LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

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

TE KOOP - HUIS

€ 299.000

Stationsstraat 10, 9400 Ninove

Ref. 7896946









Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Garages: 1

Bew. opp.: 200m²
Grond opp.: 236m²
Terras opp.: 15m²
Buurt: centraal

EPC: 474kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

Deze solide woning met betonnen constructie bevindt zich op een uitstekende locatie **nabij het station van Ninove** en alle dagelijkse voorzieningen. Met een **bewoonbare oppervlakte van ca. 200m²** biedt ze **uitzonderlijk veel ruimte**, zowel binnen als buiten. Via de inkomhal bereikt u de **indrukwekkende leefruimte van maar liefst 60m²**, met voldoende plaats voor een gezellige zit- en eethoek. Aansluitend bevindt zich de **volledig geïnstalleerde keuken**. Verder beschikt het gelijkvloers over een afzonderlijk toilet en toegang tot de **praktische kelder**.

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers, de **badkamer voorzien van alle comfort** en een ruime wasplaats. De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt de **mogelijkheid om een vierde slaapkamer** te creëren (40m²). Buiten geniet u van een **gezellige tuin met overdekt terras**, ideaal om op zonnige dagen aangenaam buiten te vertoeven. Een bijzondere troef is het **afzonderlijke atelier/garage van circa 60m²**, bereikbaar via een eigen inrit. Ideaal voor zelfstandigen of wie extra opslagruimte zoekt.

Dankzij de ligging **op wandelafstand van het station en andere voorzieningen** combineert deze eigendom een uitstekende bereikbaarheid met tal van mogelijkheden. Een buitenkans voor wie ruim wil wonen in centrum Ninove! Dit pand is onderhevig aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse overheid wordt opgelegd voor residentiële gebouwen. Voor meer informatie en/of een bezichtiging: 054 23 53 83 of info@localsvastgoed.be

---

FINANCIEEL

Prijs: € 299.000,00
Servitude: Nee
Vrij beroep mogelijk: Nee

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 200,00 m²
Aantal gevels: 2
Staat: Deels te renoveren
Aantal verdiepingen: 2
Oppervlakte hoofdgebouw: 186 m²
Gevelbreedte: 5,60 m
Bijgebouw: Ja
Type dak: Zadeldak
Oriëntatie achtergevel: Noord
Oriëntatie voorgevel: Zuid

COMFORT

Gemeubeld: Nee
Handicapvriendelijk: Nee
Concierge: Nee
Alarm: Nee
Parlofoon: Nee
Videofoon: Nee
Rookdetector: Ja
Lift: Nee
Rolluiken: Nee
Gepantserde deur: Nee
Zwembad: Nee
BBQ: Nee

LIGGING

Buurt: Centraal
School nabij: 400m
Winkels nabij: 250m
Openbaar vervoer nabij: 250m
Station nabij: Ja
Sportcentrum nabij: 1.500m

TERREIN

Grondoppervlakte: 236,00 m²
Breedte aan straatkant: 5,60 m
Tuin: Ja (80,00 m²)
Oriëntatie terras 1: Noord

INDELING

Woonkamer: 60,00 m²
Keuken: 10,00 m², VS volledig geïnstalleerd
Bureau: Ja
Veranda: Nee
Slaapkamer 1: 11,00 m²
Slaapkamer 2: 13,00 m²
Slaapkamer 3: 15,00 m²
Slaapkamer 4: 40,00 m²
Badkamer type: Douche en ligbad
Douchekamers: 1
Toiletten: 2
Terras: 15,00 m²
Balkon: Nee
Wasplaats: Ja
Kelder: Ja

SPECIFIEKE RUIMTES

Werkplaats: Ja

BEVEILIGING

Toegangscontrole: Nee

ENERGIE

EPC score: 474 kWh/m²/jaar
EPC code: 20261017-0003973323-RES-1
EPC klasse: E
Ramen: Hout
Type verwarming: Gas cv
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Nee
Olietank: Nee
Zolder: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja
Telefooncentrale: Nee
Waterzuiveringsinstallatie: Nee
Septische put: Nee

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Nee
Voorkooprecht: Nee
Renovatieverplichting: Ja
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
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

PARKING

Garage: 1
Parkings binnen: Ja