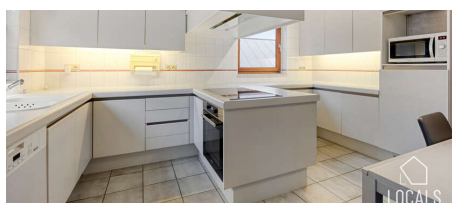


TE KOOP - HUIS

Pollarebaan 119 BC, 9400 Ninove

Doe een bod vanaf € 499.000

Ref. 7575678



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 3

Garages: 2

Bew. opp.: 240m²

Grond opp.: 1110m²

Terras opp.: 65m²

Buurt: Vrij zicht

EPC: 172kwh/m²/j

Type beglazing: thermische en
akoestische onderbreking

Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

In het **charmante Pollare** bevindt zich deze bijzonder **solide open bebouwing** op een **uiterst gegeerde locatie met een prachtig vergezicht**. De woning heeft een **perceeloppervlakte van maar liefst 1.110 vierkante meter**, waar u kan genieten van alle rust, ruimte en privacy in een **groene omgeving**. De woning beschikt over een **zeer ruime oprit** met plaats voor meerdere wagens en een **dubbele garage**. **Het gelijkvloers werd volledig rolstoelvriendelijk ingericht** en omvat een lichtrijke leefruimte met eetplaats en open keuken, een eerste volwaardige slaapkamer en een badkamer. Daarnaast is er een ruime droge kelder, ideaal voor extra stockage.

Op de verdieping bevinden zich **nog drie volwaardige slaapkamers, twee extra badkamers** en een **ruime nachthal** die perfect kan dienen als bureau of polyvalente ruimte. Op zonnige dagen is het heerlijk vertoeven in de **ruime tuin**, waar u in alle rust geniet van het mooie, open uitzicht. Een degelijke en veelzijdige woning met comfort en ruimte op **toplocatie**.

Extra troeven:

- Centrale verwarming aardgas + warmtepomp "lucht-lucht" gelijkvloers.
- 24 zonnepanelen / EPC B-score.
- ± 4 Groenestroomcertificaten/jaar -> 450 euro/certificaat.
- ...

Is uw interesse gewekt? Aarzel niet om contact op te nemen via info@localsvastgoed.be of via 054 23 53 83 voor meer informatie of een bezoek! 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.

FINANCIEEL

Prijs: Doe een bod vanaf € 499.000,00

Servitude: Nee

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 240,00 m²

Aantal gevels: 4

Staat: Goede staat

Aantal verdiepingen: 1

Oppervlakte hoofdgebouw: 150 m²

Gevelbreedte: 12,80 m

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: West

Oriëntatie voorgevel: Oost

COMFORT

Handicapvriendelijk: Ja

Lift: Nee

ENERGIE

EPC score: 172 kWh/m²/jaar

EPC code: 20250429-0003589191-RES-1

EPC klasse: B

Type beglazing: Thermische en akoestische

LIGGING

Buurt: Vrij zicht

School nabij: 2.000m

Winkels nabij: 1.500m

Openbaar vervoer nabij: 1.000m

Sportcentrum nabij: 1.000m

TERREIN

Grondoppervlakte: 1.110,00 m²

Breedte aan straatkant: 20,50 m

Tuin: Ja (715,00 m²)

Oriëntatie terras 1: West

INDELING

Woonkamer: 30,00 m²

Eetkamer: 23,00 m²

Keuken: 17,00 m², VS volledig geïnstalleerd

Bureau: 12,00 m²

Slaapkamer 1: 22,00 m²

Slaapkamer 2: 16,00 m²

Slaapkamer 3: 14,00 m²

Slaapkamer 4: 14,00 m²

Badkamer type: Alle comfort

Douchekamers: 3

Toiletten: 2

Terras: 65,00 m²

onderbreking
Ramen: Hout
Type verwarming: Gas cv
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Ja

Wasplaats: Ja
Kelder: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Ja
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

Garage: 2
Parkings buiten: 4
Parkings binnen: 2