



VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Leyniersdreef 3 te 1730 ASSE



TYPE	: luxueuze en ruime villa met dubbele garage en mooie tuin
BEBOUWING	: open bebouwing
BOUWJAAR	: ± 1997
KADASTRALE GEGEVENS	: 23322D0227/00P000 _ P0000 en 23322E0143/00M000 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 2.246
GEINDEXEERD K.I.	: € 4.888 (index 2024: 2,1763)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 2.053 (in 2024)
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 09 are 65 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 23.6m langsheen de straat (± 27m ter hoogte van de bouwlijn)
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 38m gemiddeld (onregelmatige perceelsconfiguratie)
VOORGEVELBREEDTE	: ± 15.40m
DIEPTE GEBOUW	: ± 13.80m
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 173m ² op het gelijkvloers
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 368m ² (incl. garage en zolder, excl. kruipkelders)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 298m ² (incl. garage, excl. zolder en kruipkelders)
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 792m ² (incl. voortuin, oprit, terras, ...)
AANTAL VERDIEPINGEN	: gelijkvloers + verdieping + zolder
ORIENTATIE ACHTERGEVEL	: ideale oriëntatie naar het zuiden

Richtprijs: € 768.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER :

- ☑ kruipkelders

GELIJKVLOERS (± 173m²) :

- ☑ riante inkomhal – graniet natuursteen vloer – inbouwspots & design wandverlichting – inbouw vestiairekast
- ☑ toilet met hang-wc- en granieten handwasbakje met spiegel – graniet natuursteen vloer – faience
- ☑ salon (± 5.20 x 4.60 = 24m²) – massief parket – natuursteen schouw met Flam inbouwcassette – inbouwspots
- ☑ eetkamer (± 4.50 x 4.80 = 22m² + 5 m² = 27m²) – graniet natuursteen vloer – schuifraam naar tuin
- ☑ keuken (± 4.80 x 4.50 = 22m²) – graniet natuursteen vloer – inbouwspots – sierradiator – granieten tafel
→ volledig ingerichte keuken (Miele) met keukenkasten, granieten werkblad en inox gootsteen met spoelbak
→ keramische kookplaat, dampkap, vaatwas (Miele), oven, magnetron, koelkast (Siemens)
- ☑ berging (± 4.60 x 2.00 = 9m²) – keramische tegels – inbouwkast – diepvriezer – aansluitingen wasmachine/droogkast
- ☑ dubbele garage (± 6.40 x 6.00 = 38m²) – installatie CV – deur naar tuin – sectionaalpoort
- ☑ zonneterras in klinkers
- ☑ tuin met gazon, leibomen, sierbeplanting, omheining en een houten tuinhuis
- ☑ voortuin aangelegd met sierbeplanting en verharding in klinkers- parkeerplaats voor 3-tal wagens

1^{STE} VERDIEPING (± 125m²) :

- ☑ ruime nachthal – graniet natuursteen vloer – inbouwspots – rookdetector
- ☑ toilet met hang-wc en granieten wastafel – faience op volle hoogte – granieten vloer
- ☑ slaapkamer 1 (± 4.50 x 3.60 = 16m² + dressing 4m²) – laminaat – radiator – inbouwspots – inbouwkasten
- ☑ slaapkamer 2 (± 3.65 x 2.95 = 12m²) – laminaat – radiator – luik naar zolder
- ☑ slaapkamer 3 of bureel (± 4.30 x 3.50 = 15m²) – laminaat – radiator – grote raampartij = veel lichtinval
- ☑ slaapkamer 4 (± 4.60 x 4.15 = 19m² + berging/dressing 6m²) – kurkvloer – inbouwkast – velux met verduistering
- ☑ slaapkamer 5 (± 4.60 x 4.15 = 19m²) – kurkvloer – radiator – inbouwkast – velux
- ☑ badkamer (± 3.60 x 2.60 = 9m²) – vloer en wandbezetting in natuursteen graniet – inbouwspots – sierradiator
→ ligbad (afwerking met graniet), inloopdouche, twee wastafels in blauwe hardsteen – sierkranen – linnenkast

ZOLDER (± 70m²) :

- ☑ zolder via luik met schuiftrap – houten roostering met OSB-platen – isolatie

VERWARMING

- ✓ CV stookolie – ketel Viessmann + boiler 160l – radiatoren
- ✓ kamerthermostaat op gelijkvloers en verdieping (2 aparte circuits)
- ✓ ondergrondse stookolietank 3.000l (blanco keuringsattest geldig tem 21/02/2028)

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgasleiding in de straat (cfr fluvius.be)
- ✓ riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting, alarmsysteem

ALGEMENE STAAT

- ✓ ruime en luxueus ingerichte villa met hoogwaardige afwerking
- ✓ veelvuldig gebruik van kwalitatieve en duurzame materialen
- ✓ in perfecte staat van onderhoud, direct instapklaar

STAAT KEUKEN

- ✓ volledig ingebouwde luxe-keuken, incl. de thans aanwezige toestellen – in perfecte staat

STAAT BADKAMER

- ✓ ruime en stijlvol ingerichte badkamer met alle comfort – in zeer nette staat

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ aluminium ramen, voorzien van dubbele en zonwerende beglazing

DAK

- ✓ schilddak – geïsoleerd

EPC

- ✓ 196 kWh/m² - energielabel B (UC: 20250414-0003577080-RES-1)

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBorg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ asbestveilig (blanco attest)
- ✓ **inclusief 14 zonnepanelen (5,8 kWp)**

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

LIGGING - SITUERING

- ✓ rustig en residentieel gelegen langs een verkeersluwe straat
- ✓ makkelijke verbindingen naar Ring, Brussel, E40, diverse KMO/industriezones,...
- ✓ station Asse op 1,1 km (te voet) – Mobisore 8,4/10

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied
- ✓ stedenbouwkundige vergunning dd 04/09/1995 (ref. 23322_1995_172)
- ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, voorkeurecht niet van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning dd 10/09/1990 met 5.V.352 – LOT 1 (ref. 23002_2004_251)
- ✓ 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- Klantnr 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.

