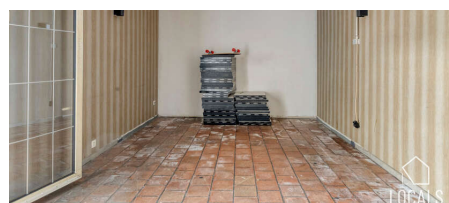
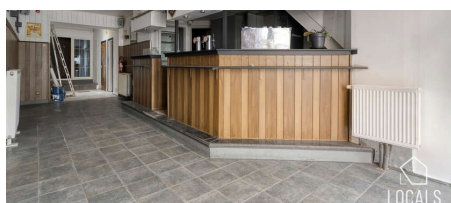


## TE KOOP - GEBOUW VOOR GEMENGD GEBRUIK

€ 319.000

vooruitgangstraat 6 BA, 9300 Aalst

Ref. 7643165



Bew. opp.: 240m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 115m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 6m<sup>2</sup>  
Buurt: nabij station

EPC: 256kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type beglazing: thermische en akoestische onderbreking  
Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Op een toplocatie nabij het station van Aalst bevindt zich dit **veelzijdige handelspand met woonst**, ideaal voor wie wonen en werken wil combineren of op zoek is naar een interessante investering. Dankzij de **uitstekende visibiliteit** en de **constante passage** geniet het handelsgelijkvloers van een **sterke commerciële ligging**. Beide entiteiten beschikken bovendien over een **aparte ingang en afzonderlijke tellers**, wat extra flexibiliteit biedt.

Het appartement heeft een bewoonbare oppervlakte van ca. 125m<sup>2</sup> en omvat een **ruime leefruimte van 50m<sup>2</sup>** met aansluitend de keuken en wasplaats. Verder is er een klein terras aanwezig. Op het tussenverdiep bevindt zich de badkamer met inloopdouche, lavabo en toilet. De tweede verdieping telt **twee zeer ruime slaapkamers** en biedt toegang tot de zolder, ideaal als stockage. Het appartement is momenteel verhuurd aan €780/maand.

Het handelsgelijkvloers, momenteel ingericht als café, kan mits een kleine opfrissing eenvoudig heringericht worden. Bij het binnenkomen vindt u de caféruimte met open bar, aparte mannen- en vrouwentoiletten, toegang tot de kelder en achteraan een extra polyvalente ruimte. Elektriciteit is conform, het pand is energiezuinig en voorzien van centrale verwarming op aardgas. **Kortom, een interessante opbrengsteigendom op een strategische locatie.** Interesse? Maak snel uw afspraak via 054 23 53 83 of info@localsvastgoed.be.

---

## FINANCIËEL

Prijs: € 319.000,00  
Servitude: Nee  
Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Oppervlakte: 240,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 2  
Staat: Goede staat  
Aantal verdiepingen: 2  
Oppervlakte hoofdgebouw: 105 m<sup>2</sup>  
Gevelbreedte: 5,70 m  
Type dak: Zadeldak  
Oriëntatie voorgevel: Noord

## COMFORT

Handicapvriendelijk: Nee  
Concierge: Nee  
Alarm: Nee  
Videofoon: Nee  
Lift: Nee  
Rolluiken: Nee  
Gepantserde deur: Nee  
Air conditioning: Nee  
Zwembad: Nee

## SPECIFIEKE RUIMTES

Polyvalente ruimte: Ja

## LIGGING

Buurt: Nabij station  
School nabij: 300m  
Winkels nabij: 50m  
Openbaar vervoer nabij: 50m  
Sportcentrum nabij: 2.000m

## TERREIN

Grondoppervlakte: 115,00 m<sup>2</sup>  
Oriëntatie terras 1: Zuid

## INDELING

Keuken: 11,00 m<sup>2</sup>, VS geïnstalleerd  
Toiletten: 3  
Terras: 6,00 m<sup>2</sup>  
Wasplaats: Ja  
Kelder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja  
Telefooncentrale: Nee

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Nee

Toiletten M/V: Ja

## BEVEILIGING

Toegangscontrole: Nee

## ENERGIE

EPC score: 256 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC totaal score: 156 kWh/jaar

EPC code: 20220327-0002572131-RES-1

EPC klasse: C

EPC co2 uitstoot: 1

Dubbele beglazing: Ja

Type beglazing: Thermische en akoestische onderbreking

Ramen: Pvc

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Gas cv

Verwarming: Individueel

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

G-score:  D

P-score:  D

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

Vonnissen: Nee

## PARKING

Parkings binnen: Nee