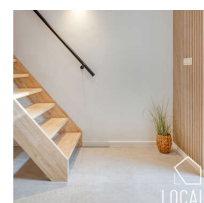
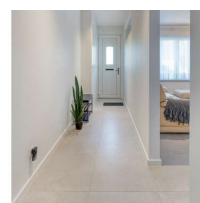
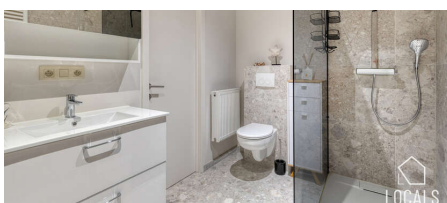
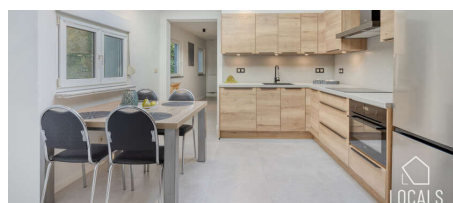


## TE KOOP - HUIS

Herlinckhovestraat 86, 9400 Ninove

**€ 399.000**

**Ref. 7241190**



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Bew. opp.: 170m<sup>2</sup>

Grond opp.: 255m<sup>2</sup>

Buurt: rustig

EPC: 116kwh/m<sup>2</sup>/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](mailto: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