

648.000 €

Abrikozenstraat 26 te 9820 Merelbeke-Melle
Ruime woning met 5 slaapkamers, tuin en atelier

Grondoppervlakte:	920 m²
Bewoonbare oppervlakte:	215 m²
Bebouwde oppervlakte:	126 m²
Gevelbreedte:	12 m
Bouwjaar:	1989
KI:	1.517 €
EPC	196 kWh/m²
Label:	B
Mobiscore:	8,3 / 10



INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.

Gelijkvloers:

Inkomhal:	
Toilet:	met lavabo
Leefruimte:	35 m ² , met houtkachel (speksteen +/- 10 jaar oud) Schouw heeft onderhoud gehad - 2026
Keuken:	17 m ² , dubbele gootsteen, elektrische oven, gas kookvuur, dampkap, vaatwasser (2018), ijskast (2022) elektrische zonneluiel, doek vernieuwd in 2025
Berging:	6,5 m ² , koele berging
Berging/wasplaats:	6,5m ² , aansluiting wasmachine, droogkast
Hobbyruimte/atelier:	20m ² , tellers nutsvoorzieningen, ontkalker, deur naar buiten ook fietsenberging of ombouwen naar bureau/speelkamer/...
Buitenberging:	2,3 m ² , ingebouwd in de woning

1^{ste} verdieping:

Badkamer:	9 m ² , ligbad, 1 lavabo, spiegel, 2 ^{de} toilet,
Annex berging:	5 m ² , kan ingericht worden voor een dressing - brander
Slaapkamer 1:	16 m ²
Slaapkamer 2:	18 m ²
Slaapkamer 3:	18 m ²
Slaapkamer 4:	15 m ²
Slaapkamer 5:	8 m ²

Bergzolder:

geïsoleerd op de vloerplaat en schuine wanden van het dak

Buiten:

Parkeerplaatsen: 32 op het perceel, maar veel parkeerplaats voor de woning [doodlopende straat]
Terras: 47 m² - heraangelegd 2006
Tuin: 740 m² - volledig afgesloten, oriëntatie: **ZUID !!!**

**Bouwstructuur en afwerking:
Zie EPC-attest, asbestattest en de elektriciteitskeuring in bijlagen!**

Pannendak met onderdak:	isolatie: 16 cm MW
Tussenverdieping(en):	betonnen gewelven - geen isolatie
Velux-ramen:	2 stuks met zonnewering
Beglazing:	overal dubbel glas, HR
Schrijnwerk:	Merbau hout
Vloerbekleding beneden:	tegels
Vloerbekleding boven:	tegels en laminaat (beiden vernieuwd in 2013)
Septische put:	aangesloten op de riolering
Regenwater put:	5.000 liter, niets op aangesloten
Stadswater:	aangesloten op riolering, nog geen gescheiden stelsel
Ontkalker - 2019:	Boyard - 1.731€
Warm water - 2008:	doorstroomer op aardgas
Verwarming - 2008:	CV op aardgas, condenserende ketel HR-top - Vaillant Laatste onderhoud: 05.03.2025
Elektriciteit:	digitale tellers, keuringsattest conform AREI 15.02.2024 t.e.m. 15.02.2049
Rookmelders:	3 stuks
Internet:	Telenet

Positieve punten

- DE LIGGING !!! Rustige, residentiële wijk in centrum Merelbeke
- Instap klaar
- Energiezuinig = Label B
- Elektriciteit conform t.e.m. 2049 !
- 5 kamer = vele mogelijkheden
- En een extra hobbyruimte/atelier in de woning

MARIANNE DERUDDER

Vastgoedmakelaar-bemiddelaar BIV 510636

Gsm nr. **0478 38 12 88** – marianne@cornelis-goeman.be

