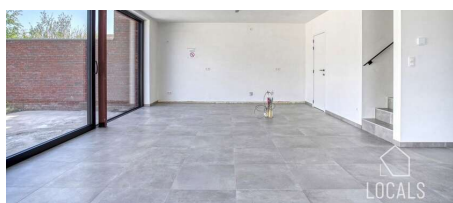


## TE KOOP - HUIS

Gemeentestraat 89, 9500 Geraardsbergen

**€ 449.000**

**Ref. 7734271**



Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Garages: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 215m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 528m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 35m<sup>2</sup>  
Buurt: stadsrand

Type beglazing: thermische  
onderbreking  
Type verwarming:  
vloerverwarming

# OMSCHRIJVING

Ontdek deze **moderne en lichtrijke halfopen nieuwbouwwoning**, gebouwd met oog voor **kwaliteit, energiezuinigheid, comfort en duurzaamheid**. Bij het binnenkomen word je verwelkomd in een inkomhal met gastentoilet, aansluitend is er een ruime zonnige woonkamer (40m<sup>2</sup>) met open keuken, bergruimten en een **ruime garage**. De verdieping heeft een nachthal, **3 ruime slaapkamers**, apart toilet en een badkamer dewelke is voorzien van een **ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel**. Vanuit de leefruimten heeft men zicht op het **ruime terras en tuin**. Naast de garage is er een **oprit voor meerdere wagens**. De woning heeft een bewoonbare oppervlakte van maar liefst 215m<sup>2</sup>. De glazen deur tussen hall en leefruimte wordt nog geplaatst.

Technische troeven: **aluminium met hoogrendementsbeglazing, sectionale poort, centrale verwarming (vloerverwarming), warmtepomp L/W, ventilatiesysteem D, zonnepanelen, gunstig epb, regenwaterput 10.000L, ... Door de energiezuinigheid (laag E-peil) is deze woning vrijgesteld van onroerende voorheffing gedurende 5 jaar!**

Deze is **strategisch gelegen**, dit in een **rustige landelijke straat en toch op wandel/fietsafstand** van tal van **winkels (700m), bushalte (450m), het station (1km), markt van Geraardsbergen (1,7km)**.

Deze woning is klaar voor de toekomst! Prijs excl. verkooprechten (grond), BTW (constructie), aandeel opmeting & verkavelingsakte en nutsvoorzieningen. Voor meer informatie en/of bezichtiging: 054 23 53 83 of [info@localsvastgoed.be](mailto:info@localsvastgoed.be)

## FINANCIHEEL

Prijs: € 449.000,00  
Onder BTW stelsel: Ja  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 5,00  
Servitude: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 215,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 3  
Bouwjaar: 2025  
Staat: Nieuwbouw project  
Aantal verdiepingen: 2  
Gevelbreedte: 9,20 m  
Type dak: Platdak  
Oriëntatie voorgevel: Zuid

## COMFORT

Gemeubeld: Nee  
Handicapvriendelijk: Nee  
Lift: Nee  
Zwembad: Nee

## ENERGIE

Dubbele beglazing: Ja  
Type beglazing: Thermische onderbreking  
Ramen: Aluminium

## LIGGING

Buurt: Stadsrand, nabij station  
School nabij: 500m  
Winkels nabij: 700m  
Openbaar vervoer nabij: 450m

## TERREIN

Grondoppervlakte: 528,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 12,45 m  
Tuin: Ja

## INDELING

Woonkamer: 40,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 20,00 m<sup>2</sup>, niet geïnstalleerd  
Slaapkamer 1: 22,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 17,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 15,50 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Douchekamers: 1  
Toiletten: 2  
Terras: 35,20 m<sup>2</sup>  
Wasplaats: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja

Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Type verwarming: Vloerverwarming  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
G-score:  D  
P-score:  D  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: A  
Kadaster nummer: 962/00C P0000

## PARKING

Garage: 1  
Parkings buiten: 4  
Parkings binnen: 1