LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

Telefoonnummer: 054 23 53 83 **E-mail:** info@localsvastgoed.be

TE KOOP - BUITENGEWOON HUIS

€ 699.000

Okegembaan 301, 9400 Ninove

Ref. 7936225









Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2
Garages: 1

Bew. opp.: 325m²
Grond opp.: 1062m²
Buurt: centraal

EPC: 167kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime gezinswoning met uitstraling en comfort? Deze **prachtige, perfect onderhouden open bebouwing te Ninove** biedt maar liefst **325m² bewoonbare oppervlakte** en geniet van een **strategisch bijzonder interessante ligging**!

Via de **imposante inkomhal met stijlvolle trappenhal en ingemaakte maatkasten** komt u in de bijzonder **ruime leefruimte met parketvloer en sfeervolle erker**, met een prachtig zicht op de fraai aangelegde tuin. **De volledig uitgeruste open keuken sluit aan op de praktische bijkeuken met wasplaats**. Verder beschikt het gelijkvloers over een **apart toilet**, **bureauruimte** en toegang tot de **droge kelder**.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een **master met dressing**, een **badkamer met ligbad en douchecabine** en een **ruime nachthal**. Zijdelings van deze nachthal bevindt zich een **bijzonder ruime berging met zolderruimte**. De tweede verdieping herbergt een **vierde slaapkamer met ensuite badkamer**.

Buiten geniet u volop op het **gezellige terras** en in de **mooie tuin**. De **ruime oprit met meerdere parkeerplaatsen en dubbele garage** zorgen voor extra comfort. Extra troeven: **Centrale verwarming op aardgas, lucht-luchtwarmtepompen, 12 zonnepanelen, conforme elektriciteit, talrijke maatkasten en een uitstekende staat van onderhoud**.

Een unieke kans voor wie ruimte, comfort en een uitstekende ligging weet te appreciëren! Zeker een bezoek waard! Voor meer informatie en/of een bezichtiging: 054 23 53 83 of info@localsvastgoed.be

---

FINANCIEEL

Prijs: € 699.000,00
Servitude: Nee

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 325,00 m²
Aantal gevels: 4
Bouwjaar: 1982
Staat: Uitstekend
Aantal verdiepingen: 2
Oppervlakte hoofdgebouw: 213 m²
Gevelbreedte: 11,50 m
Bijgebouw: Nee
Type dak: Zadeldak
Oriëntatie voorgevel: West

COMFORT

Handicapvriendelijk: Nee
Alarm: Ja
Parlofoon: Nee
Videofoon: Ja
Rookdetector: Ja
Lift: Nee
Air conditioning: Ja
Zwembad: Nee
BBQ: Nee

LIGGING

Buurt: Centraal
School nabij: 2.000m
Winkels nabij: 1.500m
Openbaar vervoer nabij: 200m
Autosnelweg nabij: 9.000m
Station nabij: Ja
Sportcentrum nabij: 4.000m

TERREIN

Grondoppervlakte: 1.062,00 m²
Breedte aan straatkant: 25,00 m
Tuin: Ja (275,00 m²)
Oriëntatie terras 1: Oost

INDELING

Woonkamer: 60,00 m²
Keuken: 15,00 m², VS volledig geïnstalleerd
Bureau: 8,00 m²
Veranda: Nee
Slaapkamer 1: 14,00 m²
Slaapkamer 2: 16,00 m²
Slaapkamer 3: 18,00 m²
Slaapkamer 4: 22,00 m²
Badkamer type: Alle comfort
Douchekamers: 2

SPECIFIEKE RUIMTES

Werkplaats: Nee

ENERGIE

EPC score: 167 kWh/m²/jaar
EPC code: 20260707-0003905867-RES-1
EPC klasse: B
Dubbele beglazing: Ja
Ramen: Hout
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Gas cv
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Ja
Olietank: Nee

Toiletten: 2
Balkon: Nee
Wasplaats: Ja
Kelder: Ja
Geventileerde ruimte: Nee
Zolder: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja
Telefooncentrale: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld
Voorkooprecht: Nee
Renovatieverplichting: Nee
Asbestinventarisattest: Ja
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
G-score: D
P-score: D
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

PARKING

Garage: 1
Parkings binnen: Ja