

# FRIDENBERGS

REAL ESTATE  
GROUP



**Offre à pd 335 000 €**

# Réf. 6129845

Rue des Andrieux 121-117 - 7370 Élouges



325 m<sup>2</sup>



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



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 m<sup>2</sup>, 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.

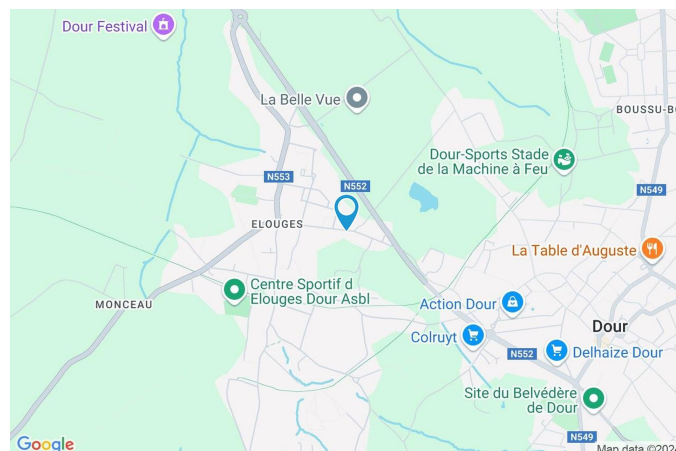
Offre à partir de 335.000€. Honoraires d'agence 4,84% TTC à charge de l'acquéreur.

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.

## Coordonnées du bien

Rue	Rue des Andrieux
N°	121-117
CP	7370
Ville	Élouges
Pays	Belgique
Latitude	50.402126
Longitude	3.757949



## PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

 Orientation façade avant  Déclivité	Nord-est Plat
Largeur de la façade	7.00 m
Surface bâtie au sol	282.00 m²
Profondeur de la parcelle	50 m
Surface de la parcelle	886.00 m²
Largeur de la parcelle	19.00 m
Informations provenant du site du cadastre	





## Description globale du bien

---

Etat général	Bon
Surface habitable	243 m²
Surface totale	341 m²
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 m²
Sol carrelage	

Rez-de-chaussée

Maison 117 - Living



 superficie : 38.80 m<sup>2</sup>

Longueur : 7.45 m

Largeur : 5.63 m

Avec coin cuisine      Oui  
Hauteur sous-plafond      2,50 m  
Éclairage      Au plafond  
Prise(s) électrique(s)      4

Prise réseau      Oui  
Escalier  
Carrelages  
Avec palier



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 m<sup>2</sup>

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

**Type de plafond**

Plafond mansardé

**Éclairage**

Au plafond

**Escalier**

Carrelages

Avec palier



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

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Hall d'entrée

---



 superficie : 2.64 m<sup>2</sup>

Longueur : 2.23 m

Largeur : 1.20 m

Hauteur sous-plafond 2,45 m

Éclairage Spots encastrés



Rez-de-chaussée

Maison 121 - Séjour



 superficie : 48.91 m<sup>2</sup>

Longueur : 10.33 m

Largeur : 5.38 m

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

Rez-de-chaussée

Maison 121 - Séjour

---





Rez-de-chaussée

Maison 121 - Cuisine



 superficie : 15.30 m<sup>2</sup>

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**

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

1er étage

Maison 121 - Hall de nuit

---



 superficie : 14.04 m<sup>2</sup>

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



1er étage

Maison 121 - Chambre 4



 superficie : 14.36 m<sup>2</sup>

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

1er étage

Maison 121 - Chambre 3



 superficie : 13.58 m<sup>2</sup>

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

1er étage

Maison 121 - Chambre 2



 superficie : 11.48 m<sup>2</sup>

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



1er étage

Maison 121 - Chambre 1



 superficie : 17.19 m<sup>2</sup>

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** Totalement carrelés  
**Fenêtre** Châssis PVC double vitrage  
type oscillo-battants volets type  
manuel roulant matière pvc  
**Éclairage** Spots encastrés



1er étage

Maison 121 - Salle de bains





## Maison 117 - Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 2.71 m<sup>2</sup>      Longueur : 2.18 m      Largeur : 1.35 m

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

## Maison 121 - Autres

### REZ-DE-CHAUSSÉE - SALLE DE DOUCHE

 superficie : 3.32 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>      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

<b>Voutée</b>	Oui	<b>Escalier</b>
<b>Sol</b>	Briques	Béton
<b>Hauteur sous-plafond</b>	2,15 m	Droit



## RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

### Maison 117

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Living	7.45 m	5.63 m	38.80 m²
Wc	2.18 m	1.35 m	2.71 m²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Chambre	5.60 m	3.89 m	18.01 m²
Salle de douche	2.42 m	1.32 m	3.22 m²

### Maison 121

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



**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6129845

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

---

## Plan - Sous-sol

---



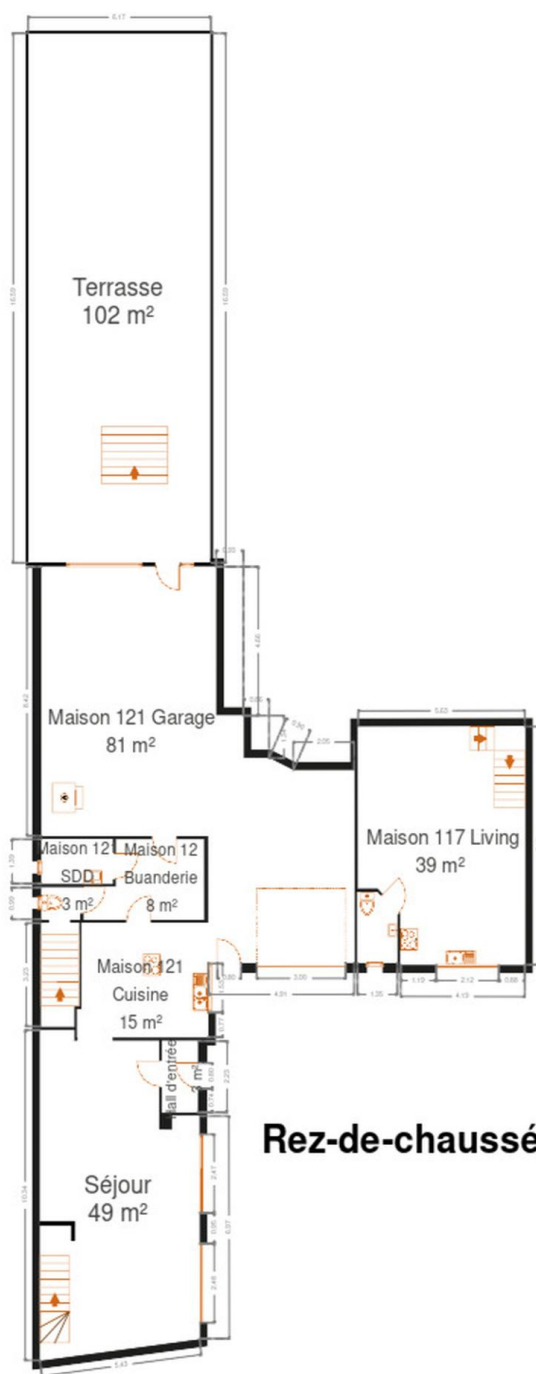


**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6129845

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

## Plan - Rez-de-chaussée



**Rez-de-chaussée**





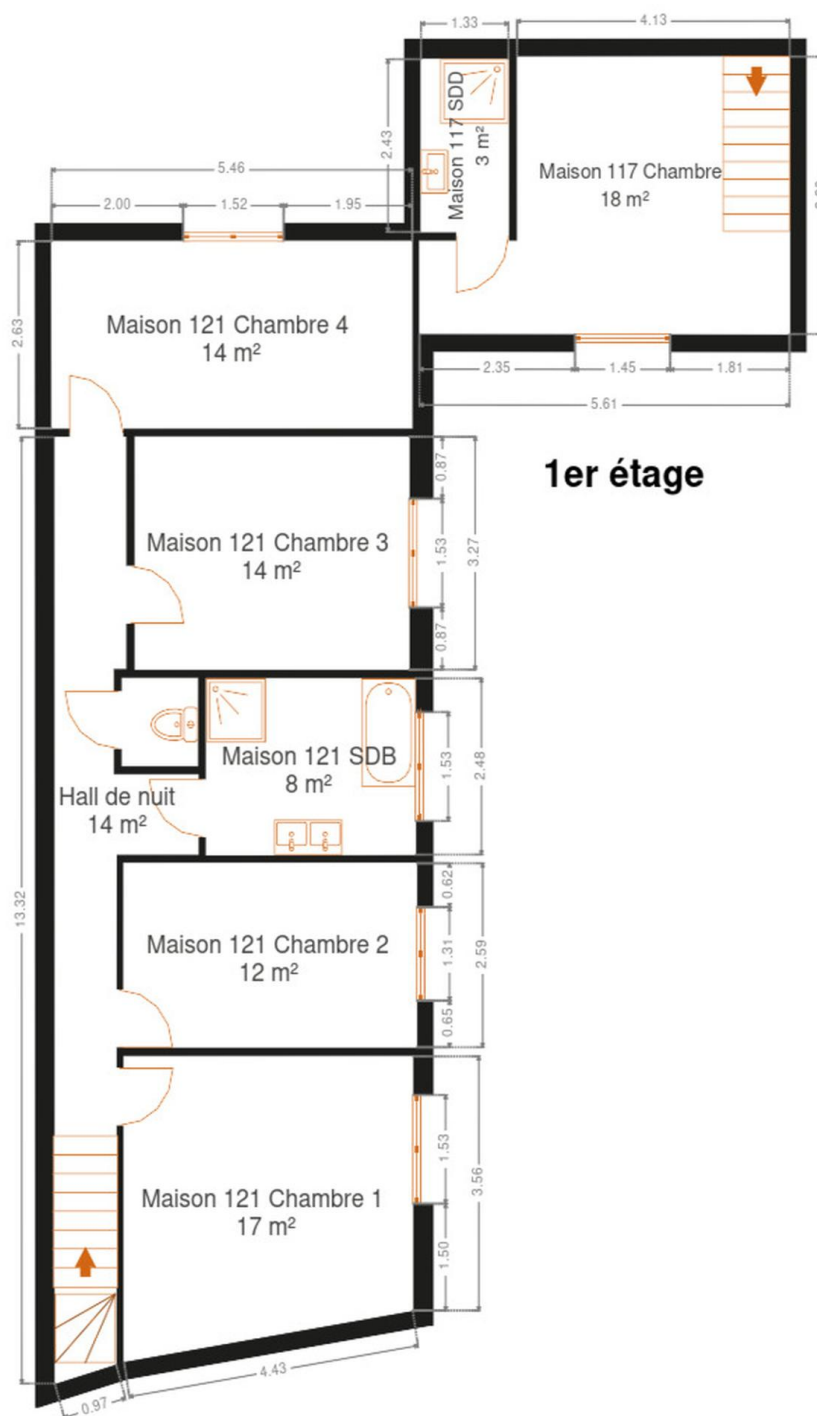


**FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE  
GROUP

# Réf. 6129845

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

## Plan - 1er étage



## Extérieur

---



## 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





## 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

## 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