



Schoolstraat 71 , 9320 Nieuwerkerken

**Telefoonnummer:** 0475777116

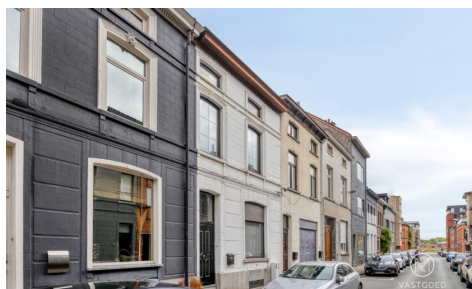
**E-mail:** Info@vastgoedboelaert.be

## TE KOOP - EENGEZINSWONING

Frédéric van der Nootstraat 12, 9300 Aalst

€ 255.000

Ref. 7117410



Aantal slaapkamers: 2

Aantal badkamers: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 165m<sup>2</sup>

Grond opp.: 190m<sup>2</sup>

EPC: 497kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: gas cv

## OMSCHRIJVING

Te renoveren gezinswoning op een uitstekende locatie vlak bij het centrum, het prachtig stadspark en de Zuidkaai. Hier woont u op wandel- en fietsafstand van winkels, scholen en alle openbaar vervoer.

De huidige indeling is als volgt: inkomhal met hoge plafonds, eetkamer en zithoek, grote leefkeuken, wasplaats/berging en badkamer. Op de 1e verdieping treffen we 2 slaapkamers. De zolderverdieping kan makkelijk ingericht worden tot 2 grote slaapkamers met praktische opbergmogelijkheden en eventueel een mezzanine.

De kelder is volledig droog, vormt hierdoor een prima stockageplaats en biedt daarnaast een perfecte ruimte voor iedere wijnliefhebber.

Bovendien heeft deze woning beslist geen kleine stadskoer, maar wel een mooie tuin met grasperk en terras.

Verder is de volledige woning voorzien van dubbele beglazing en centrale verwarming op aardgas. Een nieuwe condensatieketel werd nog geplaatst in 2022.

Ben jij een echte stadsmus en wil je graag jouw eigen stek volledig naar wens en smaak kunnen moderniseren? Neem dan contact op met Marijke via 0475 777 116 of mail naar [info@vastgoedboelaert.be](mailto:info@vastgoedboelaert.be).

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 255.000,00

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 619,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 165,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 2

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

## ENERGIE

EPC score: 497

EPC code: 3679742

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja

Elektriciteitskeuring: Nee

Type verwarming: Gas cv

## TERREIN

Grondoppervlakte: 190,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

## INDELING

Woonkamer: 26,38 m<sup>2</sup>

Keuken: 21,70 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 19,40 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 11,77 m<sup>2</sup>

Toiletten: 1

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Nee  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Voorkooprecht: Nee  
Renovatieverplichting: Ja  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Dagvaarding: Nee  
G-score:  D  
P-score:  D  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: B  
Kadaster nummer: 516M12  
Servitude: Nee