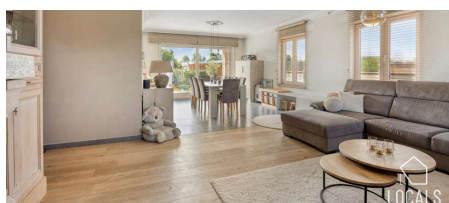
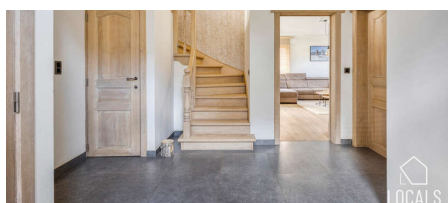


## TE KOOP - HUIS

Gezellestraat 58, 9400 Ninove

**Doe een bod vanaf € 549.000**

**Ref. 7052035**



Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Bew. opp.: 265m<sup>2</sup>

Grond opp.: 1345m<sup>2</sup>

Buurt: rustig

EPC: 244kwh/m<sup>2</sup>/j

Type beglazing: thermische en  
akoestische onderbreking

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Welkom in deze uitzonderlijke woning waar ruimte, comfort en elegantie elkaar ontmoeten. Gelegen op een **prachtig perceel van 1345m²** en met een **royale bewoonbare oppervlakte van maar liefst 265m²**, biedt deze woning alles wat een gezin zich maar kan wensen.

U wordt meteen verwelkomd in een indrukwekkende inkomhal met **prachtige trappenhal** die de toon zet voor de rest van de woning. De lichtrijke leefruimte met een **stijlvolle parketvloer** ademt klasse en gezelligheid uit. Vanuit deze ruimte heeft u een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde, zuidgerichte tuin. Aansluitend vindt u de **volledig vernieuwde keuken, uitgerust met hoogwaardige Miele-toestellen** – een droom voor elke hobbykok. De keuken sluit naadloos aan op een praktische wasplaats/berging

Verder op het gelijkvloers bevinden zich nog een gastentoilet, een in pandige garage en een doorgang naar de ruime kelder, die ideaal is als extra opslagruimte.

Op de eerste verdieping wachten **drie bijzonder ruime slaapkamers** op hun nieuwe bewoners. De **luxueuze badkamer** is uitgerust met een dubbele lavabo, ligbad én een ruime inloopdouche. Daarnaast is er een gezellige bureauhoek, perfect voor thuiswerk of studeermomenten, en een grote geïsoleerde zolderruimte, ideaal als berging.

Buiten komt u volledig tot rust op het **prachtig aangelegde terras, perfect georiënteerd naar het zuiden**. De riante tuin biedt privacy, zon en ruimte om te genieten. Voor het opbergen van tuingerief is er een praktische buitenberging/tuinhuis aanwezig.

De dubbele oprit biedt plaats aan minstens vijf wagens – een absolute troef voor gezinnen of wie vaak bezoek ontvangt.

## Extra troeven:

- Energiezuinige woning - 14 zonnepanelen
- Centrale verwarming op gas + vloerverwarming op het gelijkvloers
- Elektriciteit conform
- Centraal alarmsysteem
- Regenwaterput 5.000 liter
- Elektrische rolluiken in de slaapkamers
- .. en zoveel meer!

Mis deze unieke kans niet en maak snel uw afspraak via **054 23 53 83** of mail naar **info@localsvastgoed.be** om deze parel met eigen ogen te ontdekken.

*De vermelde prijs is een richtprijs. Na ontvangst van de biedingen behoudt de verkoper zich het recht voor om al dan niet te verkopen aan het hoogste bod. De richtprijs is dus niet bindend.*

---

## FINANCIEEL

Prijs: Doe een bod vanaf € 549.000,00  
Servitude: Nee

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 265,00 m²  
Aantal gevels: 4  
Bouwjaar: 1982  
Renovatiejaar: 2017  
Staat: Uitstekend  
Oppervlakte hoofdgebouw: 188 m²  
Gevelbreedte: 16,80 m  
Type dak: Zadeldak

## LIGGING

Buurt: Rustig  
School nabij: 1.000m  
Winkels nabij: 600m  
Openbaar vervoer nabij: 450m  
Sportcentrum nabij: 1.000m

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.345,00 m²  
Breedte aan straatkant: 16,80 m  
Tuin: Ja (890,00 m²)

## INDELING

Oriëntatie achtergevel: Zuid

Oriëntatie voorgevel: Noord

## ENERGIE

EPC score: 244 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC code: 20250616-0003625018-RES-1

EPC klasse: C

Type beglazing: Thermische en akoestische onderbreking

Ramen: Pvc

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Gas cv

Verwarming: Individueel

Regenwaterput: Ja

Woonkamer: 42,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 15,00 m<sup>2</sup>, VS volledig geïnstalleerd

Bureau: 5,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 25,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 22,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 18,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Alle comfort

Douchekamers: 1

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Dagvaarding: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: A

P-score: A

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

Vonnissen: Nee

## PARKING

Garage: 1

Parkings buiten: 5

Parkings binnen: 1