LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

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

# TE KOOP - HUIS

**€ 499.000**

**Breeweg 32, 9400 Ninove**

**Ref. 7919894**










Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1

Bew. opp.: 204m²
Grond opp.: 295m²
Buurt: landelijk

EPC: 31kwh/m²/j
Type verwarming: warmtepomp

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een instapklare, energiezuinige woning met een hoogwaardige afwerking en prachtig uitzicht op de achterliggende velden? Dan is deze stijlvolle woning beslist een bezoek waard!

Bij het binnenkomen wordt u verwelkomd in de inkomhal met een prachtige houten trap. Vervolgens bereikt u de ruime, lichtrijke leefruimte, waar grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een schitterend zicht op de groene omgeving. De gezellige zithoek sluit naadloos aan op de eetplaats en de moderne, volledig uitgeruste open keuken, voorzien van een keukeneiland en alle hedendaags comfort.
Aansluitend aan de keuken, is een praktische berging terug te vinden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waaronder een ruime master bedroom, en een stijlvolle badkamer met inloopdouche, dubbele lavabo en modern badkamermeubel. Via de vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping, die bijkomende opslagruimte en tal van mogelijkheden biedt.

Ook op energetisch vlak heeft deze woning heel wat troeven, waaronder zonnepanelen, een luchtwater warmtepomp en een lucht-luchtwarmtepomp (airco) die zowel kunnen verwarmen als koelen.

Buiten geniet u van een aangenaam aangelegd terras en een onderhoudsvriendelijke tuin, met een prachtig open zicht op de achterliggende velden. De ideale plek om in alle rust en privacy te ontspannen. Bovendien beschikt de woning over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een ideale woning voor wie houdt van ruimte, modern wooncomfort, energiezuinigheid en een landelijke omgeving!
Daarnaast zijn scholen, station, bushalte apotheker en een buurtwinkel op wandelafstand bereikbaar!

Grote troeven: aluminium schrijnwerk met 3-dubbele beglazing, vloerverwarming, regenwaterput van 10.000 liter, EPC A, waterontharder en 12 zonnepanelen aanwezig.

Kom jij deze parel bezichtigen?
Aarzel dan niet contact op te nemen via info@localsvastgoed.be of 054 23 53 83.

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 499.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid datum: 01 April 2027
Kadastraal inkomen: € 745,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 204,00 m²
Aantal gevels: 3
Bouwjaar: 2023
Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten
Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

## COMFORT

Gemeubeld: Nee
Handicapvriendelijk: Nee
Lift: Nee
Air conditioning: Ja
Zwembad: Nee

## LIGGING

Buurt: Landelijk, rustig

## TERREIN

Grondoppervlakte: 295,00 m²
Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd
Badkamer type: Alle comfort

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Septische put: Ja

## STEDENBOUW

## SPECIFIEKE RUIMTES

Werkplaats: Nee

## ENERGIE

EPC score: 31 kWh/m²/jaar

EPC code: 41048-G-OMV_2021194400/EP/20109/A001/D01/SD001

EPC klasse: A

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Datum keuring: 23/10/2023

Type verwarming: Warmtepomp

Verwarming: Individueel

Regenwaterput: Ja

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Nee

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd

G-score: A

P-score: A

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

Kadaster sectie: B

Kadaster nummer: 170F + 170K P0000

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

## PARKING

Parkings binnen: Nee