



## OMSCHRIJVING



3



2



222 m<sup>2</sup>



207 m<sup>2</sup>



1

Instapklare en moderne woning op toplocatie in Wijnegem, gelegen op een zuidoostelijk georiënteerd perceel van ca. 207 m<sup>2</sup>!

### INDELING

#### Gelijkvloers

De inkomhal geeft toegang tot de zeer ruime inpandige garage, voorzien van een automatische poort. Vanuit de garage bereikt u het terras en de tuin. Verder bevindt zich op het gelijkvloers een praktische wasplaats met ingemaakte kasten.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte leefruimte in L-vorm, met een gezellige zithoek en een aangename eethoek. Aansluitend vindt u de moderne, open en volledig ingerichte keuken, uitgerust met alle nodige comfort.

Dankzij het grote schuifraam geniet u hier bovendien van een mooi uitzicht op de achterliggende weilanden. Vanuit de keuken leidt een trap rechtstreeks naar de tuin. Aansluitend is er een bijkomende badkamer, uitgerust met een wastafel en toilet, die nog gedeeltelijk verder afgewerkt dient te worden.

#### Tweede verdieping

Via de trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich twee slaapkamers bevinden.

Daarnaast is er een aparte dressingruimte die eveneens perfect kan worden ingericht als kinderkamer of bureau.

Op deze verdieping bevindt zich ook een vernieuwde badkamer, uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

#### Derde verdieping/zolder

Op de bovenste verdieping bevindt zich de derde slaapkamer.

#### Tuin

De woning is gelegen op een zuid-oost georiënteerd perceel van ca. 207 m<sup>2</sup>.

Vooraan beschikt de woning over een oprit met plaats voor twee wagens. Deze biedt toegang tot de inpandige garage met automatische poort.

Achteraan bevindt zich een verhoogd terras, toegankelijk vanuit de keuken, dat nog verder afgewerkt dient te worden.

Daarnaast is er op het gelijkvloers een open terras, aansluitend op een tuinzone die deels is voorzien van kunstgras.



### **Bijzonderheden**

- Gelegen in een rustige en aangename straat, in een gegeerde, groene woonwijk op wandelafstand van het bruisende centrum van Wijnegem.
- Goed EPC label (C) en een conforme elektrische keuring.
- 3 tot 4 slaapkamers en één vernieuwde badkamer. Daarnaast is er bij de keuken al een tweede sanitaire ruimte met toilet en wastafel, die eenvoudig kan worden uitgebreid tot een volwaardige tweede badkamer.
- Aangenaam uitzicht op de achterliggende weilanden.
- Zeer ruime inpandige garage met automatische poort.
- Zuid-oostelijk georiënteerd perceel van ca. 207 m<sup>2</sup>, met een aangename buitenruimte waar u in alle rust en privacy kunt genieten.
- De vermelde oppervlakte is indicatief en gebaseerd op de gegevens uit het EPC.

ALGEMENE INFO

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Status                 | Nieuw                           |
| Type                   | Rijwoning                       |
| Prijs                  | € 450.000                       |
| Adres                  | Koolsveldlaan 39, 2110 Wijnegem |
| Bebouwing              | Gesloten                        |
| Bouwjaar               | 1963                            |
| Bewoonbare oppervlakte | 222 m²                          |
| Oppervlakte grond      | 207 m²                          |
| Oriëntatie tuin        | Zuidoost                        |
| Slaapkamers            | 3                               |
| Badkamers              | 2                               |
| Garages                | 1                               |

DETAILS

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Totale oppervlakte        | 222 m²           |
| Oppervlakte grond         | 207 m²           |
| Slaapkamers               | 3                |
| Badkamers                 | 2                |
| Beschikbaar               | Bij akte         |
| Staat                     | Instapklaar      |
| Bouwjaar                  | 1963             |
| Bouwtype                  | Gesloten         |
| Grondcertificaat          | In aanvraag      |
| Certificaat elektriciteit | Ja, conform AREI |

DETAILS

|                  |          |
|------------------|----------|
| Oriëntatie tuin  | Zuidoost |
| Roken toegelaten | -        |

ALGEMENE INFO

|             |   |
|-------------|---|
| Slaapkamers | 3 |
| Badkamers   | 2 |
| Garages     | 1 |

INFORMATIEPLICHT

|                                                  |                                                                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| EPC                                              | 292 kW/m²                                                             |
| EPC categorie                                    | C                                                                     |
| Kadastraal inkomen                               | 880                                                                   |
| Stedenbouwkundige bestemming                     | Woongebied                                                            |
| Stedenbouwkundige vergunningen                   | Ja                                                                    |
| Dagvaarding en herstellvordering                 | Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd |
| Voorkooprecht                                    | Nee                                                                   |
| Verkavelingsvergunning                           | Niet van toepassing                                                   |
| Maatregelen opgenomen in het maatregelenregister | Niet meegedeeld                                                       |
| Risicozone voor overstromingen                   | Nee                                                                   |
| G-score                                          | Klasse B                                                              |
| P-score                                          | Klasse C                                                              |



## FOTOGALERIJ



