

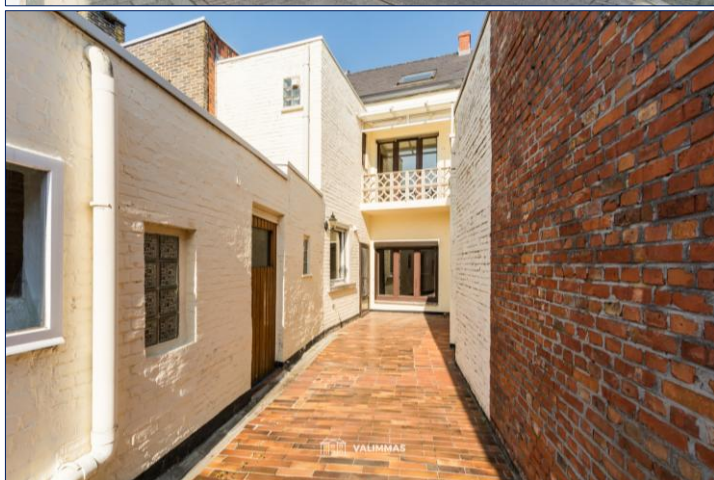


VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Esp 57 te 1745 OPWIJK centrum



TYPE	: een knusse en zeer rustig gelegen rijwoning met mooie tuin
BEBOUWING	: gesloten bebouwing
BOUWJAAR	: ± 1932
KADASTRALE GEGEVENS	: 23060B0702/00C004 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 547
GEINDEXEERD K.I.	: € 1.190 (index 2024: 2,1763)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 397 (in 2024) incl. korting bescheiden woning
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 03 are 00 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 5m
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 60m
VOORGEVELBREEDTE	: ± 5m
DIEPTE GEBOUW	: ± 8,60m hoofdgebouw + aanbouw gelijkvloers
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 71m ² op het gelijkvloers
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 164m ² (bruto – incl. berging achteraan)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 149m ² (bruto – excl. berging achteraan)
OPPERVLAKTE TERRAS	: ± 22m ²
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 207m ² (excl. terras)
AANTAL VERDIEPINGEN	: gelijkvloers + verdieping + ingerichte dakverdieping
ORIENTATIE ACHTERGEVEL	: ideaal georiënteerd naar het zuid-zuidoosten

Richtprijs : € 249.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

GELIJKVLOERS (± 71m²):

- ☑ inkomhal – keramische vloertegels – radiator – plafond sierlijsten – houten trap naar verdieping
- ☑ living (± 8.00 x 3.00 = 24m²) – keramische vloertegels – radiatoren – kamerthermostaat – rookdetector
→ plafond planchettes – sierschouw – rolluik vooraan en geautomatiseerd rolluik achteraan
- ☑ keuken (± 3.30 x 2.10 = 7m²) – keramische vloertegels – faience – radiator – rolluik
→ eiken keukenkasten, werkblad, inox gootsteen met spoelbak (2 kranen, waarvan 1 op geboorde waterput), inox dampkap
- ☑ toilet met wastafel op voet en spiegel – keramische vloertegels – faience op volle hoogte – radiator – ventilatie
- ☑ berging (± 5.95 x 2.30 = 14m²) – tegelvloer – radiator – gootsteen met handpomp (op regenwaterput)
→ installatie CV – aansluiting wasmachine – plaats voor koelkast en diepvriezer
- ☑ zonneterras (± 9.65 x 2.30 = 22m²) – keramische tegels – koudwaterkraan – ideaal georiënteerd naar het zuidwesten
- ☑ tuin: verzorgd gazon

1^{STE} VERDIEPING (± 51m²):

- ☑ overloop – rookmelder
- ☑ slaapkamer 1 achteraan (± 4.00 x 3.00 = 12m²) – plankenvloer met vinyl vloerbekleding (parketmotief) – radiator
- ☑ balkon achteraan – toegang via slaapkamer 1
- ☑ slaapkamer 2 vooraan (± 4.70 x 4.10 = 19m²) – vinyl – toegang thans door slaapkamer 1 via dubbele glaspaneel deur – rolluik
- ☑ badkamer (± 3.20 x 2.10 = 7m²) – keramische vloertegels – faience en planchettes – radiator
→ ligbad, douche, twee wastafels in sanitair meubel met spiegel en verlichting, toilet

INGERICHTE DAKVERDIEPING (± 42m²):

- ☑ overloop
- ☑ slaapkamer 3 (± 3.45 x 2.90 + 3.55 x 3.85 = 24m²) – plankenvloer met vinyl vloerbekleding – radiator – inbouwkasten
→ velux met zonnewering + vast raam
→ eventueel nog in te richten als 2 kamers

VERWARMING

- ✓ CV aardgas – condenserende ketel Viessmann Vitodens333 met boiler 86 l (2006)
- ✓ de voormalige ondergrondse stookolietank 5.000l werd geneutraliseerd (attest dd 24/10/2023)

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgas, riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting
- ✓ regenwaterput (→ pomp berging) + geboorde waterput (→ toilet, 1 keukenkraan, kraan terras)

ALGEMENE STAAT

- ✓ zeer degelijke en solide rijwoning met het nodige basiscomfort
- ✓ wel nog te moderniseren qua interieurs, technieken en energieprestatie
=> **interessante fiscale stimuli bij aankoop & renovatie van de enige eigen woning,**
mits voldaan aan de voorwaarden - zie ook www.vlaanderen.be

STAAT KEUKEN

- ✓ semi ingericht (geen toestellen behoudens dampkap – in zeer nette staat)

STAAT BADKAMER

- ✓ ingerichte badkamer, in zeer nette staat

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ grotendeels houten en deels PVC ramen met grotendeels dubbele beglazing

DAK

- ✓ hoofdgebouw: zadeldak met onderdak – aanbouw: plat dak

EPC

- ✓ 457 kWh/m² - energielabel E (UC: 20230208-0002803906-RES-2) – renovatieplicht

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waarborg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs

BESCHIKBAAR VANAF

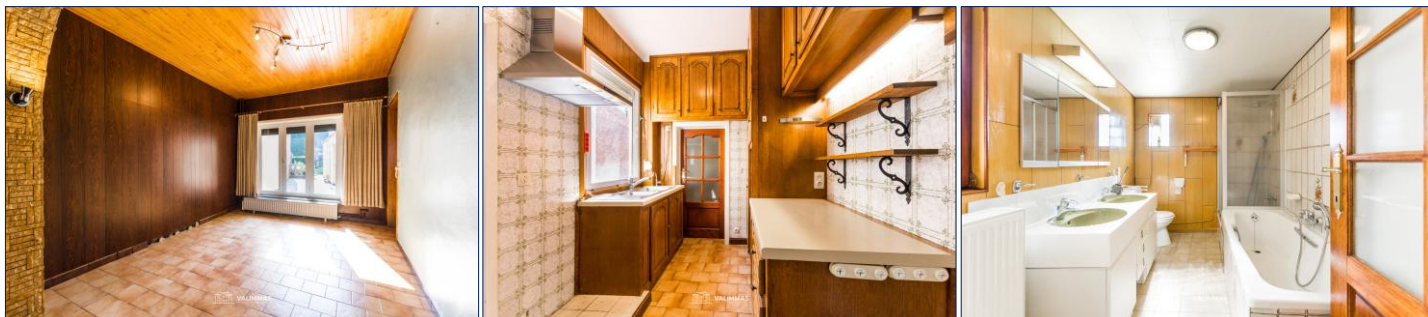
- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

LIGGING - SITUERING

- ✓ rustig gelegen in een aangename en residentiële éénrichtingsstraat nabij het centrum
- ✓ op wandelafstand van buurtwinkels, scholen, bushaltes, station, sportcomplex... Mobiscore 7,9/10
- ✓ parkeer gelegenheid in de straat aanwezig

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied
- ✓ stedenbouwkundige vergunning: 11/03/1975 (23060_2002_3147 – renovatie)
- ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, voorkeurecht niet van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning: nihil
- ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- ✓ geen overstromingsrisico: P-score = A en G-score = A



VALIMMAS | 02/452.59.25

Kattestraat 4, 1730 ASSE | info@valimmas.be | www.valimmas.be

BIV: 504.549 – 510.031 – 203.623 | KBO 0683.763.490

Toegetreten tot verzekering Collectieve Polis CIB Bovenbouw, dekkende de wettelijke verplichte waarborgen via Maatschappij AXA Belgium, makelaar Concordia, Luik Aansprakelijkheid 730390161003- Klantrn 016805.

Deze informatie is vrijblijvend, zonder enige contractuele verbintenis vanwege eigenaar of makelaar en wordt enkel ten informatieve titel overgemaakt. De makelaar of verkoper zijn niet verantwoordelijk voor al dan niet zichtbare gebreken v/h goed. De kandidaten worden uitgenodigd het goed grondig te inspecteren tijdens het plaatsbezoek en zich eventueel te laten bijstaan door een expert. Een verkoop komt slechts tot stand na ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst en betaling van een voorschot. Deze beschrijving werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er toch nog fouten of vergissingen in voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over dit goed. **** Les renseignements sont communiqués à titre informatif, sans aucun engagement contractuel de la part du propriétaire ou de l'agence. L'agence ou les vendeurs ne sont pas responsables pour les vices apparents ou occultes du bien. Nous prions les candidats à inspecter le bien profondément et le cas échéant à se faire assister par un expert. La vente ne se réalise qu'après signature d'un compromis de vente et paiement d'un acompte. Cette description a été réalisée avec le plus grand soin. Des fautes éventuelles n'engageront jamais la responsabilité de notre agence. Nous vous recommandons à nous contacter personnellement pour de plus ample information sur ce bien.