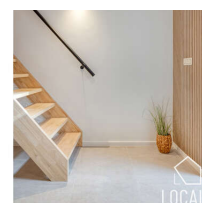
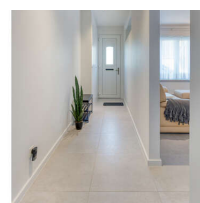
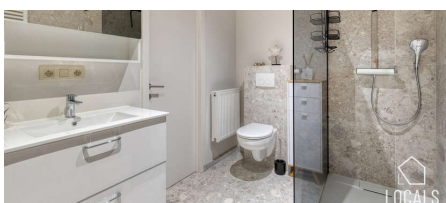
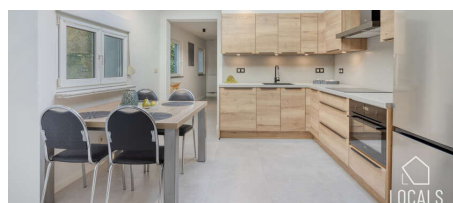


TE KOOP - HUIS

Herlinckhovestraat 86, 9400 Ninove

€ 399.000

Ref. 7241190



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Bew. opp.: 170m²

Grond opp.: 255m²

Buurt: rustig

EPC: 116kwh/m²/j

Type beglazing: thermische en
akoestische onderbreking

Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

Deze prachtige, volledig gerenoveerde woning met grote garage/atelier combineert stijlvolle afwerking met praktisch comfort. In 2024 werd ze onderworpen aan een **totaalrenovatie** waarbij enkel **kwaliteitsvolle materialen** werden gebruikt, met oog voor detail en duurzaamheid. De woning is rustig gelegen, maar toch dichtbij alle nodige voorzieningen.

De gevel werd afgewerkt in **crepi**, wat de woning een tijdloze en verfijnde uitstraling geeft. Bij het betreden van de woning kom je binnen in een **knappe inkomhal** die meteen de toon zet voor de rest van het interieur. De **gezellige tv-hoek** en **eetplaats** vloeien harmonieus in elkaar over, terwijl de **prachtige open keuken** uitblinkt in afwerking en uitrusting – een droom voor elke kookliefhebber. De **eerste badkamer** is uitgerust met een ligbad, toilet, lavabo en een prachtige **inloopdouche**. Verder is er nog een **praktische berging/wasplaats**, perfect ingedeeld voor dagelijks gebruik.

Op de **eerste en tweede verdieping** bevinden zich vier **zeer ruime slaapkamers**, ideaal voor een groot gezin of wie extra ruimte zoekt voor thuiswerk. De **tweede badkamer** biedt een douche, tweede toilet en lavabo – opnieuw met oog voor stijl en comfort.

Buiten nodigt een **zonnig terras** uit tot ontspannen genieten. Dit terras kan bovendien eenvoudig worden vergroot door de buitenberging te verwijderen.

Als kers op de taart beschikt de woning over een **ruime garage/atelier van 65m²**, voorzien van toilet – ideaal voor het stallen van meerdere wagens, of perfect inzetbaar voor een **zelfstandige activiteit**.

Troeven:

- Totaalrenovatie 2024
- EPC B
- Elektriciteit conform
- Asbestveilig
- Rolluiken
- Centrale verwarming aardgas
- Garage/atelier 65m²
- ...

Een absolute buitenkans – volledig instapklaar, stijlvol afgewerkt en met oog voor elk detail. Grijp deze unieke kans nu!

Bel 054 23 53 83 of mail naar info@localsvastgoed.be en kom deze parel zelf ontdekken!

FINANCIEEL

Prijs: € 399.000,00
Servitude: Nee
Vrij beroep mogelijk: Ja (65,00 m²)

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 170,00 m²
Aantal gevels: 2
Renovatiejaar: 2024
Staat: Nieuw

LIGGING

Buurt: Rustig
School nabij: 600m
Winkels nabij: 500m
Openbaar vervoer nabij: 600m
Sportcentrum nabij: 2.000m

TERREIN

Grondoppervlakte: 255,00 m²
Breedte aan straatkant: 15,20 m

Aantal verdiepingen: 2
Oppervlakte hoofdgebouw: 140 m²
Gevelbreedte: 12,00 m
Type dak: Zadeldak
Oriëntatie achtergevel: Zuid
Oriëntatie voorgevel: Noord

ENERGIE

EPC score: 116 kWh/m²/jaar
EPC code: 20241102-0003421407-RES-1
EPC klasse: B
Type beglazing: Thermische en akoestische onderbreking
Ramen: Pvc
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Gas cv
Verwarming: Individueel

Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: Zuid

INDELING

Woonkamer: 33,00 m²
Keuken: 13,00 m², VS volledig geïnstalleerd
Bureau: Ja
Slaapkamer 1: 18,00 m²
Slaapkamer 2: 14,00 m²
Slaapkamer 3: 13,50 m²
Slaapkamer 4: 12,50 m²
Badkamer type: Alle comfort
Douchekamers: 2
Toiletten: 2
Wasplaats: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld
Voorkooprecht: Nee
Asbestinventarisatetest: Ja
Dagvaarding: Nee
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score: A
P-score: A
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Vonnissen: Nee

PARKING

Garage: 1
Parkings buiten: 1
Parkings binnen: 3