LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

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

TE KOOP - VILLA

€ 799.000

Ninoofsesteenweg 1091, 1700 Dilbeek

Ref. 7892098

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Beschikbaarheid: in onderling overleg

Bew. opp.: 490m²

Grond opp.: 3237m²

Buurt: Open ligging

EPC: 247kwh/m²/j

Type beglazing: thermische onderbreking

Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

Deze strategisch gelegen open bebouwing biedt een **bewoonbare oppervlakte** van maar liefst **490 m²**, op een perceel van **32a37ca**, 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/m²** (geen renovatieplicht!), centrale verwarming op aardgas, een gaskachel en een warmtepomp. De **34 zonnepanelen** met **groenestroomcertificaten** en de regenwaterput van 20.000 liter vervolledigen 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 waar het heerlijk vertoeven is.

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.

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

---

FINANCIEEL

Prijs: € 799.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid: In onderling overleg
Kadastraal inkomen: € 2.313,00
Servitude: Nee
Vrij beroep mogelijk: Ja

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 490,00 m²
Aantal gevels: 4
Bouwjaar: 1984
Staat: Goede staat
Aantal verdiepingen: 2
Oppervlakte hoofdgebouw: 286 m²
Gevelbreedte: 15,40 m
Type dak: Schuin dak
Oriëntatie achtergevel: Noord
Oriëntatie voorgevel: Zuid

COMFORT

Gemeubeld: Nee

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: 3.237,00 m²
Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: West

INDELING

Woonkamer: 57,00 m²
Keuken: 21,20 m², volledig geïnstalleerd
Bureau: 16,20 m²
Veranda: Ja
Slaapkamer 1: 28,00 m²
Slaapkamer 2: 18,50 m²
Slaapkamer 3: 18,50 m²

Lift: Nee
Zwembad: Nee

ENERGIE

EPC score: 247 kWh/m²/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 4: 16,20 m²
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
Asbestinventarisattest: 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