LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

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

TE KOOP - HUIS

€ 449.000

Gemeentestraat 87, 9500 Geraardsbergen

Ref. 7734253









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

Bew. opp.: 215m²
Grond opp.: 545m²
Terras opp.: 35m²
Buurt: stadsrand

Type beglazing: thermische onderbreking
Type verwarming: vloerverwarming

OMSCHRIJVING

Ontdek deze **moderne en lichtrijke halfopen nieuwbouwwoning**, gebouwd met oog voor k**waliteit, energiezuinigheid, comfort en duurzaamheid**. Bij het binnenkomen word je verwelkomd in een inkomhal met gastentoilet, aansluitend is er een ruime zonnige woonkamer (40m²) met open keuken, bergruimten en een **ruime garage**. De verdieping heeft een nachthal, **3 ruime slaapkamers**, apart toilet en een badkamer dewelke is voorzien van een **ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel**. Vanuit de leefruimten heeft men zicht op het **ruime terras en tuin**. Naast de garage is er een **oprit voor meerdere wagens**. De woning heeft een bewoonbare oppervlakte van maar liefst 215m². De glazen deur tussen hall en leefruimte wordt nog geplaatst.

Technische troeven: **aluminium met hoogrendementsbeglazing, sectionale poort, centrale verwarming (vloerverwarming), warmtepomp L/W, ventilatiesysteem D, zonnepanelen, gunstig epb, regenwaterput 10.000L, … Door de energiezuinigheid (laag E-peil) is deze woning vrijgesteld van onroerende voorheffing gedurende 5 jaar!**

Deze is **strategisch gelegen**, dit in een **rustige landelijke straat en toch op wandel/fietsafstand** van tal van **winkels (700m), bushalte (450m), het station (1km), markt van Geraardsbergen (1,7km).**

Deze woning is klaar voor de toekomst! Prijs excl. verkooprechten (grond), BTW (constructie), aandeel opmeting & verkavelingsakte en nutsvoorzieningen. Voor meer informatie en/of bezichtiging: 054 23 53 83 of info@localsvastgoed.be

---

FINANCIEEL

Prijs: € 449.000,00
Onder BTW stelsel: Ja
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 5,00
Min. verhuurprijs: € 1.300,00
Servitude: Ja

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 215,00 m²
Aantal gevels: 3
Bouwjaar: 2025
Staat: Nieuwbouw project
Aantal verdiepingen: 2
Gevelbreedte: 9,20 m
Type dak: Platdak
Oriëntatie voorgevel: Zuid

COMFORT

Gemeubeld: Nee
Handicapvriendelijk: Nee
Rookdetector: Ja
Lift: Nee
Zwembad: Nee

ENERGIE

Dubbele beglazing: Ja

LIGGING

Buurt: Stadsrand, nabij station
School nabij: 500m
Winkels nabij: 700m
Openbaar vervoer nabij: 450m

TERREIN

Grondoppervlakte: 545,00 m²
Breedte aan straatkant: 12,75 m
Tuin: Ja

INDELING

Woonkamer: 40,00 m²
Keuken: 20,00 m², niet geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 22,50 m²
Slaapkamer 2: 17,50 m²
Slaapkamer 3: 15,50 m²
Badkamer type: Douche en ligbad
Douchekamers: 1
Toiletten: 2
Terras: 35,20 m²
Wasplaats: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

Type beglazing: Thermische onderbreking
Ramen: Aluminium
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Vloerverwarming
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Ja
Voorkooprecht: Nee
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
G-score: D
P-score: D
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Vonnissen: Nee
Kadaster sectie: A
Kadaster nummer: 962/00C P0000

PARKING

Garage: 1
Parkings buiten: 4
Parkings binnen: 1