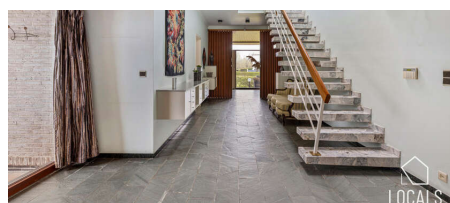


## TE KOOP - VILLA

Aardeweg 1, 9400 Ninove

**€ 665.000**

**Ref. 7641379**



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Garages: 2

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 315m<sup>2</sup>

Grond opp.: 6073m<sup>2</sup>

Buurt: centraal

EPC: 294kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: stookolie cv

# OMSCHRIJVING

Zeer goed onderhouden architectenwoning op een toplocatie met uitvalbasis naar alle voorzieningen, winkels en aansluiting met hoofdwegen. Daarentegen geniet u achteraan van een rustig, open en groen uitzicht wat zorgt voor een oase van rust en privacy. De woning beschikt over een gunstig EPC-label C, dubbele beglazing, alarm, een nieuwe condenserende ketel op stookolie van 2022, lucht-lucht warmtepompen in verschillende ruimtes en een bruikbare vloeroppervlakte van maar liefst 315m<sup>2</sup>.

## Indeling:

Via de voorzijde van de woning betreedt u de inkomhal, die toegang geeft tot het architectenatelier, het bureel, een opslagruimte en een gastentoilet. Via de rechterzijde komt u in de privé-inkomhal, vanwaar u de lichtrijke leefruimte bereikt met zicht op de tuin, evenals de volledig geïnstalleerde keuken. Heel de woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen. Zowel het werk- als het privégedeelte zijn intern met elkaar verbonden. Op de eerste verdieping geeft de nachthal toegang tot 4 volwaardige slaapkamers. Verder vindt u hier een badkamer en een apart toilet. Daarnaast beschikt de woning over een kelder. Het pand is uitermate geschikt voor meerdere commerciële doeleinden, kangoeroe woning...

Buiten beschikt de woning over een overdekt terras met vijver, evenals een ruime oprit die doorloopt tot achteraan, met toegang tot de praktische garages en opslagruimtes. De tuin is zuidgericht en achteraan bevindt zich een wandelpad, vanwaar ook toegang wordt geboden tot de tuin.

G-score: A - P-score: A.

Voor info of bezichtiging: 054 23 53 83 of [info@localsvastgoed.be](mailto:info@localsvastgoed.be)

---

## FINANCIËEL

Prijs: € 665.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 1.755,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 315,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1968

Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten

Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Lift: Nee

Air conditioning: Ja

Zwembad: Nee

## ENERGIE

EPC score: 294 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC code: 20250901-0003672234-RES-1

EPC klasse: C

Dubbele beglazing: Ja

## LIGGING

Buurt: Centraal

School nabij: Ja

Winkels nabij: Ja

Openbaar vervoer nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 6.073,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd

Badkamer type: Alle comfort

Kelder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Niet meegedeeld

Verkevelingsvergunning: Niet meegedeeld

Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Datum keuring: 31/03/26  
Type verwarming: Stookolie cv  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: Nee

Voorkooprecht: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 02/10/2025  
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
G-score: A  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: B  
Kadaster nummer: 817D / 803A / 818F3

## **PARKING**

Garage: 2  
Parkings buiten: 5  
Parkings binnen: 2