LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

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

# TE KOOP - EENGEZINSWONING

**€ 498.500**

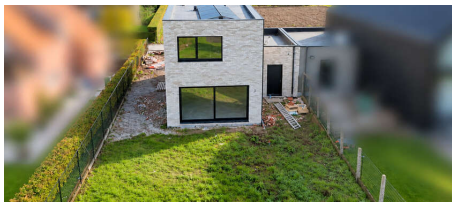
**Klapstraat 50, 9402 Meerbeke**

**Ref. 7933960**









Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 164m²

Grond opp.: 1183m²

Buurt: landelijk

Type beglazing: thermische onderbreking

Type verwarming: vloerverwarming

# OMSCHRIJVING

Geniet van hedendaags wooncomfort in een **landelijke omgeving**! Deze **halfopen nieuwbouwwoning** combineert een mooi **uitzicht op de velden** met een kwalitatieve afwerking en energiezuinige technieken. Dankzij het **gunstige E-peil E20**, de **warmtepomp** en **zonnepanelen** woont u hier comfortabel én met oog voor de toekomst.

Via de inkomhal met gastentoilet betreedt u de aangename woonkamer met zicht op het omliggende groen. De open keuken met eethoek kijkt uit over de landelijke tuin en vormt het hart van de woning. De aansluitende **garage** met berging/wasplaats biedt alle ruimte voor een praktische dagelijkse organisatie.

Op de verdieping bevinden zich **drie slaapkamers** en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafel. Ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele gezinswoning.

Ook technisch is deze woning uitstekend uitgerust: **vloerverwarming via een lucht-waterwarmtepomp**, **ventilatiesysteem type D, zonnepanelen**, aluminium ramen met hoogrendementsbeglazing en een garage met sectionaalpoort. De regenwaterput is aangesloten op de toiletten en de buitenkraan. De woning wordt **volledig afgewerkt en instapklaar opgeleverd**.

U woont hier in een rustige landelijke straat, dit met vlotte bereikbaarheid naar winkels, school en de Brusselsesteenweg. Het station van Ninove ligt op circa 4 km. Een aantrekkelijke combinatie van rustig wonen en een goede bereikbaarheid!

**Totale grondoppervlakte: 11a83ca.**

Prijs exclusief nutsvoorzieningen, btw (21% op de constructiewaarde van € 338.500), verkooprechten (12% op de grondwaarde van € 160.000) en notariskosten.

**Ontdek zelf het uitzicht en het wooncomfort!** Contacteer Locals Vastgoed voor meer informatie of een bezoek via **054 23 53 83** of info@localsvastgoed.be.

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 498.500,00
Onder BTW stelsel: Ja
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Servitude: Nee
Overdracht aandelen: Nee
Vrij beroep mogelijk: Nee

## LIGGING

Buurt: Landelijk, rustig
School nabij: Ja
Winkels nabij: Ja
Openbaar vervoer nabij: Ja
Station nabij: Ja
Sportcentrum nabij: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 164,00 m²
Aantal gevels: 3
Bouwjaar: 2026
Staat: Nieuw
Aantal verdiepingen: 2
Gevelbreedte: 9,43 m
Type dak: Platdak
Oriëntatie achtergevel: Noord
Oriëntatie voorgevel: Zuid

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.183,00 m²
Breedte aan straatkant: 13,40 m
Tuin: Ja

## INDELING

Woonkamer: 20,61 m²
Eetkamer: 13,74 m²
Keuken: 14,00 m², volledig geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 14,07 m²
Slaapkamer 2: 12,59 m²
Slaapkamer 3: 11,54 m²
Badkamer type: Douche en ligbad

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee
Lift: Nee
Zwembad: Nee

## ENERGIE

EPC totaal score: 20 kWh/jaar
Dubbele beglazing: Ja
Type beglazing: Thermische onderbreking
Ramen: Aluminium
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Vloerverwarming
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Ja

Toiletten: 2
Wasplaats: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Ja
Voorkooprecht: Nee
Asbestinventarisattest: Nee
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score: A
P-score: A
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Kadaster sectie: A
Kadaster nummer: 0146/00P000 + 0146/00R000
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

## PARKING

Garage: 1