LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

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

TE KOOP - HUIS

€ 249.000

Nijverheidsstraat 65, 9420 Erpe-Mere

Ref. 7870481









Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: mits inachtneming huurders

Bew. opp.: 220m²

Grond opp.: 200m²

Buurt: centraal

EPC: 330kwh/m²/j

Type beglazing: thermische onderbreking

Type verwarming: stookolie cv

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een centraal gelegen woning met garage en een praktische tuin? Deze woning combineert een praktische indeling met een interessante ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en belangrijke verbindingswegen.

Bij het betreden van de woning kom je terecht in de inkomhal, die toegang geeft tot de leefruimte, keuken, bergplaatsen, apart toilet en inpandige garage. De woning biedt heel wat functionele ruimte, ideaal voor wie op zoek is naar comfort en opbergruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich een nachthal, badkamer met toilet, douche, ligbad en lavabo, twee ruime slaapkamers en extra bergruimten. Dankzij de vaste trap naar de zolderverdieping kan deze perfect gebruikt worden als derde slaapkamer, hobbyruimte, bureau of polyvalente kamer. Achteraan geniet je van een praktische zuidoost gerichte tuin. De woning is gelegen op een perceel van +/- 2a (opmetingsplan in afwerking).

De ligging is een absolute troef. Zowel de oprit van de E40 als het station bevinden zich op slechts 1,2 km. Bushaltes, winkels en scholen liggen op wandelafstand, op ongeveer 300 meter. Hierdoor is deze woning bijzonder interessant voor wie centraal wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.

De woning beschikt over dubbele beglazing, centrale verwarming en 8 cm dakisolatie. Het EPC bedraagt 330 kWh/m², goed voor label D, waardoor er geen renovatieplicht van toepassing is. P-score: A – G-score: A. De woning is momenteel verhuurd. Voor meer informatie of bezichtiging: 054 23 53 83 of info@localsvastgoed.be

---

FINANCIEEL

Prijs: € 249.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid: Mits inachtneming huurders
Kadastraal inkomen: € 518,00
Min. verhuurprijs: € 825,00
Servitude: Nee
Vrij beroep mogelijk: Nee

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 220,00 m²
Aantal gevels: 2
Bouwjaar: 1957
Staat: Goede staat
Aantal verdiepingen: 4
Gevelbreedte: 9,00 m
Type dak: Schuin dak
Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten
Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

COMFORT

Gemeubeld: Nee
Handicapvriendelijk: Nee
Lift: Nee
Zwembad: Nee
BBQ: Nee

LIGGING

Buurt: Centraal, nabij station
School nabij: 400m
Winkels nabij: 300m
Openbaar vervoer nabij: 300m
Autosnelweg nabij: 1.200m
Station nabij: Ja

TERREIN

Grondoppervlakte: 200,00 m²
Breedte aan straatkant: 9,00 m
Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 19,20 m²
Slaapkamer 2: 19,20 m²
Badkamer type: Alle comfort
Toiletten: 2
Balkon: Nee
Wasplaats: Ja
Kelder: Ja
Zolder: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

SPECIFIEKE RUIMTES

Werkplaats: Nee

ENERGIE

EPC score: 330 kWh/m²/jaar
EPC code: 2022110-0002715157-RES-1
EPC klasse: D
Dubbele beglazing: Ja
Type beglazing: Thermische onderbreking
Ramen: Pvc
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform
Datum keuring: 29/04/2026
Type verwarming: Stookolie cv
Verwarming: Individueel

Telefoonbekabeling: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Nee
Voorkooprecht: Nee
Renovatieverplichting: Nee
Asbestinventarisattest: Ja
Asbestinventarisattest opmaak datum: 05/05/2026
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: B
Kadaster nummer: B0505/00S002 P0000
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

PARKING

Garage: 1