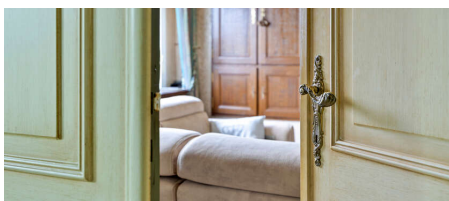
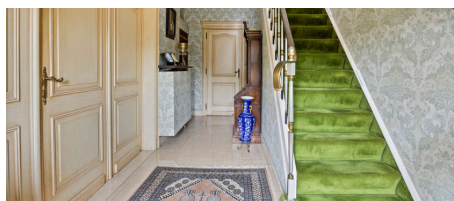


## Te koop - Villa

**€ 597.000****Brakelsesteenweg 392, 9400 Ninove****Ref. 6658775**

Aantal slaapkamers: 5  
Aantal badkamers: 2  
Garages: 2  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 250m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 2824m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 50m<sup>2</sup>  
Buurt: centraal

EPC: 627kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type beglazing: akoestische  
onderbreking  
Type verwarming: stookolie cv

# Omschrijving

Ruime villa met bijgebouw, dubbele garage, zolders en prachtig uitzicht op achterliggende velden Deze centraal gelegen villa combineert ruimte, potentieel en mogelijkheden in één unieke eigendom. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een lichte leefruimte, een keuken, bijkeuken, bureau en ruime berging. De keuken en badkamer kunnen een opfrisbeurt gebruiken, maar bieden tegelijk de kans om volledig naar eigen smaak te vernieuwen. Achteraan geniet u van een grote tuin met een prachtig open zicht op omliggend groen en velden. Ideaal voor wie houdt van rust en natuurgevoel vlakbij huis. Boven de dubbele garage bevindt zich een volledig ingericht appartement met aparte toegang, perfect geschikt voor zorgwonen, kangoeroewonen of verhuur. Bovendien beschikt de woning over twee ruime zolders die makkelijk ingericht kunnen worden als extra slaapkamers of hobbyruimte. Qua parkeergelegenheid is er plaats in de twee garages – waarvan één geschikt is voor een lichte vrachtwagen, camionette of meerdere wagens– én een tiental parkeerplaatsen op het perceel zelf. Deze veelzijdige woning is volledig omheind, goed onderhouden en uitermate geschikt voor grote gezinnen of zelfstandigen. Contacteer ons snel voor meer informatie of een bezoek ter plaatse! De gegeven informatie en opgegeven oppervlaktes zijn louter indicatief en houden geen enkele juridische verbintenis in.

## Financieel

Prijs: € 597.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Servitude: Nee

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 250,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 4  
Bouwjaar: 1951  
Staat: Deels te renoveren  
Aantal verdiepingen: 2  
Oppervlakte hoofdgebouw: 250 m<sup>2</sup>  
Gevelbreedte: 15,00 m  
Type dak: Zadeldak  
Oriëntatie achtergevel: Zuid  
Oriëntatie voorgevel: Noord

## Comfort

Gemeubeld: Nee  
Lift: Nee  
Zwembad: Nee

## Energie

EPC score: 627 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 20250403-0003569952-RES-1  
EPC klasse: F  
Type beglazing: Akoestische onderbreking  
Ramen: Pvc  
Type verwarming: Stookolie cv  
Olietank: 5.000 L  
Datum keuring olietankattest: 24/03/2025

## Ligging

Buurt: Centraal, handelsslipping  
School nabij: 3.000m  
Winkels nabij: 1.000m  
Autosnelweg nabij: 20.000m  
Sportcentrum nabij: 1.000m

## Terrein

Grondoppervlakte: 2.824,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 26,80 m  
Tuin: Ja (1.810,00 m<sup>2</sup>)  
Oriëntatie terras 1: Zuid

## Indeling

Woonkamer: 20,00 m<sup>2</sup>  
Eetkamer: 45,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 11,70 m<sup>2</sup>, VS gedeeltelijk geïnstalleerd  
Bureau: 10,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 1: 10,30 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 24,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 18,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 4: 9,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 5: 12,50 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Ligbad  
Toiletten: 3  
Terras: 50,00 m<sup>2</sup>  
Tweede terras: 50,00 m<sup>2</sup>  
Wasplaats: Ja  
Kelder: Ja  
Zolder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja

## **Stedenbouw**

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Nee

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Ja

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum: 17/04/2025

Asbestinventarisatetest informatie: Niet-asbestveilig

Dagvaarding: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: B

Kadaster nummer: 0421/00R000

## **Parking**

Garage: 2

Parkings buiten: 10

Parkings binnen: 6