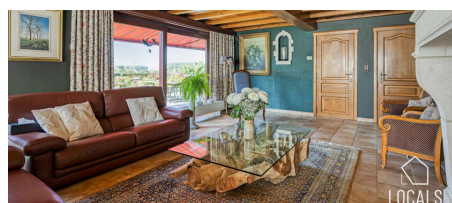


## TE KOOP - VILLA

Ninoofsesteenweg 1091, 1700 Dilbeek

**€ 749.000**

**Ref. 7892098**



Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Beschikbaarheid: in onderling overleg

Bew. opp.: 490m<sup>2</sup>

Grond opp.: 1807m<sup>2</sup>

Buurt: Open liggig

EPC: 247kwh/m<sup>2</sup>/j

Type beglazing: thermische onderbreking

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Deze strategisch gelegen open bebouwing biedt een **bewoonbare oppervlakte** van maar liefst **490 m<sup>2</sup>**, op een perceel van **18a07ca**, met een weids **uitzicht over agrarisch gebied**. Met **vijf ruime slaapkamers** en de mogelijkheid om **drie bijkomende kamers** in te richten, biedt deze woning bijzonder veel mogelijkheden.

Het gelijkvloers omvat een centrale hal, een lichtrijke woonkamer, keuken, veranda en bergruimte. Daarnaast bevinden zich hier drie slaapkamers, een badkamer, twee toiletten en een ruime garage. De slaapkamers en badkamer op dit niveau maken de woning ook aantrekkelijk voor wie comfortabel op het gelijkvloers wil wonen.

Op de verdieping vindt u een ruime badkamer, twee ingerichte, royale slaapkamers en zolderruimten. Mits verdere afwerking kunnen deze worden ingericht als drie extra slaapkamers, een mancave, hobbyruimte of een combinatie hiervan.

Ook op technisch vlak heeft deze villa heel wat te bieden: de woning is **asbestveilig** en beschikt over dakisolatie, dubbele beglazing, gunstig epc **label C - 247 kWh/m<sup>2</sup>** (geen renovatieplicht!), centrale verwarming op aardgas, een gaskachel en een warmtepomp. De **34 zonnepanelen** met **groenestroomcertificaten** en de regenwaterput van 20.000 liter vervullen het geheel.

Parkeren kan op de ruime **parkeergelegenheid** voor en naast de woning, in de **garage** of onder de **carport**. Eveneens is er een prachtig aangelegde tuin met vijver en terrassen.

De villa is **strategisch gelegen**, vlak bij een bushalte, op 4,4 km van het station en 7 km van de oprit van de E19. Alsook in omgeving van winkels en scholen.

**Optioneel kan de naastgelegen bouwgrond van 14a30ca voor een open bebouwing worden aangekocht.**

Een villa met uitzonderlijk veel ruimte, een groen vergezicht en volop mogelijkheden om wonen, werken en hobby's te combineren. Contacteer ons voor meer informatie of een bezoek: 054 23 53 83 of [info@localsvastgoed.be](mailto:info@localsvastgoed.be)

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 749.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: In onderling overleg  
Kadastraal inkomen: € 2.313,00  
Servitude: Nee  
Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 490,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 4  
Bouwjaar: 1984  
Staat: Goede staat  
Aantal verdiepingen: 2  
Oppervlakte hoofdgebouw: 286 m<sup>2</sup>  
Gevelbreedte: 15,40 m  
Type dak: Schuin dak  
Oriëntatie achtergevel: Noord  
Oriëntatie voorgevel: Zuid

## COMFORT

## LIGGING

Buurt: Open ligging  
School nabij: 950m  
Winkels nabij: Ja  
Openbaar vervoer nabij: 20m  
Autosnelweg nabij: 7.000m  
Station nabij: Ja  
Sportcentrum nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.807,00 m<sup>2</sup>  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: West

## INDELING

Woonkamer: 57,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 21,20 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd  
Bureau: 16,20 m<sup>2</sup>  
Veranda: Ja  
Slaapkamer 1: 28,00 m<sup>2</sup>

Gemeubeld: Nee  
Lift: Nee  
Zwembad: Nee

## ENERGIE

EPC score: 247 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 3961825  
EPC klasse: C  
Dubbele beglazing: Ja  
Type beglazing: Thermische onderbreking  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: Ja

Slaapkamer 2: 18,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 18,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 4: 16,20 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Alle comfort  
Toiletten: 3  
Wasplaats: Ja  
Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Agrarisch gebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
Renovatieverplichting: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
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: 6e afd. B  
Kadaster nummer: B373 M + B359 K  
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:  
Nee

## PARKING

Garage: 1  
Parkings binnen: Ja