FRIDENBERGS
REAL ESTATE GROUP

Offre à partir de 195 000 €

Réf. 6758789

Rue du roi albert 22 - 7370 Dour

203 m² | 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

Un écrin de vie au cœur du village -

DESCRIPTION

Un écrin de vie au cœur de la ville – Maison de charme à vendre

À quelques pas des rires d'enfants sur le chemin de l'école, des emplettes du samedi et du murmure des fontaines de la Grand'Place, cette maison vous tend les bras. Une adresse où tout est à portée de main… sans jamais perdre de vue l'essentiel : **le confort et l'harmonie de votre quotidien**.

Le rez-de-chaussée vous accueille comme un vieux roman qu'on relit avec tendresse :
Un double séjour baigné de lumière, une cuisine ouverte équipée (et même un piano pour les mélodies du matin !), une salle de bains, un WC, une buanderie, et une pièce polyvalente avec accès direct à la rue – parfait pour un bureau, un atelier ou une chambre d'ami.

À l'étage, deux chambres, dont une suite parentale avec dressing, salle de douche et WC – un cocon doux et élégant.

Sous les toits, une troisième chambre avec coin bureau invite au calme, à la lecture, ou aux projets à faire éclore.

À l'extérieur : une vaste terrasse transformée en jardin suspendu, avec cuisine d'été pour les longues soirées étoilées (⚠ le matériel de cuisine extérieure ne fait pas partie de la vente). Une annexe de rangement complète ce petit paradis urbain.

PEB : B
R.C. : 409€

Panneaux solaires pour un avenir plus vert
Chauffage central + poêle à pellets (à confirmer)

À deux coups de pédale du bassin de nage naturel, des transports en commun et des grands axes, **cette maison est un véritable trait d'union entre ville et nature.**

Une maison idéale pour ceux qui rêvent de tout avoir… et qui le peuvent.

Offre à partir de 195 000 €
Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

Visites : Martina au 0475 500 476 ou François au 0465 84 69 30

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

Coordonnées du bien

Rue	Rue du roi albert
N°	22
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.397732
Longitude	3.776730

PEB

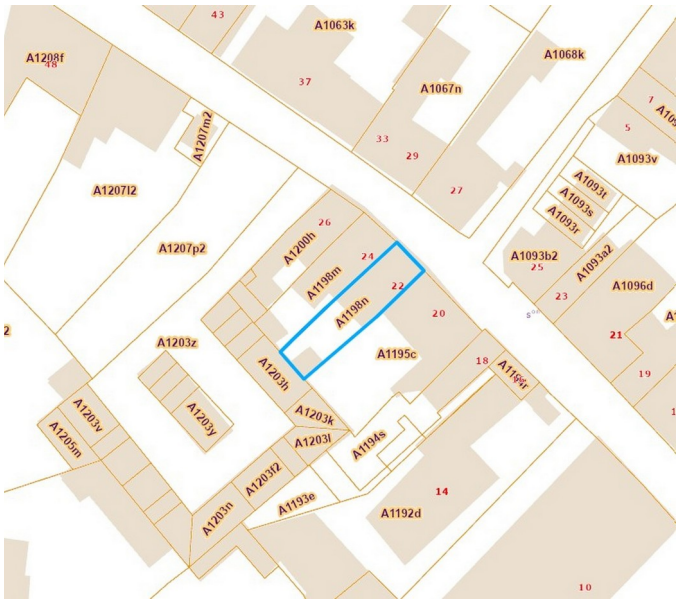
PEB No. : 20250416027315
E totale : 27415
Espec : 108

PEB B

PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

Orientation façade avant	Nord-est
Déclivité	Plat
Largeur de la façade	6.00 m
Surface bâtie au sol	111.00 m²
Profondeur de la parcelle	26 m
Surface de la parcelle	193.00 m²
Largeur de la parcelle	6.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Informations financières

Revenu cadastral	409 €

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	254
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	4
Nombre de pièces	21
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle de bains	1
Nombre de salle de douches	1
	Maison

Descriptif extérieur

Terrasse (terrain arrière)	63 m²
Sol carrelage	
Orientation sud-ouest	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée — 88 m²
Salon, salle à manger, cuisine, salle de douche, wc, buanderie, escalier 1, escalier 2, chaufferie, hall, sas d'entrée

1er étage — 57 m²
Hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, escalier 3, escalier 4

2ème étage — 30 m²
Chambre 3, escalier 5

Sous-sol — 28 m²
Cave 1, cave 2, escalier

Rez-de-chaussée

Salon

superficie : 22.09 m² Longueur : 4.96 m Largeur : 4.62 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants	**Chauffage**	Poêle à pellet
Hauteur sous-plafond	2,55 m	**Prise télédistribution**	1
Éclairage	Au plafond		

Rez-de-chaussée

Salle à manger

superficie : 12.58 m² Longueur : 3.55 m Largeur : 3.54 m

Hauteur sous-plafond	2,55 m
Prise(s) électrique(s)	1
Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée

Cuisine

superficie : 21.94 m² Longueur : 7.13 m Largeur : 4.10 m

Hauteur sous-plafond	2,50 m
Prise(s) électrique(s)	3
Type	Équipée
Cuisinière	Gaz
Accès	Terrasse
Hotte	
Hotte murale	
Gorenje	
Lave-vaisselle	
Classique	
Beko	
Four	
Micro-ondes	
Whirlpool	
Îlot central	Oui
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type oscillo-battants
Type de plafond	
Plafond mansardé	
Puits de lumière	
Éclairage	Au plafond
Placard	Portes battantes

Rez-de-chaussée

Salle de douche

superficie : 4.96 m² Longueur : 2.92 m Largeur : 1.70 m

Douche	Cabine	**Éclairage**	Spots encastrés
Lavabo	Simple	**Chauffage**	1
Murs	Totalement carrelés	**Prise(s) électrique(s)**	1
Hauteur sous-plafond	2,60 m		

Rez-de-chaussée

Wc

superficie : 1.52 m² Longueur : 1.69 m Largeur : 0.90 m

WC	Classique
Murs	Totalement carrelés
Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Spots encastrés

Rez-de-chaussée

Buanderie

superficie : 12.70 m² Longueur : 4.90 m Largeur : 2.62 m

Hauteur sous-plafond	2,60 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Rez-de-chaussée

Escalier 1

superficie : 1.74 m² Longueur : 1.85 m Largeur : 0.94 m

Escalier 1/4 tournant

Rez-de-chaussée

Escalier 2

superficie : 1.47 m² Longueur : 1.61 m Largeur : 0.91 m

Éclairage	Au plafond
Escalier	1/4 tournant

Rez-de-chaussée

Chaufferie

superficie : 3.80 m² Longueur : 2.41 m Largeur : 1.57 m

Hauteur sous-plafond	2,15 m
Type de plafond	Plafond mansardé
Éclairage	Au plafond

Rez-de-chaussée

Hall

superficie : 2.60 m² Longueur : 2.91 m Largeur : 0.89 m

Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Spots encastrés

Rez-de-chaussée

Sas d'entrée

superficie : 2.61 m² Longueur : 2.92 m Largeur : 0.90 m

Éclairage	Au plafond
Hauteur sous-plafond	2,55 m

1er étage

Hall de nuit

superficie : 6.34 m² Longueur : 3.63 m Largeur : 3.55 m

Hauteur sous-plafond	2,30 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	1

1er étage

Chambre 1

superficie : 23.57 m² Longueur : 5.04 m Largeur : 4.67 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage volets type roulant manuel matière pvc type battants
Hauteur sous-plafond	2,40 m
Éclairage	Mural
Air conditionné	1
Prise(s) électrique(s)	4

1er étage

Chambre 2

superficie : 19.12 m² Longueur : 7.51 m Largeur : 2.54 m

Fenêtre
Châssis PVC double vitrage type battants
Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit
Hauteur sous-plafond 2,60 m

Type de plafond Plafond mansardé
Éclairage Au plafond
Prise(s) électrique(s) 3

1er étage

Salle de bains

superficie : 4.53 m² Longueur : 2.43 m Largeur : 1.94 m

Hauteur sous-plafond	2,30 m
Type	Bain
Baignoire	1
WC	Classique
Lavabo	Simple
Fenêtre	Châssis bois double vitrage type battants volets type manuel roulant matière pvc
Éclairage	Spots encastrés

1er étage

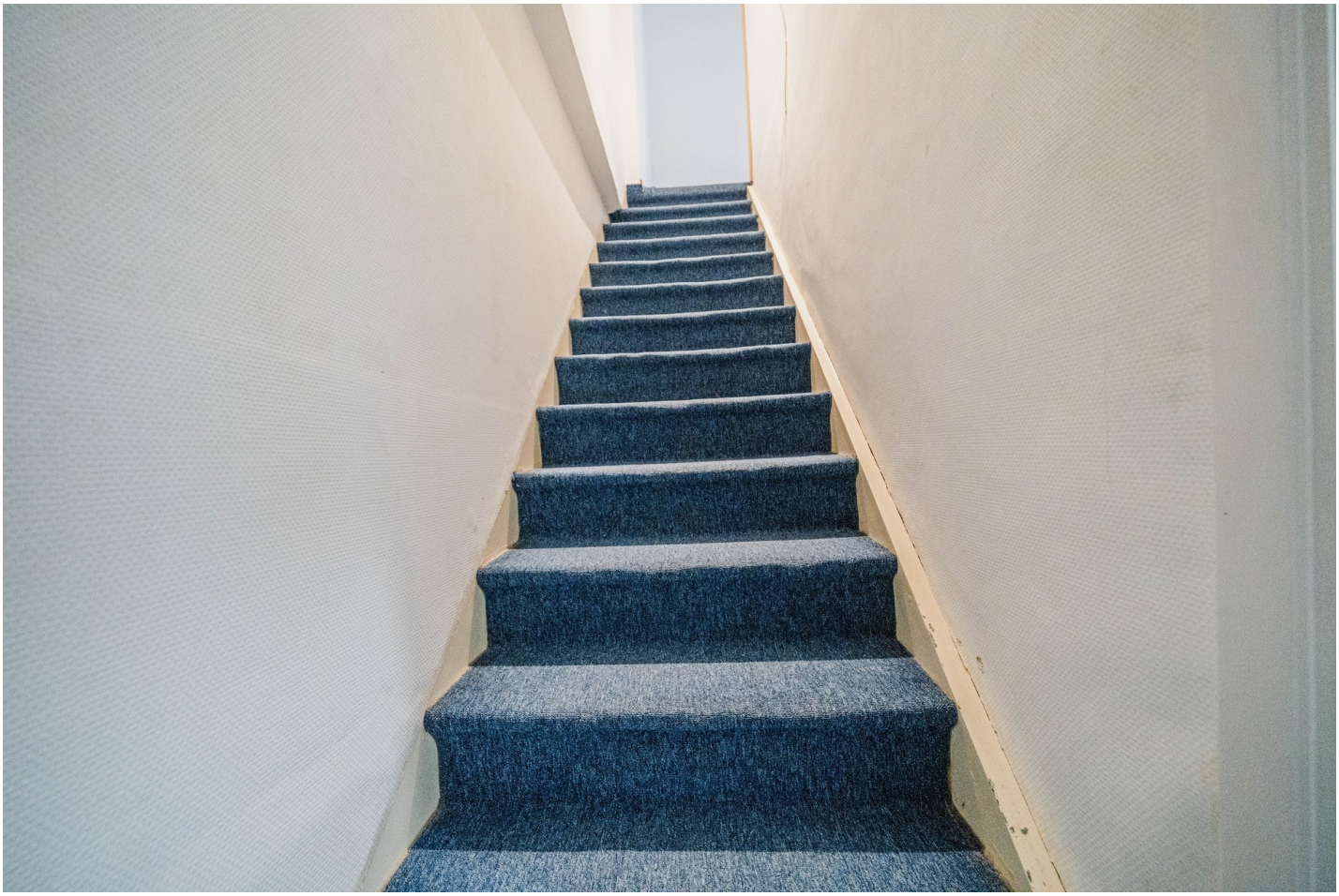
Escalier 3

superficie : 1.79 m² Longueur : 1.73 m Largeur : 1.03 m

Éclairage	Au plafond
Escalier	1/4 tournant

1er étage

Escalier 4



superficie : 1.79 m² Longueur : 1.73 m Largeur : 1.03 m

Éclairage	Au plafond
Escalier	1/4 tournant

2ème étage

Chambre 3

superficie : 25.37 m² Longueur : 7.76 m Largeur : 4.61 m

Fenêtre	Châssis bois double vitrage type fenêtre de toit	**Éclairage**	Mural
Hauteur sous-plafond	2,95 m	**Prise(s) électrique(s)**	7
Type de plafond	Plafond mansardé		

Autres

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER 5

superficie : 4.95 m² Longueur : 4.94 m Largeur : 1.64 m

SOUS-SOL - CAVE 1

superficie : 17.12 m² Longueur : 4.83 m Largeur : 3.54 m

Voutée	Oui
Sol	Béton

SOUS-SOL - CAVE 2

superficie : 7.73 m² Longueur : 3.37 m Largeur : 2.29 m

Voutée	Oui
Sol	Béton

SOUS-SOL - ESCALIER

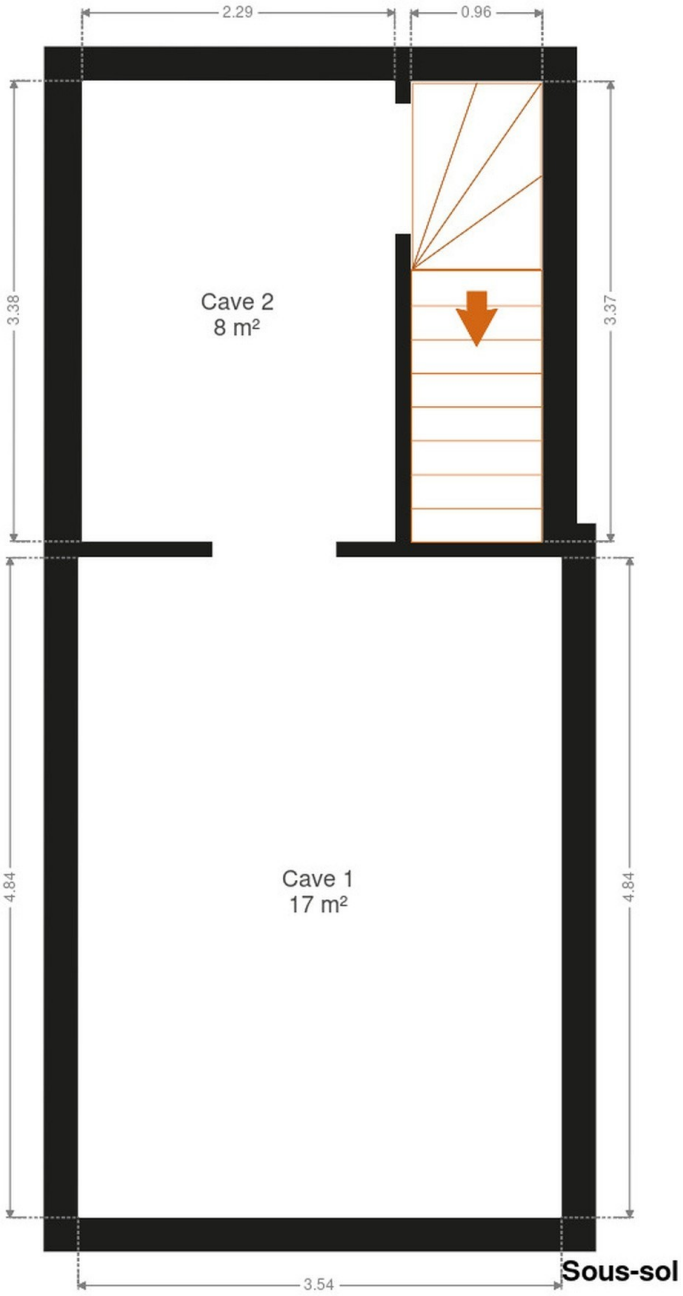
superficie : 3.25 m² Longueur : 3.37 m Largeur : 0.96 m

Escalier	1/4 tournant

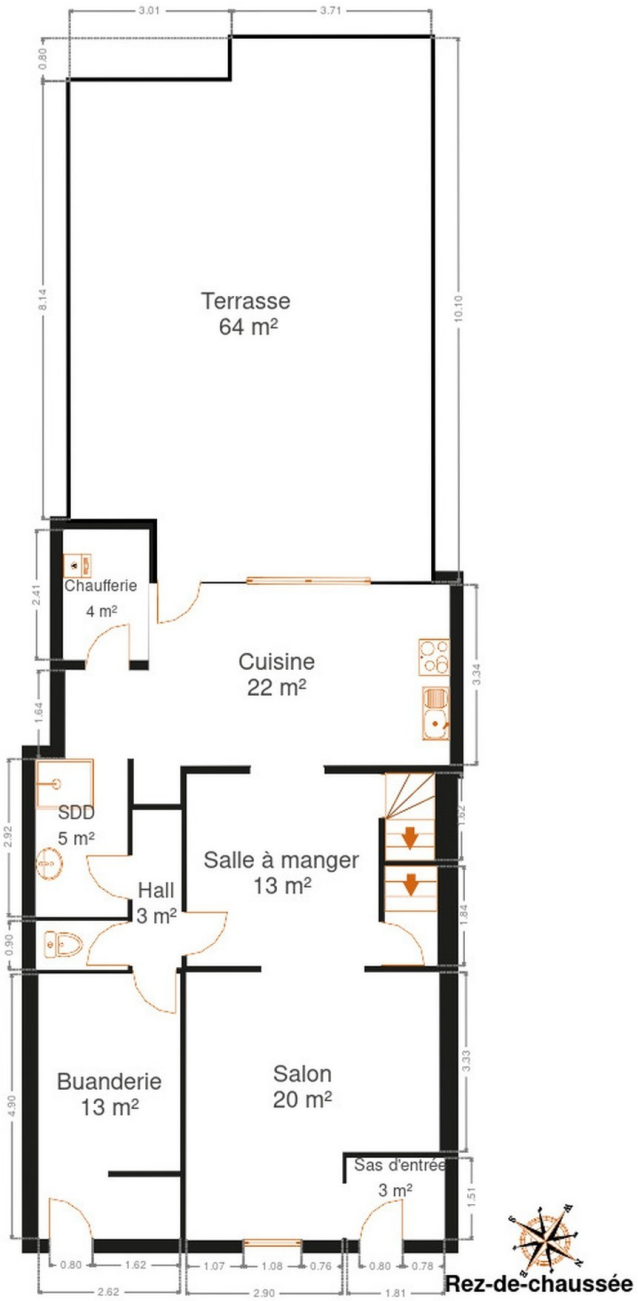
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Salon	4.96 m	4.62 m	22.09 m²
Salle à manger	3.55 m	3.54 m	12.58 m²
Cuisine	7.13 m	4.10 m	21.94 m²
Salle de douche	2.92 m	1.70 m	4.96 m²
Wc	1.69 m	0.90 m	1.52 m²
Buanderie	4.90 m	2.62 m	12.70 m²
Escalier 1	1.85 m	0.94 m	1.74 m²
Escalier 2	1.61 m	0.91 m	1.47 m²
Chaufferie	2.41 m	1.57 m	3.80 m²
Hall	2.91 m	0.89 m	2.60 m²
Sas d'entrée	2.92 m	0.90 m	2.61 m²
1er étage	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Hall de nuit	3.63 m	3.55 m	6.34 m²
Chambre 1	5.04 m	4.67 m	23.57 m²
Chambre 2	7.51 m	2.54 m	19.12 m²
Salle de bains	2.43 m	1.94 m	4.53 m²
Escalier 3	1.73 m	1.03 m	1.79 m²
Escalier 4	1.73 m	1.03 m	1.79 m²
2ème étage	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Chambre 3	7.76 m	4.61 m	25.37 m²
Escalier 5	4.94 m	1.64 m	4.95 m²
Sous-sol	**Longueur**	**Largeur**	**Superficie**
Cave 1	4.83 m	3.54 m	17.12 m²
Cave 2	3.37 m	2.29 m	7.73 m²
Escalier	3.37 m	0.96 m	3.25 m²
Total			203.57 m²

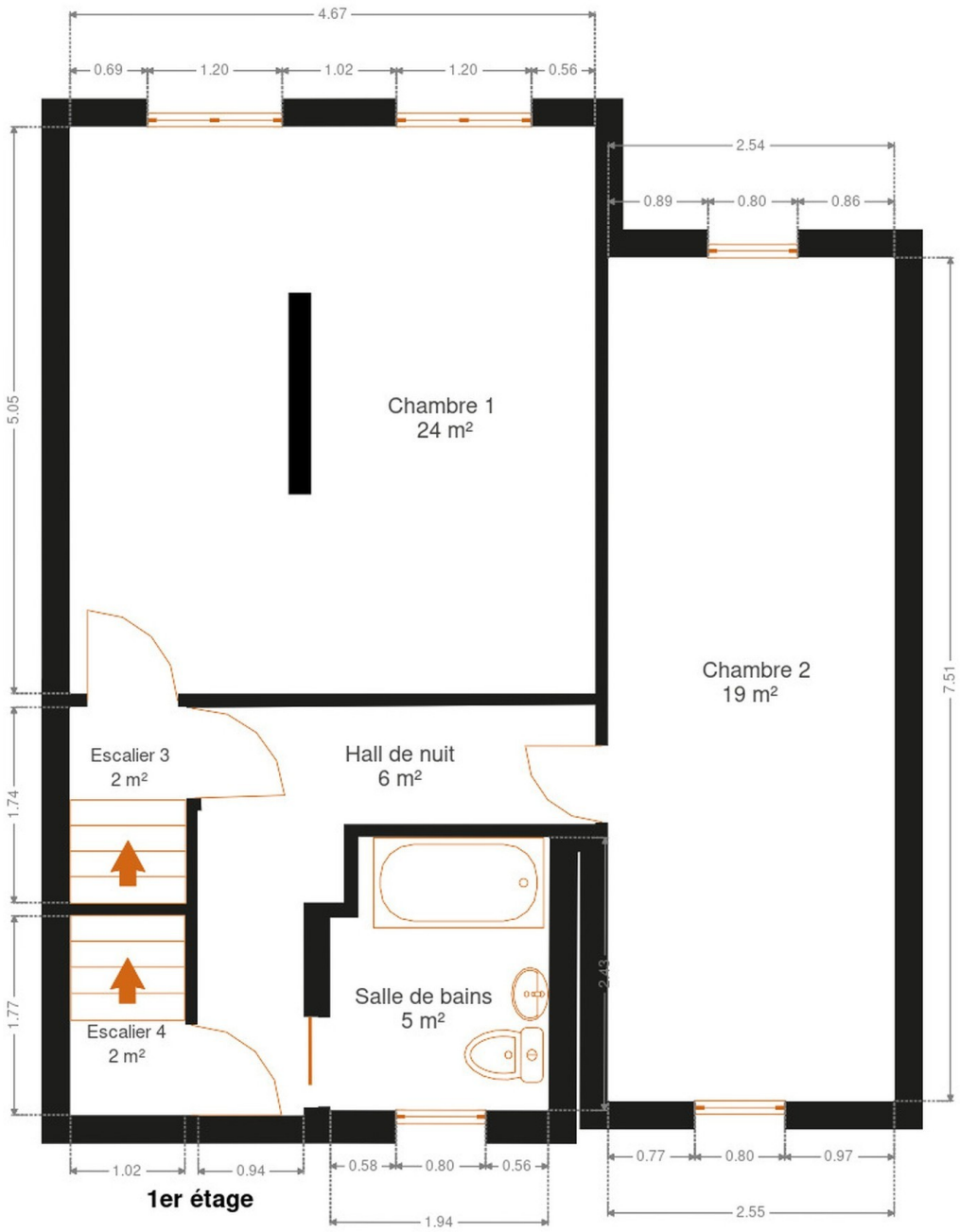
Plan - Sous-sol



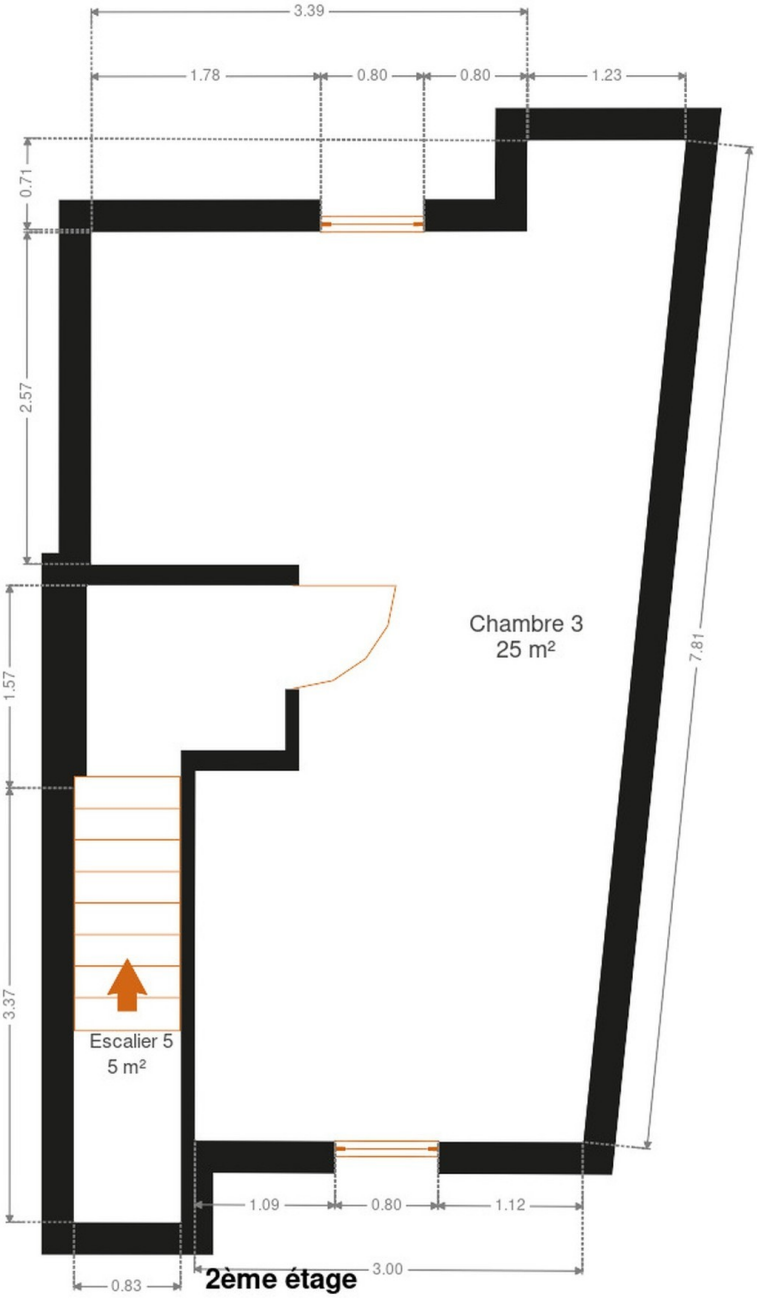
Plan - Rez-de-chaussée



Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Extérieur

Technique

Couverture
- Ardoises
- Tuiles

Matériaux façade Crépis

Châssis
- Double
- Pvc
- Type roulant

Panneaux solaires
- Nombre de panneaux 10
- Photovoltaique

Compteur électrique Bi-horaire

Chauffage
- Central
- Gaz
- Radiateur(s)
- À ventouse
- Bulex
- Oui

Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	700 m
Accès ferroviaire	6800 m
Accès autoroutier	4400 m

ÉCOLES

Institut La Sainte Union Dour	81 m
Institut Sainte Union Secondaires P	191 m
Institut Sainte Union Secondaires Parking	191 m
Athénée Royal de Dour	523 m

Plan situation

Agence Fridenbergs Dour
Place Verte 33, 7370 Dour
info@fridenbergs.be
+32 065 65 34 73

Martina
martina@fridenbergs.be
+32 475 500 476
Alban
Fridenbergs