



VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Kattestraat 88 te 9473 WELLE (DENDERLEEuw)



TYPE

BEBOUWING

BOUWJAAR

KADASTRALE GEGEVENS

KADASTRAAL INKOMEN

GEINDEXEERD K.I.

ONROERENDE VOORHEFFING

OPPERVLAKTE PERCEEL

BREEDTE VAN HET PERCEEL

DIEPTE VAN HET PERCEEL

VOORGEVELBREEDTE

DIEPTE GEBOUW

BEBOUWDE OPPERVLAKTE

NUTTIGE OPPERVLAKTE

BEWOONBARE OPPERVLAKTE

OPPERVLAKTE TERRAS

OPPERVLAKTE TUIN

AANTAL VERDIEPINGEN

ORIENTATIE ACHTERGEVEL

: ruime en energiezuinige villa met 5 kamers, bureel, garage en mooie tuin

: open bebouwing

: ± 1979 – recente renovaties

: 41076B0780/00F000 _ P0000

: € 1.194

: € 2.599 (index 2024: 2,1763)

: € 1.237 (in 2024)

: ± 07 are 87 ca

: ± 15m

: ± 58m op de perceelsgrens rechts

: ± 9m

: ± 13,20 à 15m op gelijkvloers

: ± 140m² op het gelijkvloers (straatniveau)

: ± 325m² (incl. kelderniveau)

: ± 200m² (excl. kelderniveau)

: ± 38m² + 7m²

: ± 650m² (incl. terrassen, voortuin, oprit, ...)

: kelder + gelijkvloers + ingerichte dakverdieping

: west

Richtprijs: € 499.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER (± 125m²) :

- ☑ garage (± 8.85 x 5.25/4.75 = 44m²) – granito tegelvloer – beton welfsels – geautomatiseerde sectionaalpoort
- ☑ berging en twee kelders (elk ± 15m²)
- ☑ wasplaats (± 3.80 x 4.00 = 15m²) met toegang naar terras en tuin – laminaat op tegelvloer – radiator
→ aansluiting voor wasmachine en droogkast – kasten – gootsteen
- ☑ terras (± 5.50 x 6.90 = 38m²) – keramisch betegeling – deels overdekt
- ☑ tuin: gazon, sierheesters, fruitbomen – volledig omheind
- ☑ voortuin: gazon – oprit en plankieren in silextegels – terras vooraan

GELIJKVLOERS (± 125m² + veranda 15 m²) :

- ☑ inkomhal – keramische vloertegels (parketmotief) – radiator – PVC voordeur – rolluik
- ☑ toilet met hang-wc – keramische vloertegels (parketmotief) – keramische wandtegels
- ☑ bureel (± 3.20 x 3.00 = 10m²) – parket – houten planketten – radiator – rolluik
- ☑ living (± 8.45 x 4.75/3.20 = 36m²) – keramische vloertegels (parketmotief) – rustiek plafond
→ grote raampartijen = veel lichtinval – geautomatiseerde rolluiken – radiatoren – airco
- ☑ open keuken (± 4.00 x 3.85 = 15m²) – keramische vloertegels – radiator – airco
→ volledig ingebouwd met keukenkasten, werkblad en eiland met gootsteen en spoelbak
→ semi-professioneel gasfornuis met 6 bekken en 3 (elektr.) ovens (Smeg), inox dampkap, vaatwasmachine
- ☑ veranda (± 6.00 x 2.50 = 15m²) – keramische tegels – plafond planketten met inbouwspots – prachtig zicht op tuin
- ☑ terras (± 3.00 x 2.50 = 7m²) – hout – trap naar tuinniveau
- ☑ slaapkamer 1 (± 4.35 x 3.50 = 15m²) – laminaat – nieuw schuifraam naar terras met rolluik en vliegenraam
- ☑ slaapkamer 2 (± 4.35 x 3.50 = 15m²) – laminaat – radiator – rolluik
- ☑ badkamer (± 2.20 x 2.10 = 4m²) – keramische vloer- en wandbetegeling – rolluik
→ inloopdouche, wastafel in sanitair meubel met spiegelkast – sierradiator/handdoekdroger

1^{STE} VERDIEPING (± 60m²) :

- ☑ nachthal – laminaat – velux
- ☑ toilet – met hang-wc – laminaat
- ☑ slaapkamer 3 (± 4.20 x 2.70 = 11m²) – laminaat – velux – inbouwspots – airco
- ☑ slaapkamer 4 (± 5.00 x 2.90 = 14m²) – laminaat – velux – inbouwspots – airco
- ☑ slaapkamer 5 (± 5.00 x 2.90 = 14m²) – laminaat – velux – inbouwspots – airco
- ☑ badkamer (± 6.50 x 2.20 = 14m²) – laminaat – velux – inbouwspots – sierradiator/handdoekdroger
→ ligbad, inloopdouche met regensproeier, wastafel in sanitair meubel

VERWARMING

- ✓ CV aardgas – condenserende ketel Vaillant + warmtepomp lucht/lucht (airco + verwarmen)
- ✓ ondergrondse stookolietank (geneutraliseerd)

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgas, riolering, kabel distributie, telefoonaansluiting

ALGEMENE STAAT

- ✓ degelijke en solide woning met alle hedendaags comfort
- ✓ grotendeels al gerenoveerd – verzorgd – instapklaar

STAAT KEUKEN

- ✓ ruime en volledig ingebouwde keuken (excl. koelkast en vriezer) – in zeer nette staat

STAAT BADKAMER

- ✓ twee ingerichte badkamers met alle comfort en in nette staat

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ grotendeels PVC ramen met dubbele HR-beglazing
- ✓ grotendeels met (geautomatiseerde) rolluiken

DAK

- ✓ hoofdgebouw: schilddak met asbestleien – geïsoleerd – zonnepanelen

EPC

- ✓ 163 kWh/m² - energielabel B (UC: 20250516-0003602682-RES-1) = **energiezuinig !**

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBorg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ **inclusief 9 zonnepanelen** (9x 390Wp = 3,5 kWp)

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ nog overeen te komen

LIGGING - SITUERING

- ✓ rustige en residentiële ligging aan de rand van Welle
- ✓ vlakbij uitgestrekte landbouwkouters – ideaal om te wandelen en fietsen
- ✓ station Welle op ± 950m – station Denderleeuw op 2,50km (met fiets)
- ✓ makkelijke verbindingen naar Aalst, Ninove, E40,... Mobiscore = 8,1/10

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied + klein deel achteraan in woonuitbreidingsgebied
- ✓ BPA_41011_224_00003_00001 - Hoogsteenveld-Drevesveld (zone open woningbouw)
- ✓ Gewestelijk RUP: Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst (Art. 1.1 grenslijn)
- ✓ Gemeentelijk rooilijnenplan Drieselken-Kattestraat (woning niet getroffen)
- ✓ stedenbouwkundige vergunning dd 27/08/1974 en 15/07/1992
- ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, voorkeerprijs niet van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning dd 14/02/1973 en 29/07/1992
- ✓ 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- Klatnr 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.

