

## TE KOOP - HUIS

Varingstraat 12, 9500 Geraardsbergen

**€ 395.000**

**Ref. 7729795**



Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 269m<sup>2</sup>

Grond opp.: 4211m<sup>2</sup>

Buurt: landelijk

EPC: 423kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een open bebouwing op een rustige, landelijke locatie met heel wat ruimte en groen? Dan is deze charmante woning in het landelijke Vloerzegem absoluut een bezoek waard.

Bij het binnenkomen verwelkomt de ruime inkomhal u en geeft deze toegang tot de gezellige leefruimte met eetplaats. Aansluitend bevindt zich de ruime, lichtrijke keuken, die uitkijkt op de tuin. Vanuit de keuken bereikt u de aangename veranda, de ideale plek om in alle rust te genieten van het zicht op de prachtig aangelegde tuin. Op de verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een badkamer met potentieel. Extra bergruimte is voorzien op de geïsoleerde zolder en in de ruime kelder, waar bovendien nog een douche aanwezig is.

Ook aan parkeergelegenheid is er geen gebrek: de woning beschikt over een ruime garage en een grote oprit met plaats voor meerdere wagens.

Buiten geniet u van een mooi aangelegde tuin met praktische opbergruimtes. Een absolute meerwaarde voor dierenliefhebbers of wie houdt van extra buitenruimte is de achterliggende weide met een oppervlakte van ca. 34a31ca.

Dit pand is onderhevig aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse overheid wordt opgelegd voor residentiële gebouwen. Meer informatie via [energiesparen.be](http://energiesparen.be)

Voor een bezoek, bel 054 23 53 83 of via [info@localsvastgoed.be](mailto:info@localsvastgoed.be)

## FINANCIËEL

Prijs: € 395.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 804,00

Servitude: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 269,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1969

Type dak: Schuin dak

Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten

Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Lift: Nee

Air conditioning: Nee

Zwembad: Nee

## ENERGIE

EPC score: 423 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC code: 20260519-0003872857-RES-1

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Hout

## LIGGING

Buurt: Landelijk, rustig

## TERREIN

Grondoppervlakte: 4.211,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd

Veranda: Ja

Badkamer type: Alle comfort

Kelder: Ja

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Niet meegedeeld

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum: 07/06/2026

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Datum keuring: 01/06/26  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: Ja  
Datum keuring olietankattest: 27/04/17

herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
G-score: A  
P-score: A  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: A  
Kadaster nummer: 323F + 319A  
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:  
Nee

## **PARKING**

Garage: 1  
Parkings buiten: 4  
Parkings binnen: 1