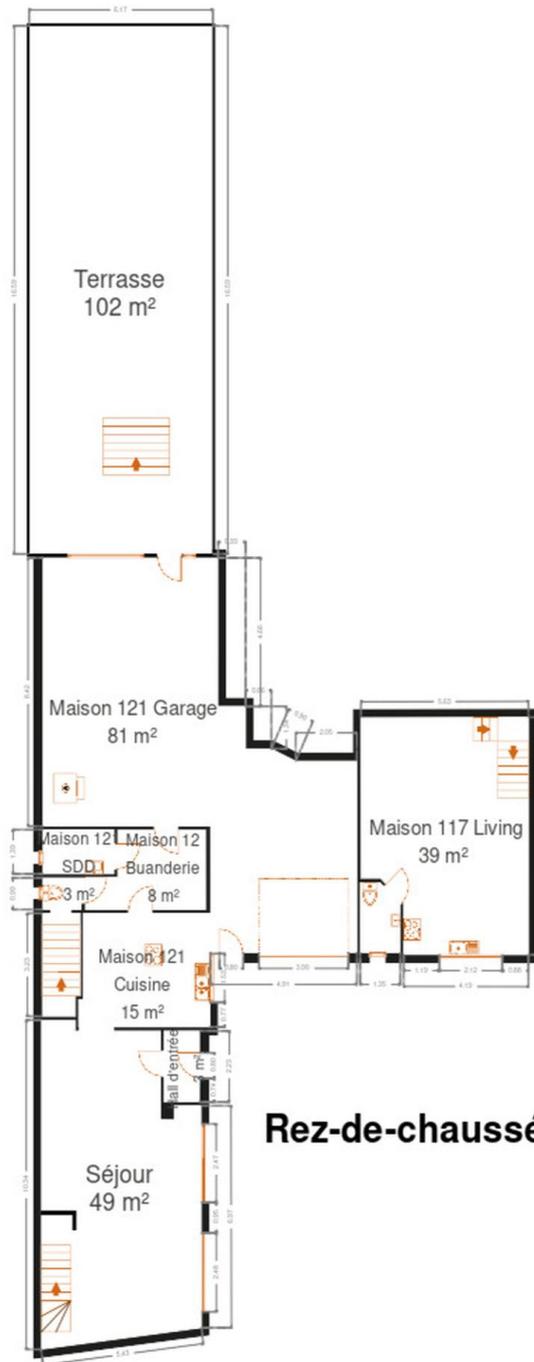


Plan - Sous-sol





Plan - Rez-de-chaussée

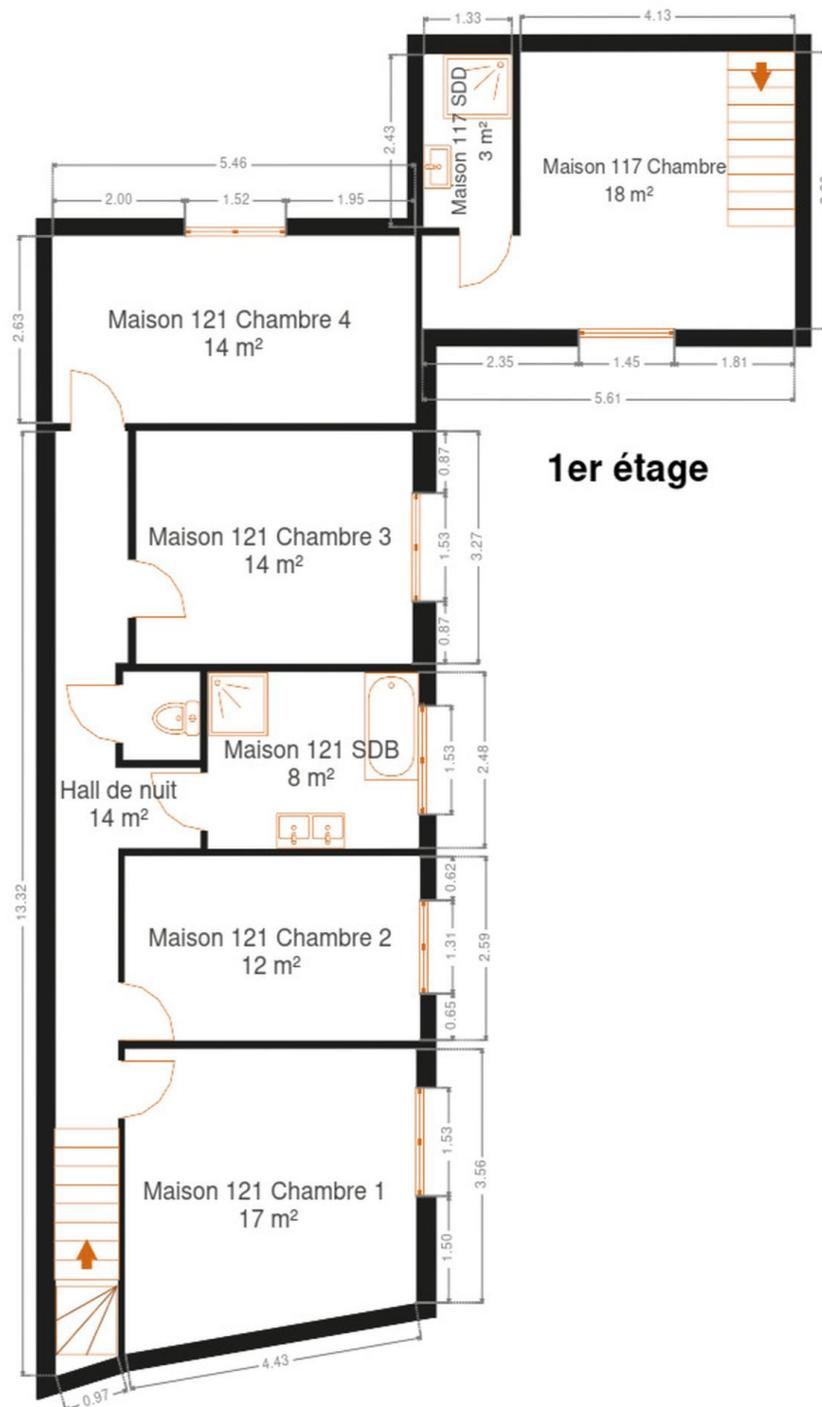


Rez-de-chaussée





Plan - 1er étage





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Extérieur





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Technique

Couverture Tuiles terre cuite

Matériaux façade Brique

Châssis

Matière bois
Type roulant
Bleu
Double

Compteur gaz Individuel

Compteur électrique

Bi-horaire
Commun

Chauffage

Individuel
Gaz
Radiateur(s)
À ventouse
Vaillant
Nombre 2

Compt. d'eau Individuel

TV Prise tv





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	400 m
Accès ferroviaire	5700 m
Accès autoroutier	4600 m

ÉCOLES

Institut Sainte Union Secondaires P	1380 m
Athénée Royal de Dour	1587 m
Comité Ecole Saint Charles Boussu Asbl	1917 m



FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6129845

Adresse du bien :
Rue des Andrieux 121-117 7370 - Élouges

Plan situation



📍 Fridenbergs Real Estate Dour

📍 Place Verte 33, 7370 Dour

✉ info@fridenbergs.be

☎ 065.65.34.73

🌐 www.fridenbergs.be

📄 N° IPI : 509587

👤 Emeline Tromont

✉ emeline@fridenbergs.be

☎ 0471.21.64.99