



FRIDENBERGS

REAL ESTATE
GROUP



Offre à pd 195 000 €

Réf. 6805033

Rue Alexandre Patte 8 - 7370 Dour



172 m²



4



1

Fridenbergs Dour

+32 65 65 34 73

Place Verte 33 - 7370 Dour

TVA : BE 0839 362 180 - N° IPI : 509.587 - info@fridenbergs.be

Maison familiale en parfait état à Dour, proche du centre



DESCRIPTION

Vous rêvez d'un chez-vous où poser vos valises ? Cette maison impeccablement entretenue, idéalement située à deux pas du centre de Dour, n'attend plus que vous.

Dès l'entrée, vous serez séduit par l'atmosphère chaleureuse et lumineuse des lieux. Le rez-de-chaussée offre un hall d'accueil soigné, un spacieux séjour baigné de lumière naturelle, une cuisine fonctionnelle, une buanderie pratique, un WC séparé ainsi qu'un garage intégré.

À l'étage, un hall de nuit dessert une salle de bains confortable et quatre chambres, idéales pour accueillir toute la famille, un bureau ou une salle de jeux selon vos besoins.

À l'extérieur, vous profiterez d'un grand jardin, parfait pour les moments de détente ou les jeux d'enfants, ainsi qu'une terrasse pour vos repas en plein air.

Un bien alliant confort énergétique, espace et situation stratégique, à découvrir sans tarder.

Offre à pd 195.000€. Honoraires d'agence à charge de l'acquéreur.

Infos et visites avec Emeline : 0471.21.64.99 !

PEB B - N°20250420002453 - ESPEC 133 - ETOTAL 22840.

Le détail de nos honoraires est consultable sur notre site internet.

Publicité à caractère non contractuel et ne constituant pas une offre. Le pouvoir décisionnel appartient au vendeur. Ce dernier étant libre d'accepter ou de refuser n'importe quelle offre en cours à tout moment, quel que soit son montant, qu'elle soit la plus basse ou la plus élevée et quel que soit son ordre d'arrivée.

Coordonnées du bien

Rue	Rue Alexandre Patte
N°	8
CP	7370
Ville	Dour
Pays	Belgique
Latitude	50.401829
Longitude	3.783012



PEB

PEB No. : 20250420002453
E totale : 22840 kWh/an
Espec : 133 kwh/m².an





FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6805033

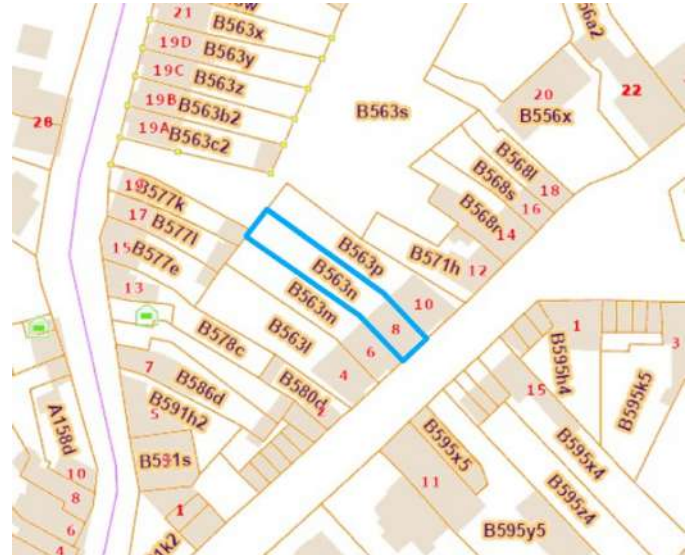
Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 8 7370 - Dour

PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

➤ Orientation façade avant	Sud-est
⚡ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	7.00 m
Surface bâtie au sol	84.00 m ²
Profondeur de la parcelle	43 m
Surface de la parcelle	309.00 m ²
Largeur de la parcelle	7.00 m
Informations provenant du site du cadastre	

Informations financières

Revenu cadastral	694 non-revu €
------------------	----------------



Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface chauffée	172 m² selon PEB
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	2
Nombre de pièces	11
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle de bains	1



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Nord-ouest	
Plat	
Terrasse (terrain arrière)	35.5 m²
Sol carrelage	
Orientation	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	71 m²
Hall d'entrée, living, cuisine, garage, wc, buanderie	
1er étage	71 m²
Chambre 1, chambre 2, chambre 3, chambre 4, salle de bains, escalier	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 6.70 m²

Longueur : 3.30 m

Largeur : 2.02 m

Hauteur sous-plafond 2,55 m

Éclairage Au plafond

Prise(s) électrique(s) 1

Rez-de-chaussée

Living



 superficie : 43.44 m²

Longueur : 6.95 m

Largeur : 6.86 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type porte-fenêtre

Prise(s) électrique(s)

5

Sol

Parquet en chêne

Escalier

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Pierre bleue

Éclairage

Au plafond

Avec palier

Rez-de-chaussée

Cuisine



Hauteur sous-plafond 2,55 m
Prise(s) électrique(s) 5
Type Équipée
Évier
 Simple
 Avec égouttoir
 Inox

Plaque de cuisson
 Vitrocéramique Tactile
 AEG

Hotte
 Hotte murale
 Extérieure
 Autre

Frigo Encastré

1er étage

Salle de bains



 superficie : 6.15 m²

Longueur : 2.74 m

Largeur : 2.24 m

Hauteur sous-plafond 2,70 m
Prise(s) électrique(s) 2
Extracteur d'air Oui
Type Douche dans le bain
Baignoire Avec paroi de douche

WC Classique
Lavabo Simple
Murs Totalement carrelés
Éclairage Au plafond

1er étage

Chambre 1



 superficie : 11.89 m²

Longueur : 3.81 m

Largeur : 3.11 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,75 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage

Chambre 2



 superficie : 16.14 m²

Longueur : 5.47 m

Largeur : 2.99 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,75 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage

Chambre 3



 superficie : 13.76 m²

Longueur : 4.00 m

Largeur : 3.43 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,75 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

1er étage

Chambre 4



 superficie : 13.68 m²

Longueur : 4.03 m

Largeur : 3.39 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hauteur sous-plafond	2,75 m
Éclairage	Au plafond
Prise(s) électrique(s)	2

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - GARAGE

 superficie : 15.40 m² Longueur : 5.37 m Largeur : 2.87 m

Nombre de voitures	1	Éclairage	Au plafond
Sol	Béton	Prise(s) électrique(s)	2
Hauteur sous-plafond	2,60 m		

REZ-DE-CHAUSSÉE - WC

 superficie : 1.85 m² Longueur : 1.69 m Largeur : 1.31 m

WC	Classique	Hauteur sous-plafond	2,55 m
Lavabo	Simple	Éclairage	Au plafond
Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants		

REZ-DE-CHAUSSÉE - BUANDERIE

 superficie : 3.61 m² Longueur : 2.27 m Largeur : 1.69 m

Hauteur sous-plafond	2,55 m
Éclairage	Au plafond

1ER ÉTAGE - ESCALIER

 superficie : 8.95 m²

Longueur : 4.57 m

Largeur : 2.76 m

Escalier

Pierre bleue

Avec palier

Éclairage

Au plafond

RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	3.30 m	2.02 m	6.70 m ²
Living	6.95 m	6.86 m	43.44 m ²
Buanderie	2.27 m	1.69 m	3.61 m ²
Wc	1.69 m	1.31 m	1.85 m ²
Garage	5.37 m	2.87 m	15.40 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de bains	2.74 m	2.24 m	6.15 m ²
Chambre 1	3.81 m	3.11 m	11.89 m ²
Chambre 2	5.47 m	2.99 m	16.14 m ²
Chambre 3	4.00 m	3.43 m	13.76 m ²
Chambre 4	4.03 m	3.39 m	13.68 m ²
Escalier	4.57 m	2.76 m	8.95 m ²
Total			141.57 m²

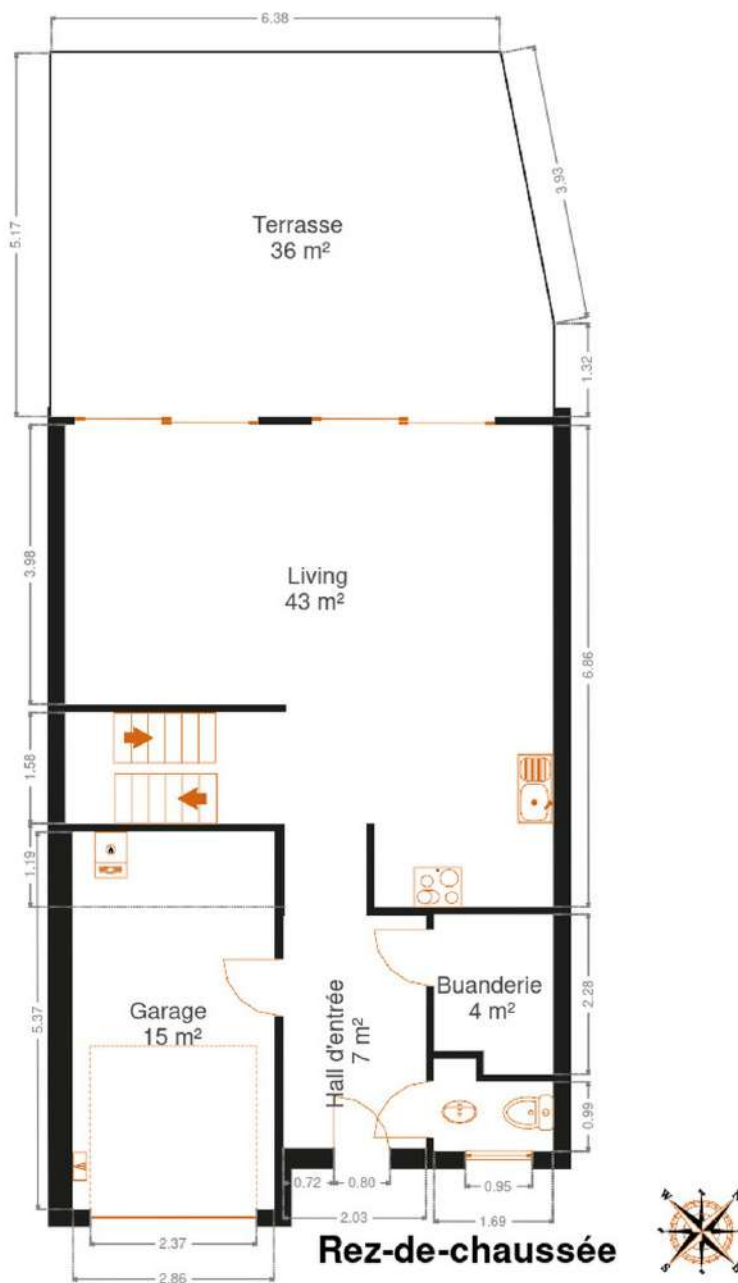


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6805033

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 8 7370 - Dour

Plan - Rez-de-chaussée



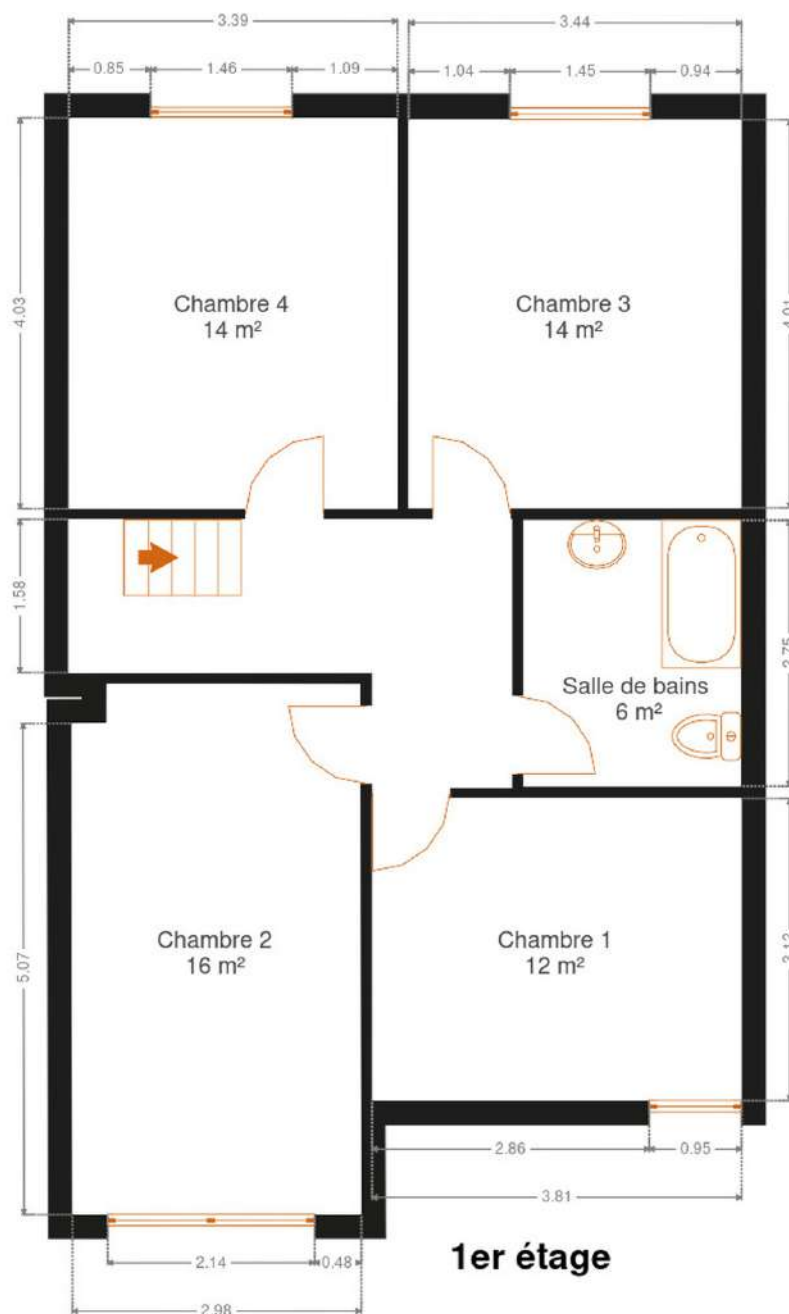


FRIDENBERGS
REAL ESTATE
GROUP

Réf. 6805033

Adresse du bien :
Rue Alexandre Patte 8 7370 - Dour

Plan - 1er étage



Extérieur



Technique

Année de construction	2003
Couverture	Tuiles
Matériaux façade	Brique
Châssis	Double
Adoucisseur d'eau	Oui
Compteur électrique	Mono-horaire
Chauffage	
Central	
Gaz	
Radiateur(s)	
À ventouse	
Bulex	
Vides ventilés	1



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	100 m
Accès ferroviaire	4300 m
Accès autoroutier	6400 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