

338.000 €

Brandweerstraat 63 te 9820 Merelbeke-Melle
Te renoveren woning met vernieuwde daken en 3 slaapkamers



Grondoppervlakte:	480 m²
Bewoonbare oppervlakte:	149 m²
Bebouwde oppervlakte:	73,5 m²
Gevelbreedte:	7,50 m
Bouwjaar:	1964
Renovatiejaar 2023:	Nieuw pannendak en plat dak
KI:	892 €
EPC	619 kWh/m²
Label:	F
Mobiscore:	8,5 / 10

Binnen de **5 jaar** na aankoop moet het EPC-attest min. label D halen.
Meer info via: www.mijnverbouwpremie.be

INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.

De woning wordt verkocht zonder de serre !

Gelijkvloers:

Inkomhal:	met grote vestiaire ruimte
Leefruimte:	28 m ² , met houtcassette
Keuken:	14 m ² , dubbele gootsteen, elektrische oven, elektrisch kookvuur, dampkap, ijskast, (vaatwasser is defect)
Berging/wasplaats:	7.75 m ² , aansluiting wasmachine, droogkast, doorgang naar de kleder
Toilet:	
Veranda:	19 m ²

1^{ste} verdieping:

Badkamer:	8.75 m ²
3 slaapkamers:	14 m ² , 13 m ² en 13 m ²

<u>Zolder:</u>	niet ingericht
<u>Kelder:</u>	10 m ² , niet droog

Buiten:

Garage:	16.5 m ² , kantel poort, dak vernieuwd -2023 - De vroe
Buitenberging:	12 m ²
Parkeerplaatsen:	3/4
Terras:	23 m ²
Tuinhuis:	gevloerd met tegels - vergund 1995
Tuin:	+/- 350 m ² - afgesloten
Serre:	wordt nog verwijderd voor de akte

Bouwstructuur en afwerking:

Zie EPC-attest, asbestattest en de elektriciteitskeuring in bijlagen!

Gevel met spouw:	geen isolatie
Vloerisolatie:	geen isolatie
Pannendak met onderdak:	geen isolatie - 2023 - De vroe
Plat dak garage:	roofing - geen isolatie - 2023 - De vroe
Tussenverdieping(en):	betonnen gewelven - geen isolatie
Beglazing:	overal dubbel HR-glas
Schrijnwerk:	PVC
Septische put:	3.000 liter, niet aangesloten op de riolering (terras)
Stadswater:	aangesloten op riolering, reeds gescheiden stelsel
Warm water:	elektrische boiler: 150 liter
Verwarming:	elektrische vuurtjes en houtkachel (stookoliebrander defect)
Tank:	ondergronds tank: 5.000 liter
Elektriciteit:	digitale tellers, keuringsattest niet conform AREI
Internet:	Proximus (Fiber ligt nog niet in de straat)

Positieve punten

TROEVEN

- ✓ Centrale ligging nabij het centrum van Merelbeke
- ✓ Halfopen bebouwing op **480 m²**
- ✓ Nieuwe pannendaken én nieuw plat dak (2023)
- ✓ Garage, veranda, kelder en zolder
- ✓ Drie volwaardige slaapkamers
- ✓ Afgesloten tuin met buitenberging en tuinhuis
- ✓ De ideale woning om stap voor stap naar uw eigen smaak te moderniseren aan 6% btw

LISSE VAN CAUWENBERGE

Gsm nr. **0477 17 19 12** – lisse@cornelis-goeman.be

