



# VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

## TE KOOP

### Fooststraat 89 te 1790 AFFLIGEM (ESSENE)



|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>TYPE</b>                    | : een zeer ruime en karaktervolle woning met dubbele garage en grote tuin |
| <b>BEBOUWING</b>               | : open bebouwing                                                          |
| <b>BOUWJAAR</b>                | : ± 1949 – zeer grondig gerenoveerd/vernieuwbouwd omstreeks 1989          |
| <b>KADASTRALE GEGEVENS</b>     | : 23021A0379/00C000 _ P0000                                               |
| <b>KADASTRAAL INKOMEN</b>      | : € 1.415                                                                 |
| <b>GEINDEXEERD K.I.</b>        | : € 3.176 (index 2025: 2,2446)                                            |
| <b>ONROERENDE VOORHEFFING</b>  | : € 1.332 (in 2025)                                                       |
| <b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>     | : ± 37 are 62 ca                                                          |
| <b>BREEDTE VAN HET PERCEEL</b> | : ± 43m                                                                   |
| <b>DIEPTE VAN HET PERCEEL</b>  | : ± 88m                                                                   |
| <b>VOORGEVELBREEDTE</b>        | : ± 13,80m                                                                |
| <b>DIEPTE GEBOUW</b>           | : ± 19,70m                                                                |
| <b>BEBOUWDE OPPERVLAKTE</b>    | : ± 258m <sup>2</sup> (bruto) op het gelijkvloers + afzonderlijk atelier  |
| <b>NUTTIGE OPPERVLAKTE</b>     | : ± 472m <sup>2</sup> (bruto, incl. kelder, atelier, garage)              |
| <b>BEWOONBARE OPPERVLAKTE</b>  | : ± 404m <sup>2</sup> (bruto, incl. garage, excl. kelder en atelier)      |
| <b>OPPERVLAKTE TUIN</b>        | : ± 3.462m <sup>2</sup> (incl. oprit, voortuin, zwembad, terrassen, ...)  |
| <b>AANTAL VERDIEPINGEN</b>     | : kelder + gelijkvloers + verdieping + zolder                             |
| <b>ORIENTATIE ACHTERGEVEL</b>  | : ideaal georiënteerd naar het zuidwesten                                 |

**Richtprijs : € 772.000**

## INDELING EN BESCHRIJVING:

### KELDER (± 26m²) :

- ☑ voutekelder (± 6.00 x 3.20 = 19m²) – betonvloer + tegels – gemetst tongewelf – dompelpomp

### GELIJKVLOERS (± 258m² + afzonderlijk atelier ± 42m²) :

- ☑ inkomhal met vestiaire – terracotta tegelvloer – rustiek plafond – radiator – dubbele glazen deur naar living
- ☑ toilet met handwasbakje – tegelvloer – faïence
- ☑ bureel (± 7.60 x 5.75/4.70 = 44m²) – vinyl vloerbekleding op oude tegels – vloerconvector – open haard  
→ is thans verdeeld in twee aparte ruimtes
- ☑ living (± 10.70 x 6.15/5.00 = 54m²) – natuursteen tegelvloer – rustiek plafond met sierbalken – radiatoren  
→ natuursteen schouw met open haard – vloerconvectoren – inbouwspots – schuifraam naar veranda
- ☑ veranda/leefruimte (± 7.50 x 5.60 = 42m²) – natuursteen tegelvloer – schuiframen
- ☑ keuken (± 4.05 x 3.85 = 16m²) – keramische vloertegels – plafond planchetten  
→ keukenkasten met werkblad en inox gootsteen met spoelbak – spatwand – sierradiator  
→ inductie kookplaat, inox dampkap, oven, magnetron, vaatwasmachine, koelkast met vriesvak
- ☑ bijkeuken (± 3.85 x 2.30 = 9m²) – tegelvloer – faïence – gootsteen – aansluitingen wasmachine/droogkast
- ☑ garage (± 7.80 x 5.10 = 40m²) voor twee wagens – tegelvloer – geautomatiseerde kantelpoort – installatie CV
- ☑ afzonderlijk atelier (± 6.00 x 5.80 = 35m² + zolder) – betonvloer – 2 poorten – metalen ramen, enkel glas
- ☑ tuinberging achter atelier – betonvloer – installatie filter en pomp zwembad
- ☑ terras (± 9m²) – bankirai
- ☑ zwembad (± 9.00 x 4.00)
- ☑ tuin: gazon, bomen, sierbeplanting, hagen – mooi zicht op agrarisch gebied achteraan

### 1<sup>STE</sup> VERDIEPING (± 146m²) :

- ☑ nachthal – terracotta tegelvloer – 2 veluxen – inbouwkasten
- ☑ slaapkamer 1 (± 6.25 x 4.80 = 30m²) – master bedroom – laminaat – inbouwspots – groot raam – rolluik
- ☑ badkamer 1 (± 3.00 x 3.05/2.50 = 9m²) – vloer natuursteen graniet – faïence op volle hoogte – velux – radiator  
→ ligbad, inloopdouche, bidet, twee wastafels in sanitair meubel met spiegelkast en verlichting, toilet
- ☑ slaapkamer 2 (± 3.95 x 2.25 = 9m²) – laminaat – velux met verduisteringsgordijn – radiator
- ☑ slaapkamer 3 (± 5.70 x 3.70 = 21m²) – voltapijt op chappe – radiator
- ☑ slaapkamer 4 (± 3.80 x 3.85 = 15m²) – voltapijt op chappe – radiator
- ☑ badkamer 2 (± 2.70 x 1.70 = 5m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – schuifdeur  
→ douchecabine, wastafel in sanitair meubel met spiegel, toilet

### ZOLDER :

- ☑ kleine zolder vooraan – bereikbaar via luik – eventueel enkel als bergruimte bruikbaar

### VERWARMING

- ✓ CV stookolie – condenserende ketel (± 2015) + boiler 150l – radiatoren – kamerthermostaat
- ✓ ondergrondse stookolietank ± 3.000l (oprit, voor garage)

### NUTSVORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgasleiding in de straat
- ✓ riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting

### ALGEMENE STAAT

- ✓ degelijke, solide en zeer verzorgde woning met alle hedendaags comfort

### STAAT KEUKEN

- ✓ volledig ingebouwde keuken met alle comfort – in nette staat

### STAAT BADKAMER

- ✓ twee comfortabel ingerichte badkamers – in nette staat

### BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ grotendeels houten ramen, voorzien van dubbele beglazing

### DAK

- ✓ hoofdgebouw: geïsoleerd zadeldak met pannen – aanbouw: geïsoleerd plat dak
- ✓ atelier: zadeldak en deels asbesthoudende golfplaten

### EPC

- ✓ 239 kWh/m² - energielabel C (UC: 20231025-0003024129-RES-1)

### BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBorg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ thans verhuurd tem 30/09/2026 mits € 1.695/maand

### BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

### LIGGING - SITUERING

- ✓ achterin gelegen op groot perceel in residentiële buurt Oude Baan/Bruckersebaan
- ✓ gemakkelijke verbindingen naar Aalst, Ternat, Asse, E40, diverse KMO-zones, ...

### STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: deels in woongebied met landelijk karakter, deels in bosgebied en voor een klein deeltje in agrarisch gebied
- ✓ stedenbouwkundige vergunning dd 23/01/1989 (verbouwing / ref 23105\_1988\_0200086)
- ✓ geen omgevingsvergunning voor veranda en zwembad
- ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, verkooprecht niet van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning: nihil
- ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- ✓ geen overstromingsgevoeligheid: P-score=A en G-score=A

**VALIMMAS | 02/452.59.25**

**Kattestraat 4, 1730 ASSE | info@valimmas.be | www.valimmas.be**

**BIV: 504.549 – 510.031 – 203.623 | KBO 0683.763.490**

Toegetreten tot verzekering Collectieve Polis CIB Bovenbouw, dekkende de wettelijke verplichte waarborgen via Maatschappij AXA Belgium, makelaar Concordia, Luik Aansprakelijkheid 730390161003- Klantnr 016805. Deze informatie is vrijblijvend, zonder enige contractuele verbintenis vanwege eigenaar of makelaar en wordt enkel ten informatieve titel overgemaakt. De makelaar of verkoper zijn niet verantwoordelijk voor al dan niet zichtbare gebreken v/h goed. De kandidaten worden uitgenodigd het goed grondig te inspecteren tijdens het plaatsbezoek en zich eventueel te laten bijstaan door een expert. Een verkoop komt slechts tot stand na ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst en betaling van een voorschot. Deze beschrijving werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er toch nog fouten of vergissingen in voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over dit goed. \*\*\*\*\* Les renseignements sont communiqués à titre informatif, sans aucun engagement contractuel de la part du propriétaire ou de l'agence. L'agence ou les vendeurs ne sont pas responsables pour les vices apparents ou occultes du bien. Nous prions les candidats à inspecter le bien profondément et le cas échéant à se faire assister par un expert. La vente ne se réalise qu'après signature d'un compromis de vente et paiement d'un acompte. Cette description a été réalisée avec le plus grand soin. Des fautes éventuelles n'engageront jamais la responsabilité de notre agence. Nous vous recommandons à nous contacter personnellement pour de plus ample information sur ce bien.

