



# FRIDENBERGS

REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à pd 325 000 €**

# Réf. 6279185

Ruelle Taviaux 13 - 6560 Erquelinnes

 292 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. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

---

Charmante maison 3 façades avec allée carrossable



DESCRIPTION

---



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

---

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.

Prix souhaité: 350.000€ (sauf meilleure offre).

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.



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

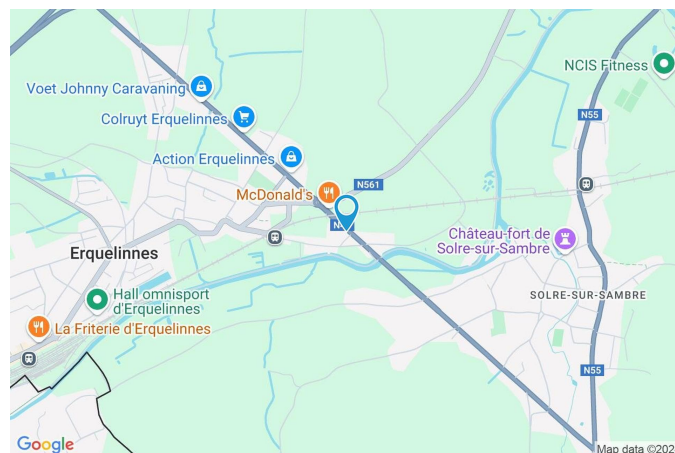
Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

## Coordonnées du bien

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

## PEB

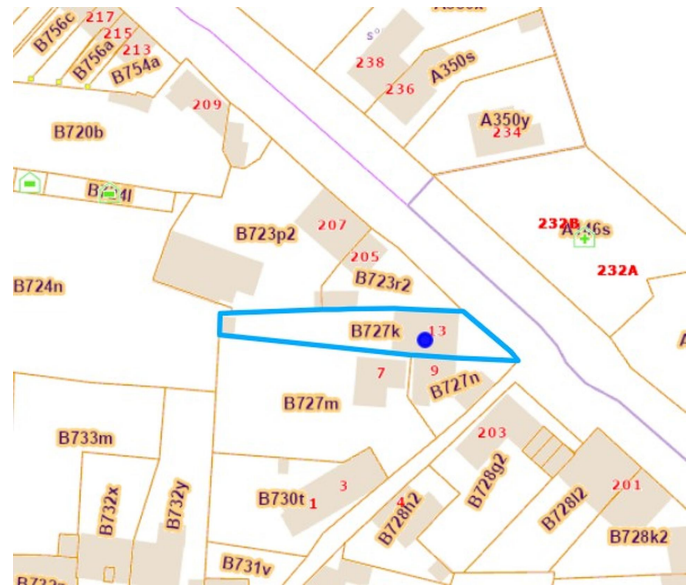
PEB No. : 20240407010681  
E totale : 40692 kWh/an  
Espec : 139 kWh/m<sup>2</sup>/an





## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Est
↘ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	10.00 m
Surface bâtie au sol	165.00 m <sup>2</sup>
Profondeur de la parcelle	67 m
Surface de la parcelle	516.00 m <sup>2</sup>
Largeur de la parcelle	19.00 m
Informations provenant du site du cadastre	





## Description globale du bien

---

Etat général	Bon
Surface chauffée	292 m <sup>2</sup> selon PEB
Surface habitable	171 m <sup>2</sup>
Surface totale	238 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
Sol pavés	
Orientation ouest	

## Aménagement intérieur

---

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 2.83 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.15 m

Largeur : 1.31 m

**Hauteur sous-plafond** 2,80 m

**Type de plafond** Plafond mansardé

**Éclairage**

Spots encastrés

Led



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

Rez-de-chaussée

Séjour



 superficie : 23.27 m<sup>2</sup>

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





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

Rez-de-chaussée

Cuisine



 superficie : 38.87 m<sup>2</sup>

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**



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

Rez-de-chaussée

Salle de douche



 superficie : 4.47 m<sup>2</sup>

Longueur : 1.71 m

Largeur : 2.61 m

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



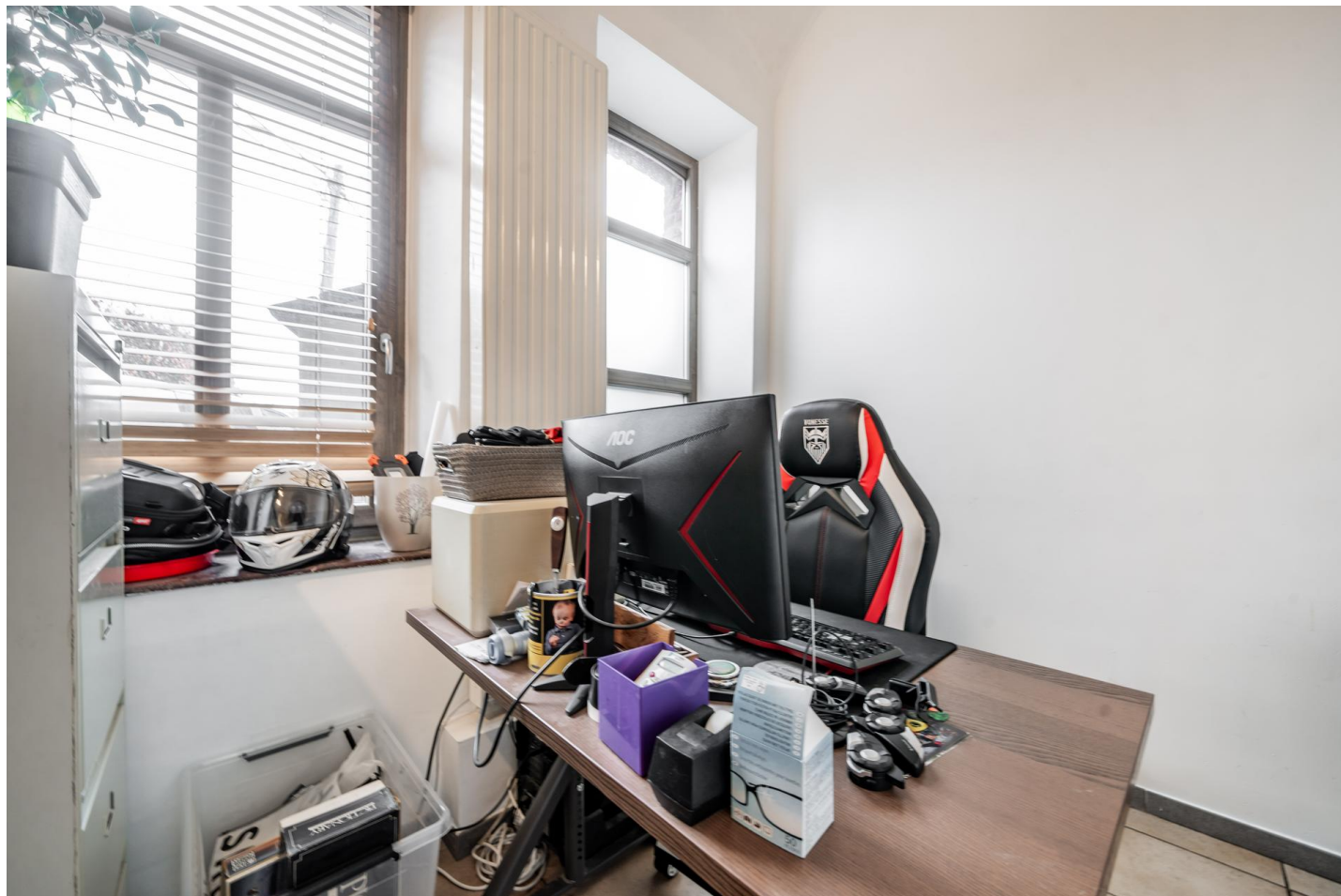
**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Rez-de-chaussée

Bureau 1



 superficie : 8.38 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.99 m

Largeur : 2.80 m

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

Rez-de-chaussée

Bureau 2



 superficie : 13.84 m<sup>2</sup>

Longueur : 4.60 m

Largeur : 3.01 m

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

1er étage

Hall de nuit



 superficie : 10.58 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

1er étage

Chambre 2



 superficie : 14.89 m<sup>2</sup>

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

1er étage

Chambre 3



 superficie : 20.08 m<sup>2</sup>

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

**Hauteur sous-plafond**

245 m

**Prise(s) électrique(s)**

2

**Type de plafond**

Plafond mansardé





## Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.50 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.41 m      Largeur : 1.06 m

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

### REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 3.42 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.56 m      Largeur : 1.33 m

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

### REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

 superficie : 1.27 m<sup>2</sup>      Longueur : 1.20 m      Largeur : 1.06 m

<b>Escalier</b>
Pierre bleue
Droit



## REZ-DE-CHAUSSÉE - LOCAL TECHNIQUE

---

 superficie : 3.32 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.85 m      Largeur : 2.72 m

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

## 1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

---


 superficie : 0.88 m<sup>2</sup>      Longueur : 0.96 m      Largeur : 0.92 m

**Escalier**  
Bois  
Droit



## 2ÈME ÉTAGE - GRENIER

---

 superficie : 47.10 m<sup>2</sup>      Longueur : 8.30 m      Largeur : 5.67 m

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

## SOUS-SOL - CAVE

---

 superficie : 16.86 m<sup>2</sup>      Longueur : 4.84 m      Largeur : 3.47 m

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

## SOUS-SOL - ESCALIER 1

---

 superficie : 4.57 m<sup>2</sup>      Longueur : 3.54 m      Largeur : 1.51 m

**Escalier**  
Pierre bleue  
Droit

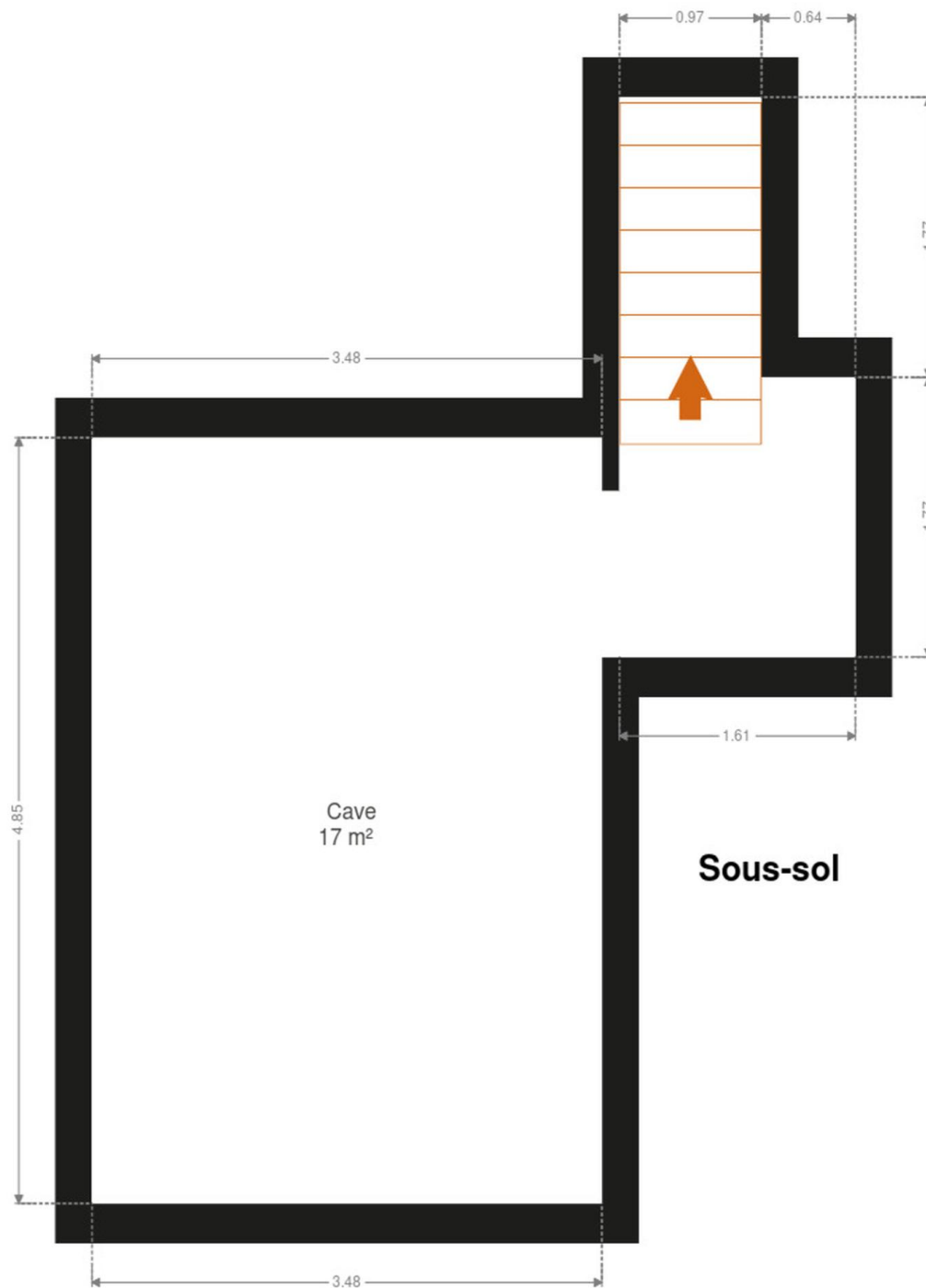


## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

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



Plan - Sous-sol



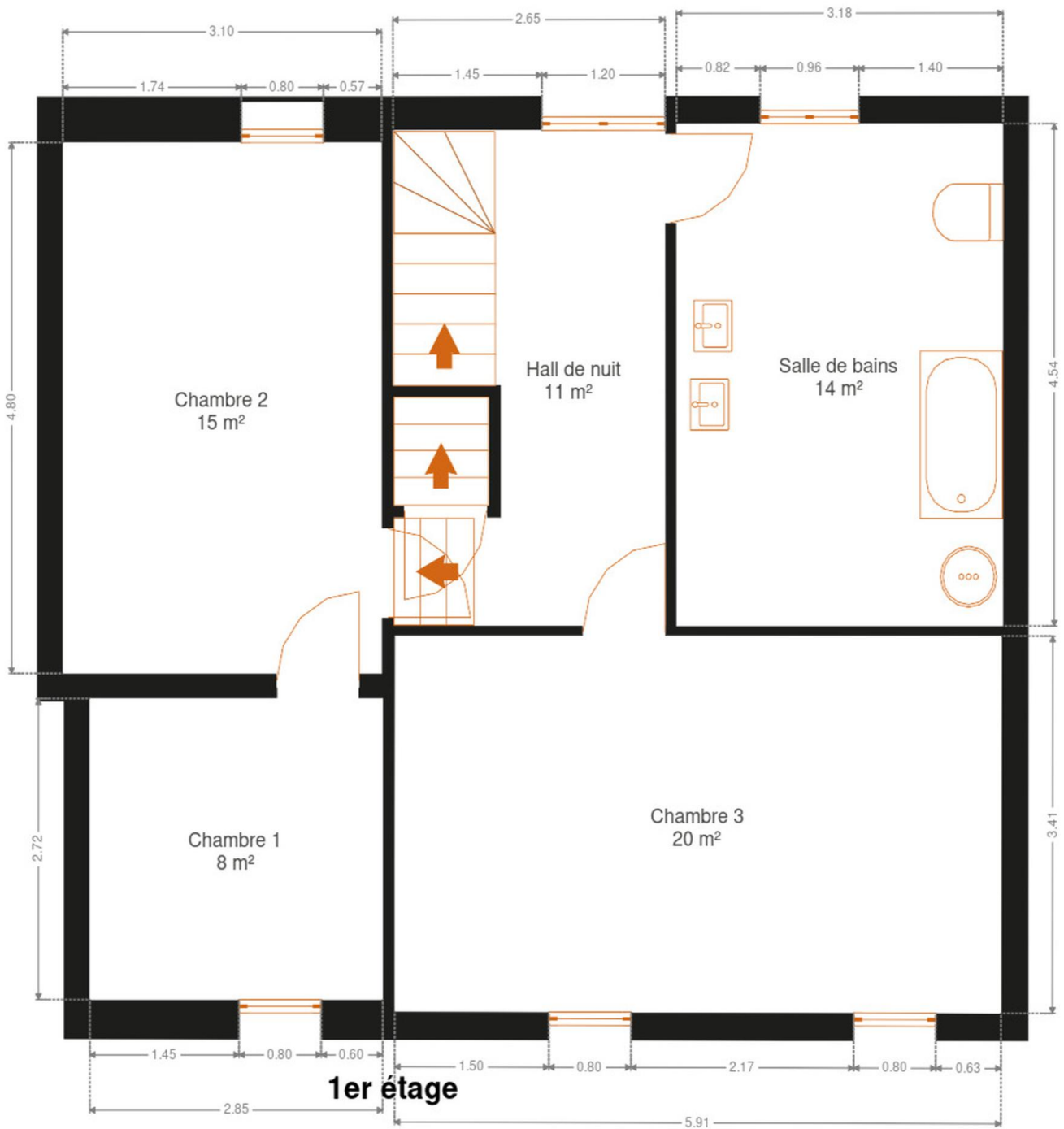


Plan - Rez-de-chaussée



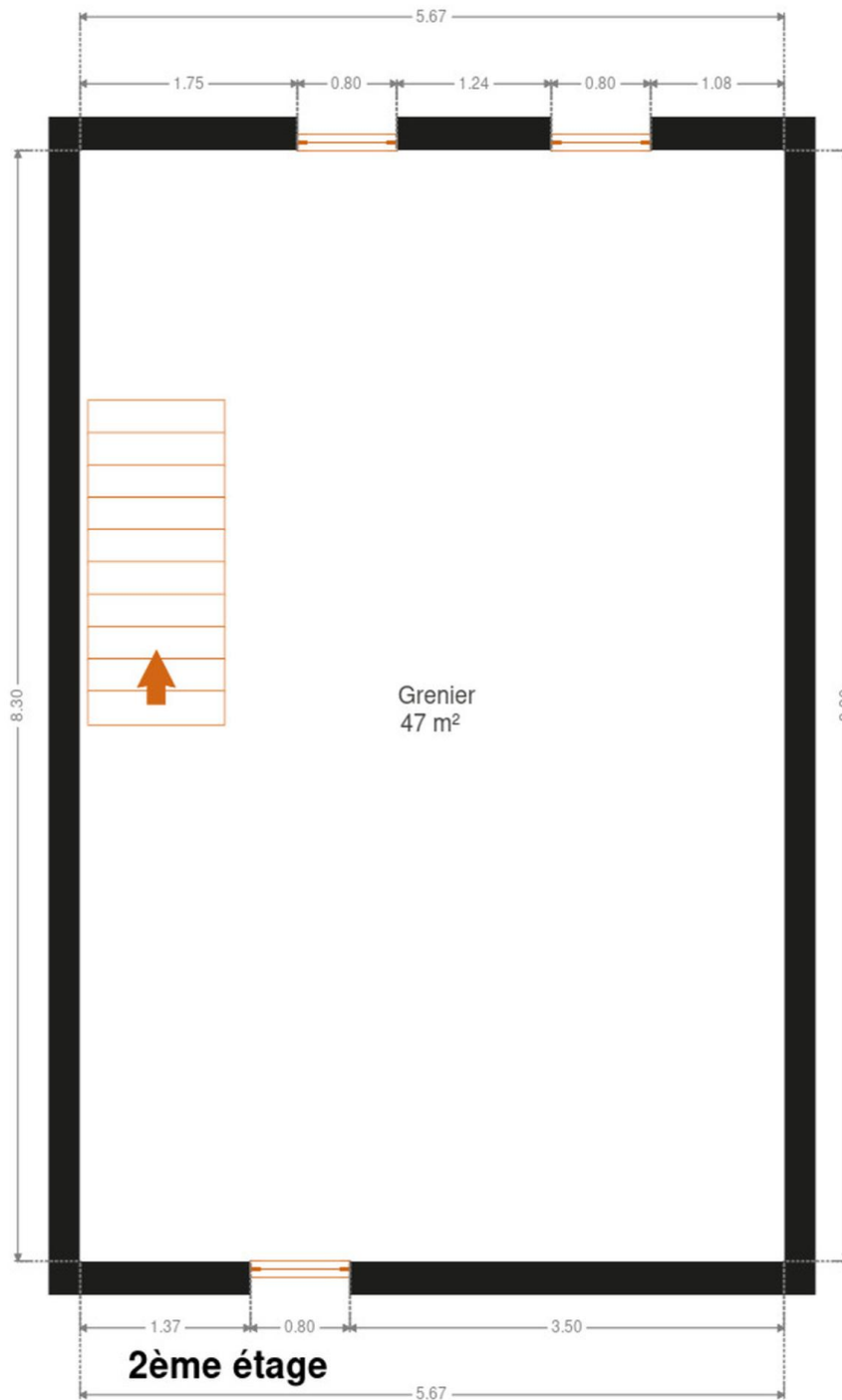


Plan - 1er étage





Plan - 2ème étage







**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelinnes

---

## Extérieur

---





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

## 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





**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6279185

Adresse du bien :  
Ruelle Taviaux 13 6560 - Erquelines

---

## 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 - Erquelines

## 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