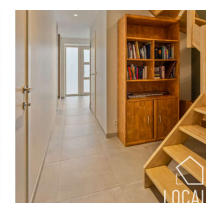


TE KOOP - HUIS

**Fernand Tavernestraat 58, 9400
Ninove**

€ 475.000

Ref. 7230936



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Bew. opp.: 215m²

Grond opp.: 291m²

Terras opp.: 35m²

Buurt: nabij station

EPC: 50kwh/m²/j

Type beglazing: thermische en akoestische onderbreking

Type verwarming: Gedeeltelijk vloerverwarming

OMSCHRIJVING

Welkom in deze **prachtige energiezuinige gezinswoning** met een **bewoonbare oppervlakte van 215 m²**, ideaal gelegen op wandelafstand van **openbaar vervoer, winkels, scholen en alle dagelijkse voorzieningen**. Deze woning combineert **modern wooncomfort** met **stijlvolle afwerking** en werd in **2021 volledig gerenoveerd** met oog voor detail en het gebruik van **hoogwaardige materialen**.

Bij het betreden van de woning komt u binnen in een **indrukwekkende inkomhal**, voorzien van **maatkasten** die functionaliteit en esthetiek perfect verenigen. De **gezellige leefruimte** straalt warmte en licht uit, met aansluitend een **prachtige open keuken** die volledig uitgerust is met hedendaagse toestellen. Vanuit de keuken geniet u van een **mooi uitzicht op de uitnodigende buitenruimte**.

Op het gelijkvloers bevinden zich verder een **praktische berging en wasplaats** met maatkasten, een **eerste gastentoilet**, een **stijlvolle badkamer met inloopdouche**, en de toegang tot de **droge, geïsoleerde kelder**. De **oprit biedt plaats aan twee wagens**, wat het wooncomfort nog verder verhoogt.

Op de eerste verdieping vindt u **drie ruime slaapkamers**, waaronder een **master bedroom van 19 m²** met **dressing**, en een **tweede ruime badkamer** voorzien van **dubbele lavabo, inloopdouche en tweede toilet**. De **zolderverdieping** van maar liefst **42 m²**, reeds uitgerust met maatkasten, biedt nog **tal van mogelijkheden** — mits het plaatsen van een vaste trap kan hier nog een extra **slaapkamer(s)** gecreëerd worden.

Buiten is het **heerlijk genieten** op het **zonnige terras** en in de **gezellige stadstuin**, een oase van rust midden in de stad.

Troeven:

- Gedeeltelijk vloerverwarming / centrale verwarming aardgas
- Regenwaterput 10.000L
- Energiezuinig wonen / EPC A-score
- Overal rolluiken
- 12 zonnepanelen
- Elektriciteit conform
- ...

Kortom: deze **instapklare woning** combineert **ruimte, comfort en een toplocatie** — de perfecte thuis voor wie houdt van kwalitatief energiezuinig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bel 054 23 53 83 of mail naar info@localsvastgoed.be en ontdek deze parel. 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: € 475.000,00

Servitude: Nee

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 215,00 m²

Aantal gevels: 2

Renovatiejaar: 2021

Oppervlakte hoofdgebouw: 108 m²

Gevelbreedte: 8,15 m

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie voorgevel: Zuid

ENERGIE

LIGGING

Buurt: Nabij station

School nabij: 300m

Winkels nabij: 500m

Openbaar vervoer nabij: 300m

Sportcentrum nabij: 2.000m

TERREIN

Grondoppervlakte: 291,00 m²

Breedte aan straatkant: 8,15 m

Tuin: Ja (118,00 m²)

Oriëntatie terras 1: Noord

INDELING

EPC score: 50 kWh/m²/jaar
EPC code: 20240404-0003201259-RES-1
EPC klasse: A
Type beglazing: Thermische en akoestische onderbreking
Ramen: Pvc
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Gedeeltelijk vloerverwarming
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Ja

Woonkamer: 25,00 m²
Keuken: 25,00 m², volledig geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 11,50 m²
Slaapkamer 2: 15,00 m²
Slaapkamer 3: 19,00 m²
Slaapkamer 4: 42,00 m²
Badkamer type: Alle comfort
Douchekamers: 2
Toiletten: 2
Terras: 35,00 m²
Wasplaats: Ja
Kelder: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Nee
Voorkooprecht: Nee
Asbestinventarisatetest: Ja
Dagvaarding: Nee
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score: A
P-score: A
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Vonnissen: Nee

PARKING

Parkings buiten: 2