



FABIEN STANEK

Agent immobilier Indépendant



Offre à partir de 332500 €

Réf. Tournai - Boulevard Léopold
Boulevard Léopold 19 - 7500 Tournai



354 m²



5



4

Fabien Stanek Agent Immobilier Indépendant

Rue Puits à Leval 21 à 7950 Chièvres

Téléphone 0478708552 / e-mail: stanek.fabien@gmail.com

N° IPI : 516539



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Immeuble de caractère aux volumes exceptionnels



DESCRIPTION



FABIEN STANEK

Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Idéalement situé , ce grand bâtiment offre un potentiel unique pour un projet familial, une profession libérale ou un investissement.

Rendement historique : L'immeuble pouvait générer plus de 2.000 € / mois de revenus locatifs.

Usage mixte possible : Idéal pour l'exploitation d'un commerce, de bureaux ou d'une profession libérale au rez-de-chaussée (superbe hauteur sous plafond de 4m) avec une habitation privative spacieuse aux étages.

Composition du bien Rez-de-chaussée (101 m²) :

Hall d'entrée de 15 m² , 2 grandes pièces polyvalentes (24 m² et 23 m²) , cuisine avec accès extérieur , véranda et salle de douche avec WC. Extérieur : terrasse pavée (~22 m²) et jardin plat aménagé en pelouse, entièrement clos de murs. Façade de 8 m orientée plein Sud.

1er & 2ème étages (156 m²) : 4 chambres / bureaux (de 9 m² à 30 m²) , pièces de vie lumineuses avec coins cuisine (dont un équipé) , salle de bains avec WC.

3ème étage (68 m²) : Splendide espace mansardé de 55 m² avec charpente aux poutres apparentes , coin cuisine semi-équipé et salle de douche privative avec WC. Sous-sol (29 m²)

2 grandes caves saines de stockage , comprenant l'accès technique aux compteurs énergétiques individuels déjà installés.

Le bien est vendu en tant que maison d'habitation unifamiliale. Il est actuellement configuré en immeuble de rapport. Les démarches de régularisation urbanistique pour cet usage ainsi que la remise aux normes complète (gaz, électricité, sécurité) sont à la charge exclusive et à l'initiative des futurs acquéreurs.



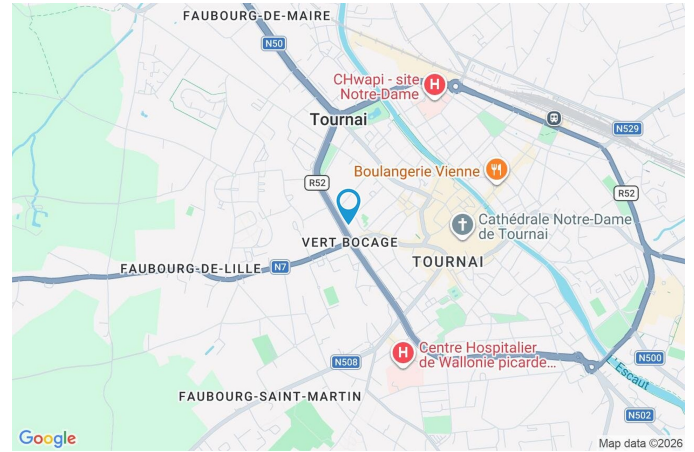
FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Coordonnées du bien

Rue	Boulevard Léopold
N°	19
CP	7500
Ville	Tournai
Pays	Belgique
Latitude	50.607166
Longitude	3.379933



PARCELLE - DIMENSIONS ET AMÉNAGEMENTS

↗ Orientation façade avant	Sud
↘ Déclivité	Plat
Largeur de la façade	8.00 m
Surface bâtie au sol	161.00 m ²
Profondeur de la parcelle	40 m
Surface de la parcelle	280.00 m ²
Largeur de la parcelle	9.00 m

Informations provenant du site du cadastre



Informations financières

Revenu cadastral	1789 €
------------------	--------



FABIEN STANEK

Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Description globale du bien

Etat général	Bon
Surface habitable	322 m ²
Surface totale	354 m ²
Nombre de façades	2
Nombre d'étages	3
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de salle de bains	2
Nombre de salle de douches	2



Descriptif extérieur

Jardin (terrain arrière)	
Aménagé pelouse	
Fermé murs	
Déclivité plat	
Terrasse (terrain arrière)	22.3 m ²
Pergola	
Sol pavés	
Orientation nord	

Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée	101 m ²
Hall d'entrée, cuisine 1, véranda, salle de douche 1, escalier 1, pièce 1, pièce 2	
1er étage	87 m ²
Salle de bains 1, escalier 2, escalier 3, pièce 3, pièce 4, pièce 5, pièce 6, hall 1	
2ème étage	69 m ²
Salle de bains 2, escalier 3, pièce 7, pièce 8, hall 2, local technique 1	
3ème étage	68 m ²
Salle de douche 2, escalier 3, pièce 9, local technique 2	
Sous-sol	29 m ²
Cave 1, cave 2, escalier 1	

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée



 superficie : 15.42 m²

Longueur : 9.42 m

Largeur : 1.91 m

Sol
Hauteur sous-plafond
Éclairage

Carrelage
4 m
Points lumineux au plafond

Escalier
Matériaux bois
Type avec palier



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Rez-de-chaussée

Cuisine 1



 superficie : 21.02 m²

Longueur : 7.52 m

Largeur : 2.80 m

Accès	Terrasse	Porte	Matière pvc
Plaque de cuisson	Oui	Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Hotte	Type hotte murale	Sol	Carrelage
Frigo	Type externe	Éclairage	Points lumineux au plafond
Four	Type multifonction		

Rez-de-chaussée

Véranda



 superficie : 6.70 m²

Longueur : 3.96 m

Largeur : 1.69 m

Accès

Terrasse

Sol

Carrelage

Hauteur sous-plafond

2.5 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Rez-de-chaussée

Salle de douche 1



 superficie : 8.84 m²

Longueur : 3.94 m

Largeur : 2.24 m

Douche

Italienne

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

WC

Classique

Hauteur sous-plafond

2.25 m

Lavabo

Simple

Éclairage

Points lumineux au plafond



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Rez-de-chaussée

Pièce 1



 superficie : 24.09 m²

Longueur : 5.28 m

Largeur : 4.56 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

Sol

Vinyle en surface

Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

4 m

Prise(s) électrique(s)

5

Prise téléphone

1

Prise réseau

1

Rez-de-chaussée

Pièce 2



 superficie : 23.86 m²

Longueur : 5.02 m

Largeur : 4.74 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type sans ouverture

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Vinyle

Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

Hauteur sous-plafond

4 m

Prise(s) électrique(s)

3

1er étage

Salle de bains 1



 superficie : 6.49 m²

Longueur : 4.77 m

Largeur : 1.36 m

Hauteur sous-plafond 2.3 m
Prise(s) électrique(s) 3
Bain Oui
Baignoire Standard
WC Classique

Lavabo Simple
Éclairage Points lumineux au plafond
Sol Vinyle
Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

1er étage

Pièce 3

☒ superficie : 8.94 m²

Longueur : 3.24 m

Largeur : 2.75 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Prise(s) électrique(s)	3

1er étage

Pièce 4



☒ superficie : 8.85 m²

Longueur : 3.14 m

Largeur : 2.81 m

Fenêtre	Châssis PVC double vitrage type oscillo-battants
Éclairage	Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond	2.4 m
Prise(s) électrique(s)	3

1er étage

Pièce 5



 superficie : 30.36 m²

Longueur : 7.21 m

Largeur : 4.56 m

Fenêtre Châssis PVC double vitrage type battants
Éclairage Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond 2.95 m
Prise(s) électrique(s) 7
Prise téléphone 1

Prise réseau 1

Avec coin cuisine
 Non-équipée
 Hotte hotte murale

Sol Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

1er étage

Pièce 6



 superficie : 17.57 m²

Longueur : 4.77 m

Largeur : 3.68 m

Fenêtre Châssis PVC double vitrage type battants
Éclairage Points lumineux au plafond
Hauteur sous-plafond 2.95 m
Prise(s) électrique(s) 3

Prise téléphone 1
Prise réseau 1
Sol Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

1er étage

Hall 1



 superficie : 2.56 m²

Longueur : 1.90 m

Largeur : 1.34 m

Hauteur sous-plafond 2.95 m

Éclairage Points lumineux au plafond

Sol

Vinyle

Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

2ème étage

Salle de bains 2



 superficie : 6.48 m²

Longueur : 4.77 m

Largeur : 1.36 m

Hauteur sous-plafond 2.3 m
Prise(s) électrique(s) 3
Extracteur d'air Oui
Bain Oui
Baignoire Standard
WC Classique

Lavabo Simple
Éclairage Points lumineux au plafond
Sol Vinyle
 Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

2ème étage

Pièce 7



 superficie : 30.35 m²

Longueur : 7.21 m

Largeur : 4.56 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type battants

Sol

Parquet en lamelles (bois
naturel) sous le vinyle

Éclairage

Points lumineux au plafond

Hauteur sous-plafond

3.3 m

Prise(s) électrique(s)

7

Prise téléphone

1

Prise réseau

1

Avec coin cuisine

Équipée

Hotte hotte murale

Plaque de cuisson gaz

Four multifonction

Évier simple avec égouttoir inox



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

2ème étage

Pièce 8



 superficie : 17.57 m²

Longueur : 4.77 m

Largeur : 3.68 m

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type battants

Prise(s) électrique(s)

7

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Parquet en lamelles (bois
naturel) sous le vinyle

Hauteur sous-plafond

3.3 m

2ème étage

Hall 2



 superficie : 2.09 m²

Longueur : 1.90 m

Largeur : 1.10 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sol

Vinyle

Parquet en lamelles (bois naturel) sous le vinyle

2ème étage

Local technique 1

☒ superficie : 1.17 m²

Longueur : 1.12 m

Largeur : 1.04 m

Sol

Plancher

Éclairage

Points lumineux au plafond

3ème étage

Salle de douche 2



superficie : 5.28 m²

Longueur : 3.12 m

Largeur : 1.69 m

Douche
WC
Lavabo
Sol

Carrelage + porte
Classique
Simple
Vinyle

Hauteur sous-plafond
Type de plafond
Éclairage
Prise(s) électrique(s)

2.3 m
Plafond mansardé
Points lumineux au plafond
2

3ème étage

Pièce 9



 superficie : 54.99 m²

Longueur : 9.67 m

Largeur : 7.18 m

Fenêtre

Châssis bois double vitrage type
fenêtre de toit

Sol

Vinyle

Éclairage

Spots

Hauteur sous-plafond

4.17 m

Prise(s) électrique(s)

20

Type de plafond

Plafond mansardé

Avec coin cuisine

Semi-équipée

Hotte hotte murale

Évier double avec égouttoir inox

3ème étage

Local technique 2



☒ superficie : 1.48 m²

Longueur : 1.51 m

Largeur : 0.97 m

Éclairage

Points lumineux mural

Hauteur sous-plafond

1.75 m

Type de plafond

Plafond mansardé

Sous-sol

Cave 1



☒ superficie : 6.69 m²

Longueur : 3.93 m

Largeur : 1.70 m

Sol

Briques

Hauteur sous-plafond

1.9 m

Éclairage

Points lumineux au plafond

Sous-sol

Cave 2



☒ superficie : 14.76 m²

Longueur : 5.77 m

Largeur : 3.52 m

Sol Briques

Hauteur sous-plafond 1.9 m

Éclairage Points lumineux au plafond



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Autres

REZ-DE-CHAUSSÉE - ESCALIER 1

☒ superficie : 0.89 m²

Longueur : 1.47 m

Largeur : 0.60 m

Escalier

Matériaux pierre bleue

Type droit

1ER ÉTAGE - ESCALIER 2

☒ superficie : 2.82 m²

Longueur : 2.74 m

Largeur : 1.03 m

Escalier

Matériaux bois

Type droit

Éclairage

Points lumineux au plafond

Fenêtre

Châssis PVC double vitrage
type oscillo-battants

1ER ÉTAGE - ESCALIER 3

☒ superficie : 9.29 m²

Longueur : 4.77 m

Largeur : 1.94 m

Sol

Plancher

Éclairage

Points lumineux au plafond

Escalier

Matériaux bois

Type avec palier



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

2ÈME ÉTAGE - ESCALIER 3

✘ superficie : 11.10 m²

Longueur : 5.98 m

Largeur : 1.97 m

Sol	Plancher	Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier			
Matériaux bois			
Type avec palier			

3ÈME ÉTAGE - ESCALIER 3

✘ superficie : 6.50 m²

Longueur : 3.24 m

Largeur : 2.00 m

Sol	Plancher	Éclairage	Points lumineux au plafond
Escalier		Fenêtre	Vitrage simple
Matériaux bois			
Type avec palier			

SOUS-SOL - ESCALIER 1

✘ superficie : 7.20 m²

Longueur : 5.96 m

Largeur : 1.25 m

Escalier
Matériaux pierre bleue
Type droit

Sol Briques



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

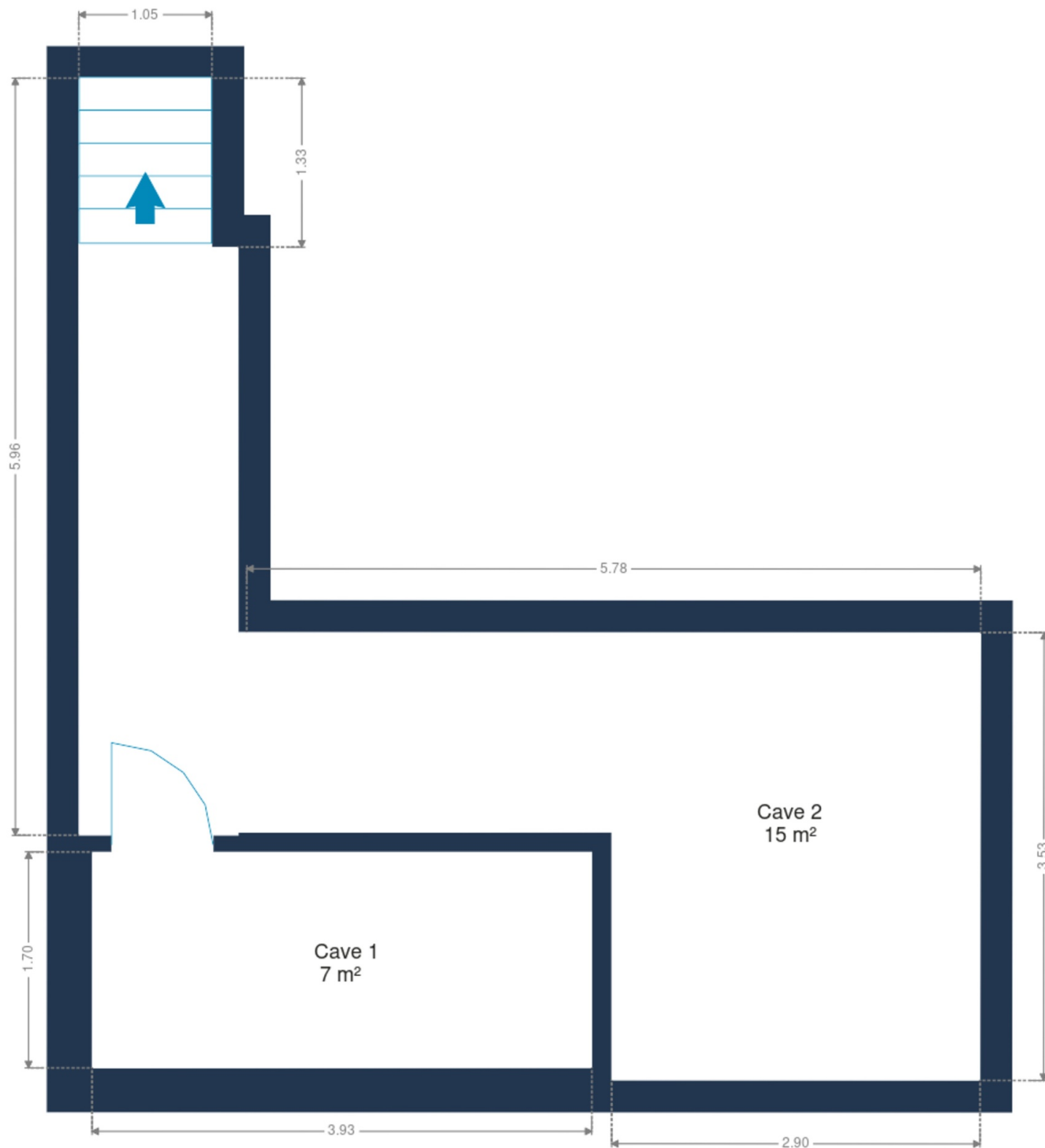
Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

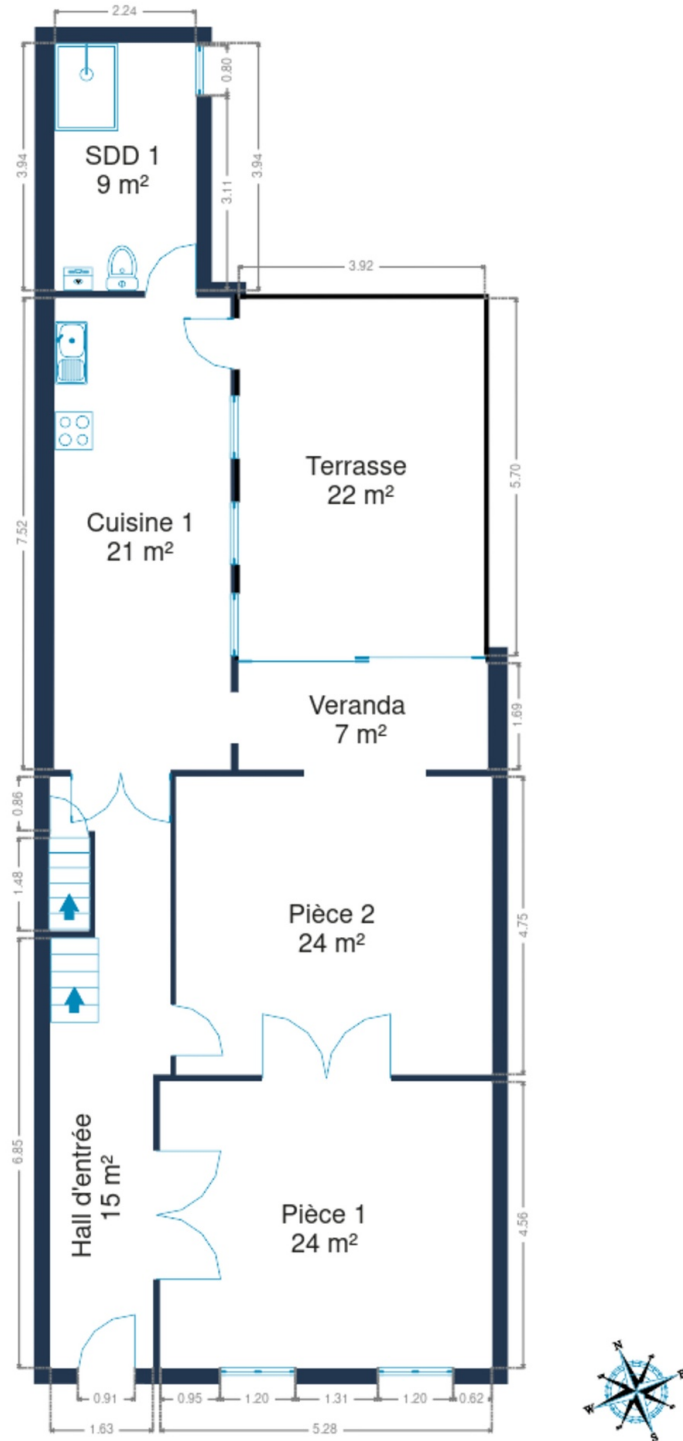
RÉCAPITULATIF DES MÉTRÉS

Rez-de-chaussée	Longueur	Largeur	Superficie
Hall d'entrée	9.42 m	1.91 m	15.42 m ²
Cuisine 1	7.52 m	2.80 m	21.02 m ²
Véranda	3.96 m	1.69 m	6.70 m ²
Salle de douche 1	3.94 m	2.24 m	8.84 m ²
Escalier 1	1.47 m	0.60 m	0.89 m ²
Pièce 1	5.28 m	4.56 m	24.09 m ²
Pièce 2	5.02 m	4.74 m	23.86 m ²
1er étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de bains 1	4.77 m	1.36 m	6.49 m ²
Escalier 2	2.74 m	1.03 m	2.82 m ²
Escalier 3	4.77 m	1.94 m	9.29 m ²
Pièce 3	3.24 m	2.75 m	8.94 m ²
Pièce 4	3.14 m	2.81 m	8.85 m ²
Pièce 5	7.21 m	4.56 m	30.36 m ²
Pièce 6	4.77 m	3.68 m	17.57 m ²
Hall 1	1.90 m	1.34 m	2.56 m ²
2ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de bains 2	4.77 m	1.36 m	6.48 m ²
Escalier 3	5.98 m	1.97 m	11.10 m ²
Pièce 7	7.21 m	4.56 m	30.35 m ²
Pièce 8	4.77 m	3.68 m	17.57 m ²
Hall 2	1.90 m	1.10 m	2.09 m ²
Local technique 1	1.12 m	1.04 m	1.17 m ²
3ème étage	Longueur	Largeur	Superficie
Salle de douche 2	3.12 m	1.69 m	5.28 m ²
Escalier 3	3.24 m	2.00 m	6.50 m ²
Pièce 9	9.67 m	7.18 m	54.99 m ²
Local technique 2	1.51 m	0.97 m	1.48 m ²
Sous-sol	Longueur	Largeur	Superficie
Cave 1	3.93 m	1.70 m	6.69 m ²
Cave 2	5.77 m	3.52 m	14.76 m ²
Escalier 1	5.96 m	1.25 m	7.20 m ²
Total			353.36 m²

Plan - Sous-sol



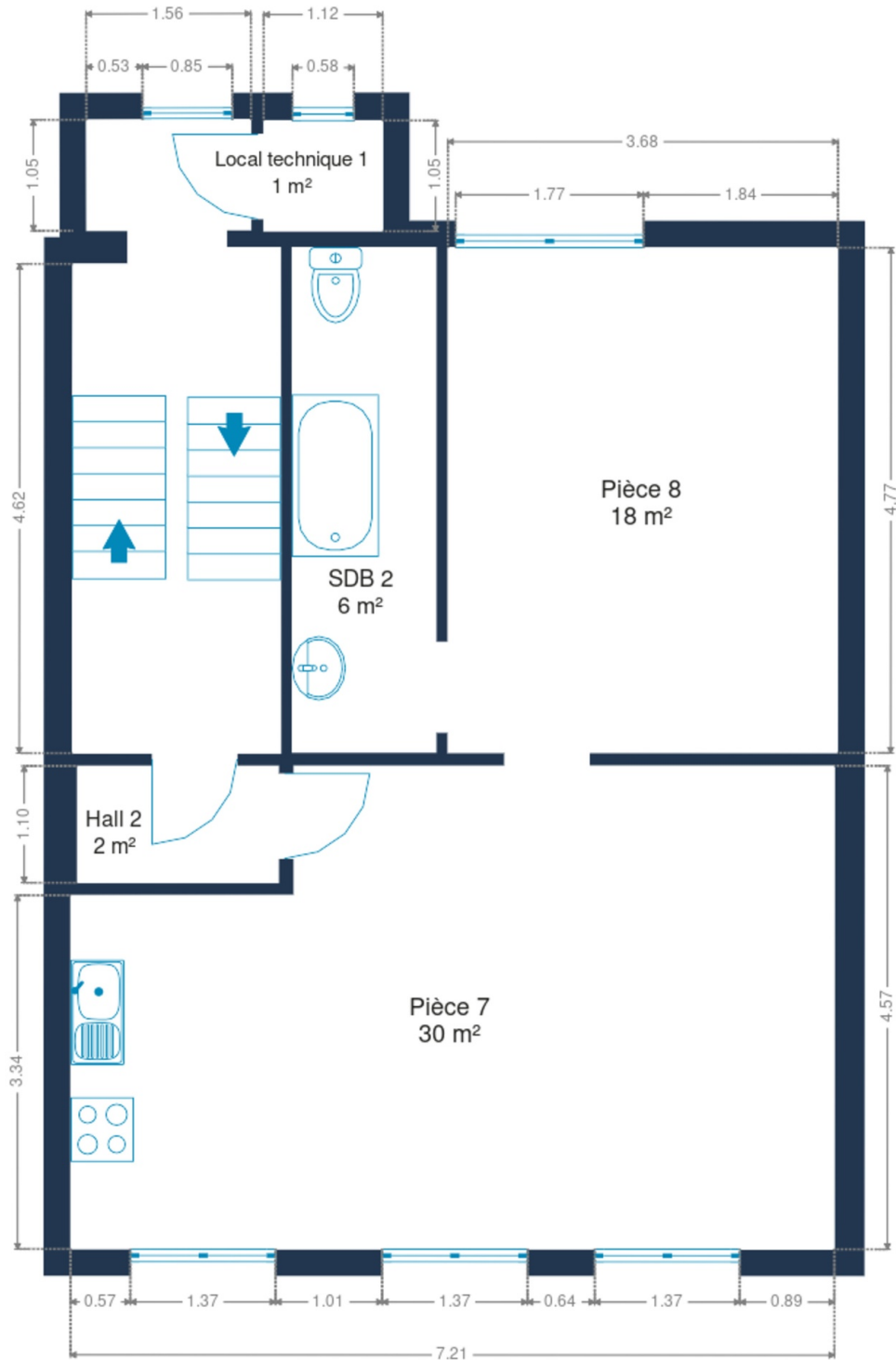
Plan - Rez-de-chaussée



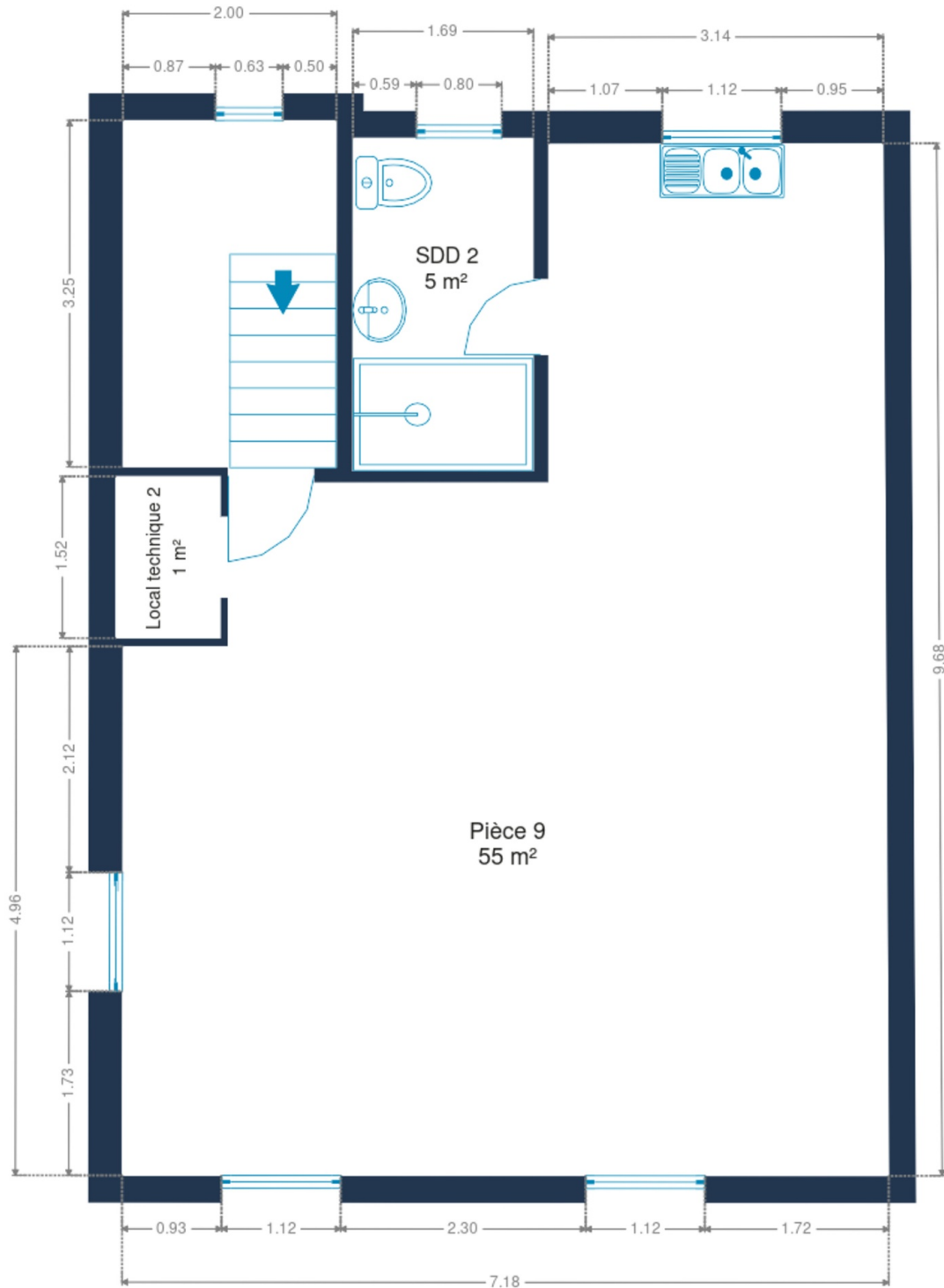
Plan - 1er étage



Plan - 2ème étage



Plan - 3ème étage



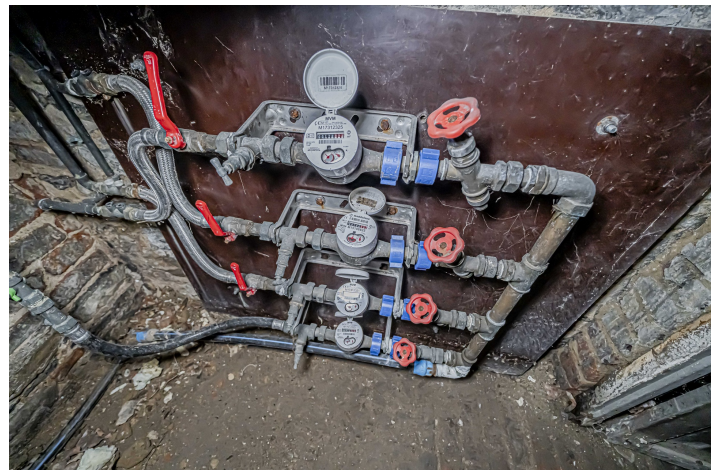
Extérieur



Technique

Couverture Tuiles

Matériaux façade Béton



Description détaillée de l'environnement

MOBILITÉ

Arrêt de bus	200
Accès ferroviaire	1600
Accès autoroutier	2500
Tournai	1337 m
KAIN Station	2043 m
KAIN Station	2062 m

ÉCOLES

Ecole Primaire et Gardienne les Ursulines	155 m
Ecole Secondaire des Ursulines	217 m
Haute Ecole de la Communauté Française du Hainaut Hecfh Tournai	224 m
École primaire Don Bosco Tournai	224 m
Centre Scolaire Don Bosco Saint Charles	275 m
IESPP Paramedical	322 m
Institut Provincial d'Enseignement Secondaire Tournai (IPEST)	389 m
Centre Educatif de la Sainte-Union	396 m
ITMA Métiers de l'alimentation	446 m
Institut des Techniques hospitalières Jeanne d'Arc Implantation TOURNAI	545 m
Ecole secondaire des Frères Tournai - Institut Notre-Dame	575 m
Ecole fondamentale St-Joseph	576 m
Centre Educatif de la Sainte-Union	878 m
Ecole Saint-André	891 m
Athénée Royal Robert Campin	934 m
Enseignement primaire et maternelle, Ecole fondamentale n° 5	1044 m
École communale du Château	1054 m
Ecole libre Saint-Michel	1066 m
Ecole Libre Saint-Piat	1094 m
Athénée Royal Jules Bara	1194 m
École communale de la Justice	1224 m
Institut Provincial d'Enseignement Secondaire Tournai (IPEST) - Site 2	1286 m





FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

POINTS D'INTÉRÊTS

Restaurant	200 m
ADANA	
Café	352 m
Hôtel d'Alcantara	
Hébergement	493 m
Appartement Studio Tournai	
Hébergement	596 m
Auberge de Jeunesse de Tournai - Youth Hostel	
Local	621 m
Tournai	
Hôpital	882 m
CHwapi - site Notre-Dame	
Salle de cinéma	956 m
IMAGIX	
Hébergement	1088 m
La chambre atypique de Nico Bush	



FABIEN STANEK
Agent immobilier Indépendant

Réf. Tournai - Boulevard Léopold

Adresse du bien :
Boulevard Léopold 19 7500 - Tournai

Plan situation



- 🏠 Fabien Stanek Agent Immobilier Indépendant
- 📍 Rue Puits à Leval 21, 7950 Chièvres
- ✉️ stanek.fabien@gmail.com
- ☎️ +32 478 70 85 52
- 📄 N° IPI : 516539

- 👤 Fabien Stanek Agent Immobilier Indépendant
- ✉️ fabien@fabienstaneck.com
- ☎️ +32 478 70 85 52
- Fabien Stanek Agent Immobilier Indépendant