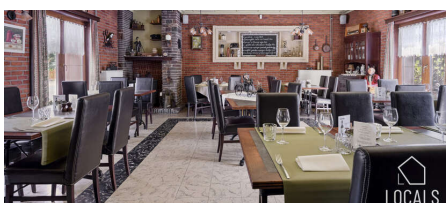
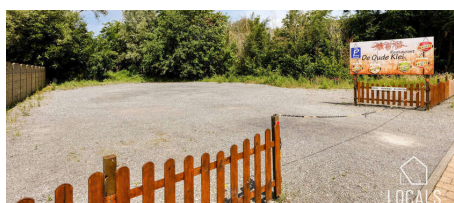


## TE KOOP - INDIVIDUELE HANDELSZAAK

**€ 299.000**

**Kleistraat 81, 9320 Erembodegem**

**Ref. 7732125**



Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 169m<sup>2</sup>

Type verwarming: gas cv

Grond opp.: 330m<sup>2</sup>

Buurt: residentiële wijk

# OMSCHRIJVING

Ontdek deze veelzijdige handelszaak op een uitstekende locatie in Erembodegem bij Aalst. Het pand is momenteel ingericht als restaurant, maar biedt dankzij de ruime opzet diverse mogelijkheden voor ondernemers. Of u nu droomt van een gezellige koffiebar, een broodjeszaak, een stijlvolle winkel, een modern kantoor of zelfs een autohandel met parking, deze locatie vormt de perfecte uitvalsbasis voor uw project.

Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd in een royale verbruikszaal die naadloos aansluit op een prachtig afgesloten terras. Hierdoor kunnen u en uw gasten steeds in alle rust en met de nodige privacy genieten. Achter de schermen is de zaak praktisch ingedeeld met een ruime keuken, een aansluitende bergplaats en een kelder voor extra opslag. Bovendien beschikt de eerste verdieping over twee extra kamers en een zolderruimte, wat heel wat flexibiliteit biedt voor de verdere invulling van het gebouw.

Het buitenschrijnwerk werd reeds volledig vernieuwd en de niet-residentiële elektrische installatie is honderd procent conform gekeurd. Daarnaast is het pand voorzien van een centrale verwarming op aardgas.

Een van de absolute uithangborden van dit aanbod is de riante privé parking, een zeldzame troef die een vlotte bereikbaarheid voor uw cliënteel garandeert. Overname van de inboedel is optioneel. Ook een overname van het handelsfonds is een mogelijkheid maar niet verplicht. Het pand wordt te koop aangeboden wegens gezondheidsredenen

**Benieuwd?** Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of een bezoek ter plaatse via **054 23 53 83** of **info@localsvastgoed.be**.

## FINANCIEEL

Prijs: € 299.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 1.005,00  
Servitude: Nee

## GEBOUW

Oppervlakte: 169,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 3  
Bouwjaar: 1959  
Renovatiejaar: 2003  
Staat: Goede staat  
Verdiep: 1  
Aantal verdiepingen: 1  
Gevelbreedte: 15,00 m  
Type dak: Schuin dak  
Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

## COMFORT

Handicapvriendelijk: Nee  
Lift: Nee  
Zwembad: Nee

## SPECIFIEKE RUIMTES

## LIGGING

Buurt: Residentiële wijk

## TERREIN

Grondoppervlakte: 330,00 m<sup>2</sup>  
Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd  
Commerciële ruimte: Ja  
Kelder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter  
Bouwvergunning: Niet meegedeeld  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Voorkooprecht: Nee  
Renovatieverplichting: Ja  
Asbestinventarisatietest: Ja  
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke

Restaurant: Ja  
Toiletten M/V: Ja

## ENERGIE

EPC code: 20260605-0003884780-KNR-1  
EPC klasse: F  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Pvc  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Type elektriciteitskeuring: Niet huishoudelijke  
installatie  
Datum keuring: 23/05/2026  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel

herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
G-score: A  
P-score: A  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: A  
Kadaster nummer: 3046G P0000 + 2895N P0000  
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:  
Nee

## PARKING

Garage: 0  
Parkings buiten: 20  
Parkings binnen: Nee