

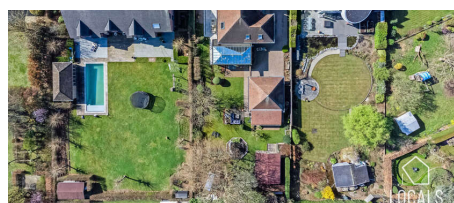
## TE KOOP - VILLA

Kattestraat 33, 1741

Wambroek

**€ 745.000**

**Ref. 6818693**



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Garages: 2

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 268m<sup>2</sup>

Grond opp.: 1136m<sup>2</sup>

Buurt: rustig

EPC: 457kwh/m<sup>2</sup>/j

Type beglazing: thermische  
onderbreking

# OMSCHRIJVING

**Uitstekend onderhouden villa** met een bruto bewoonbare oppervlakte van 267,5m<sup>2</sup>. De dubbele garage, zolder hoofdgebouw, zolder garage, tuinkamer, serre en "man cave" werden nog niet meegerekend in deze bewoonbare oppervlakte. Optimaal gelegen in een **zeer rustige residentiële straat aan het bos**.

Mooi perceel van 11are 36ca met **aangelegde voor- en achtertuin**, veel **privacy**, brede inrit met **parking voor meerdere wagens** alsook **dubbele garage**. Rondom de woning liggen **3 terrassen**. Daken in Franse tegelpannen (nivernaise).

**Indeling** gelijkvloers: inkom met vestiaire, toilet, bureau/slaapkamer 4, lichte leefruimte met grote eetplaats, 2<sup>e</sup> bureau/bibliotheek, wasplaats/berging en veranda met Victoriaans dak die directe toegang geeft naar de tuin en de diverse bijgebouwen. Verdieping met nachthal, 2 slaapkamers met daartussen een eerste badkamer. Master bedroom met eigen dressing, badkamer en douchecel. Bergzolder toegankelijk via zoldertrap.

**Locatie en bereikbaarheid:** absolute rust gegarandeerd in deze doodlopende straat met directe toegang tot Liedekerke- en Hertigembos. Dit alles op slechts enkele minuten rijden van de op- en afritcomplexen van Ternat en Affligem alsook treinstations Essene-Lombeek en Ternat. Ook de fietssnelwegen Brussel-Denderleeuw en Brussel-Gent zijn vlakbij.

**Benieuwd naar deze parel? Bel 054 23 53 83 of mail naar [info@localsvastgoed.be](mailto:info@localsvastgoed.be)**

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 745.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 1.823,00

Servitude: Nee

Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 268,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1989

Renovatiejaar: 2000

Staat: Goede staat

Aantal verdiepingen: 1

Oppervlakte hoofdgebouw: 182 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 10,20 m

Type dak: Schuin dak

Oriëntatie achtergevel: Noordoosten

Oriëntatie voorgevel: Zuidwesten

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Alarm: Ja

Lift: Nee

Rolluiken: Sierluiken

Zwembad: Nee

## LIGGING

Buurt: Rustig, bosrijk

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.136,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 20,00 m

Tuin: Ja (1.136,00 m<sup>2</sup>)

Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Woonkamer: 45,72 m<sup>2</sup>

Keuken: 36,00 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd

Bureau: 15,70 m<sup>2</sup>

Veranda: Ja

Slaapkamer 1: 29,80 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 16,60 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 9,70 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4: 15,70 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Alle comfort

Douchekamers: 1

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

## ENERGIE

EPC score: 457 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC code: 20250113-0003503327-RES-1

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja

Type beglazing: Thermische onderbreking

Ramen: Hout

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform

Verwarming: Individueel

Telefooncentrale: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Ja

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum: 26/12/2024

Asbestinventarisatetest informatie: Asbestveilig  
(maar niet asbestvrij)

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: C

Kadaster nummer: 525/C/2

## PARKING

Garage: 2

Parkings buiten: 4

Parkings binnen: 2