

598.000 €

Brandweerstraat 41 te 9820 Merelbeke-Melle

Instapklare woning met 4 kamers, home-office en grote tuin



Grondoppervlakte:	618 m²
Bewoonbare oppervlakte:	212 m² (188 m² + 24 m² home office)
Bebouwde oppervlakte:	113 m² (89 m² + 24 m² home office)
Gevelbreedte:	5,90 m
Bouwjaar:	1954
Renovatiejaar:	2016 (bijbouw + renovatie van de woning)
KI:	872 € (=870 € huis + 2 € tuin)
EPC	99 kWh/m² - Label A
Elektriciteit:	Keuringsattest conform AREI
Asbestattest:	Asbestveilig
Mobiscore:	8,5 /10

INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.

Inkomhal:	met vestiaire-ruimte en glazen deur
Leefruimte:	33 m ² , met Tv-meubel (aansluiting voor gashaard zit klaar)
Open keuken:	22 m ² , gootsteen, elektrische oven, combi microwave, inductie kookvuur, dampkap, vaatwasser 2026, ijskast, werkblad in dekon
Hangtoilet 1:	met lavabo en maatkast
Berging/wasplaats:	7 m ² , aansluiting wasmachine, droogkast, gootsteen, brander, maatkasten, teller elektriciteit en filter voor het regenwater
Badkamer 1:	6 m ² , inloopdouche, 1 grote lavabo met 2 kranen in meubel, grote spiegel met verlichting, 1 kolomkast

1^{ste} verdieping:

Badkamer 2:	4 m ² , ligbad/ douche, 1 lavabo in meubel, spiegelkast
Hangtoilet 2:	apart
Slaapkamer 1:	12 m ² , masterbedroom met airco en annex de badkamer
Slaapkamer 2:	14 m ² , met vele maatkasten en een bureau

2^{de} verdieping:

Slaapkamer 1:	18 m ² , met airco
Slaapkamer 2:	15 m ² , met airco

Zolder: Neen, wel een zolder boven de 'home office'

Kelder: 14 m², droog, met verluchting via een raam ontkalker, gas- en waterteller

Buiten:

Home office:	24 m ² , garage omgebouwd tot 'home office' of Tiny house met een gootsteen in een meubel, airco en een zolder (15 m ²) die bereikbaar is via een vaste trap
Terras:	30 m ²
Fietsenberging:	10 m ²
Tuinhuis:	op een betonplaat, elektriciteit, stadswater
Tuin:	455 m ² - afgesloten, kind- en diervriendelijk
Parkeerplaatsen:	2/3

Bouwstructuur en afwerking:

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

Gevel met spouw:	isolatie: gemiddeld 6 cm PUR / PIR (zie EPC-attest)
Vloerisolatie:	isolatie: 7 cm PUR / PIR
Pannendak met onderdak:	isolatie: 16 cm PUR / MW

Plat dak:	EPDM - isolatie: 16 cm PUR/PIR
Tussenverdieping(en):	houten gewelven
Velux-ramen:	2 stuks in hout
Beglazing:	overal dubbel glas, HR b
Schrijnwerk:	PVC –in de ‘home office’ aluminium ramen
Vloerbekleding beneden:	tegel
Vloerbekleding boven:	laminaat
Vloerbekleding tiny house:	parket en tegel (beneden), laminaat (zolder)
Septische put:	aangesloten op de riolering (in de vuilnisberging)
Regenwater put:	5.000 liter, aangesloten: 1 buiten kraan, 1 toilet, wasmach.
Stadswater:	aangesloten op riolering, reeds gescheiden stelsel
Ontkalker:	Ja (staat in de kelder)
Warm water:	doorstromer op aardgas
Verwarming 2016:	CV op aardgas, condenserende ketel – HR Top
Elektriciteit:	digitale tellers, keuringsattest conform AREI 27/04/2027 t.e.m. 27/04/2042
Mechanische ventilatie:	in de uitbouw/keuken, badkamer en toilet op het gelijkvloers
Airco – Label A:	4 units (3 op de slaapkamers en 1 in de home office)
Zonnepanelen:	12 panelen, keuringsattest conform AREI d.d. 2023 - 2048
Rookmelders:	6 stuks
Internet:	Telenet
Laadpaal:	Neen, verhuisd mee, maar de leidingen/aansluiting blijven

Positieve punten

- DE LIGGING !!!
- Energiezuinig – Label A
- 100% instapklaar !
- Elektriciteit conform AREI
- Asbestveilig
- 4 kamers en een home office/Tiny house met zolder
- Mooie aangelegde en afgesloten tuin met een groot terras
- Grote fietsenberging en apart tuinhuis

MARIANNE DERUDDER

Vastgoedmakelaar-bemiddelaar BIV 510636
Gsm nr. [0478 38 12 88](tel:0478381288) – marianne@cornelis-goeman.be

