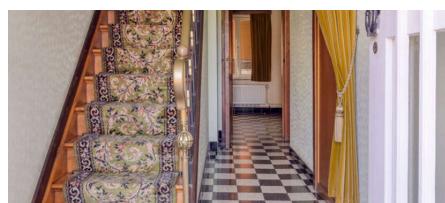


## TE KOOP - HUIS

Magerstraat 29, 9420 Erpe-Mere

€ 230.000

Ref. 7671154



Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Garages: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 152m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 1046m<sup>2</sup>  
Buurt: centraal

EPC: 608kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Deze te moderniseren woning biedt heel wat potentieel en is ideaal voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden. Op het gelijkvloers vindt u een inkomhal, gezellige woonkamer, praktische bergruimte en een keuken.

Op de eerste verdieping bevinden zich een nachthal, drie slaapkamers en een badkamer. Via de vaste trap bereikt u de zolder, die perfect kan worden ingericht als extra kamer of hobbykamer.

Daarnaast beschikt de woning over een kelder met zowel bergruimte als een garageruimte. Buiten geniet u van een terras en een ruime tuin met een gunstige zuidoost oriëntatie, ideaal om van de zon te genieten. De tuin is bovendien bereikbaar langs de zijkant van de woning. Totale perceeloppervlakte: 10a 46ca.

De ligging is een absolute troef: gelegen in woongebied met deels natuurgebied, wat zorgt voor een blijvend groen en open zicht. Verder is de woning uitstekend bereikbaar met een bushalte op 100m, het station van Erpe-Mere op 750m en de oprit van de E40 op 850m. In de nabije omgeving vindt u ook diverse winkels (Carrefour, Aldi, bakker, ...) en scholen.

De woning is uitgerust met centrale verwarming op aardgas. G-score: B - P-score: B. Dit pand is onderhevig aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse overheid wordt opgelegd voor residentiële gebouwen. Meer informatie: [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be). Interesse? Contacteer ons voor meer informatie of een bezoek via 054 23 53 83 of [info@localsvastgoed.be](mailto:info@localsvastgoed.be)

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 230.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 533,00  
Servitude: Nee

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 152,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 3  
Bouwjaar: 1958  
Staat: Te renoveren  
Type dak: Schuin dak  
Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten  
Oriëntatie voorgevel: West

## COMFORT

Gemeubeld: Nee  
Handicapvriendelijk: Nee  
Lift: Nee  
Air conditioning: Nee  
Zwembad: Nee

## ENERGIE

EPC score: 608 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 20260202-0003789134-RES-1

## LIGGING

Buurt: Centraal, nabij station  
School nabij: Ja  
Winkels nabij: Ja  
Openbaar vervoer nabij: Ja  
Autosnelweg nabij: Ja  
Sportcentrum nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.046,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 9,00 m  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Keuken: Ja, geïnstalleerd  
Badkamer type: Ligbad  
Toiletten: 2  
Kelder: Ja  
Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja

EPC klasse: F  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Datum keuring: 03/02/2026  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: Ja

## **STEDENBOUW**

Bestemming: Woongebied  
Bouwvergunning: Nee  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Voorkooprecht: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 09/02/2026  
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
G-score: B  
P-score: B  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster nummer: A  
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:  
Nee

## **PARKING**

Garage: 1  
Parkings buiten: 1  
Parkings binnen: 1