LOCALS VASTGOED

Stationsstraat 29 , 9400 Ninove

Telefoonnummer: 054 23 53 83 **E-mail:** info@localsvastgoed.be

TE KOOP - VILLA

Doe een bod vanaf € 750.000

Kruisvijverstraat 18, 9400 Ninove

Ref. 6631971

Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Garages: 1
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 331m²
Grond opp.: 1263m²
Buurt: rustig

EPC: 141kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

Deze weelderige villa belichaamt exclusief wonen op een rustige, bevoorrechte locatie! Op een perceel van 12a63ca, baadt deze prachtige villa in een overvloed aan natuurlijk licht dat elke kamer van de woning doordringt, en is tot in de puntjes afgewerkt met hoogwaardige materialen. Gelegen in een doodlopende straat binnen een residentiële wijk, wordt deze eigendom omringd door een volledig afgeschermde tuin (gericht op het westen) met een eigen toegangspoort.

Binnenin straalt de villa een warme, uitnodigende sfeer uit. De fantastische leefruimte, met zijn prachtige houten sierwand en ingebouwd TV-meubel, pelletkachel en grote ramen die uitkijken op de tuin, evenals de prachtige wenteltrap met mezzanine, vormen absoluut de blikvangers van de woning. De eigentijdse keuken, afgewerkt met natuursteen, is uitgerust met hoogwaardige geïntegreerde toestellen van Miele en Siemens. Naast de keuken bevindt zich een ruime berging met voorraadkamer, wasruimte en een inloopdouche.

Via de imposante inkomhal met apart gastentoilet betreedt u de ruime garage, voorzien van een automatische poort. Verder beschikt de villa over 3 slaapkamers en een royale mezzanine die dienst kan doen als kantoorruimte. Een aparte zij-ingang biedt toegang tot de kantoorruimte op de eerste verdieping, ideaal voor een zelfstandige activiteit. Deze ruimte kan ook dienen als vierde slaapkamer of fitnessruimte.

De luxueus ingerichte badkamer, voorzien van twee wastafels in een meubel, een douche en een ligbad, straalt hedendaagse klasse uit (geïnstalleerd in 2022). De volledig afgewerkte zolder biedt extra ruimte voor diverse doeleinden. De gehele woning is voorzien van airconditioning en een alarmsysteem. Bovendien zijn er in 2022 een nieuwe condensatiebrander en een pelletkachel geïnstalleerd, evenals zonnepanelen en 2 thuisbatterijen voor een duurzame energievoorziening. Sommige afbeeldingen zijn illustratief.
Voor meer informatie en/of een bezichtiging: 054 23 53 83 of info@localsvastoed.be

---

FINANCIEEL

Prijs: Doe een bod vanaf € 750.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 1.722,00
Servitude: Nee

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 331,00 m²
Aantal gevels: 4
Bouwjaar: 1995
Staat: Uitstekend
Aantal verdiepingen: 2
Type dak: Zadeldak
Oriëntatie achtergevel: West
Oriëntatie voorgevel: Oost

COMFORT

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

ENERGIE

LIGGING

Buurt: Rustig, landelijk

TERREIN

Grondoppervlakte: 1.263,00 m²
Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: Oost

INDELING

Woonkamer: 46,24 m²
Keuken: 22,40 m², volledig geïnstalleerd
Bureau: Ja
Veranda: Ja
Slaapkamer 1: 35,40 m²
Slaapkamer 2: 26,36 m²
Slaapkamer 3: 15,98 m²
Slaapkamer 4: 6,10 m²
Badkamer type: Alle comfort
Douchekamers: 2
Toiletten: 2
Wasplaats: Ja

STEDENBOUW

EPC score: 141 kWh/m²/jaar
EPC code: 20240310-0003171284-RES-1
EPC klasse: B
Dubbele beglazing: Ja
Ramen: Pvc
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Datum keuring: 15/05/23
Type verwarming: Gas cv
Verwarming: Individueel
Regenwaterput: Ja

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Ja
Voorkooprecht: Nee
Asbestinventarisattest: Ja
Asbestinventarisattest opmaak datum: 19/03/2024
Dagvaarding: Nee
G-score: A
P-score: A
Vonnissen: Nee
Kadaster sectie: A
Kadaster nummer: 327/00F3 P0000

PARKING

Garage: 1
Parkings buiten: 3
Parkings binnen: 2