

548.000 €

Paardestraat 19 te 9000 Gent

A-locatie – Portus Ganda – Instap klare woning met 3 slaapkamers
De garage zit NIET in de verkoop van deze woning

Grondoppervlakte:	50 m ² op gelijkvloers
Bewoonbare oppervlakte:	169 m ²
Bebouwde oppervlakte:	38 m ² op het gelijkvloers 68 m ² op de verdiepingen
Gevelbreedte:	7,16 m op de 1 ^{ste} verdieping
Bouwjaar:	gekadastraerd 1875-1899
Renovatiejaar:	2009
KI:	487 €
EPC	175 kWh/m ² - Label: B
Elektriciteit:	keuringsattest conform AREI
Mobiscore:	9,4 /10



INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.

Gelijkvloers:

Inkomhal:	met vestiaire kast en elektriciteitskast
Berging/wasplaats:	voor fietsen, aansluiting wasmachine, droogkast, gootsteen,
Gastentoilet	
Slaapkamer 1/bureau:	14 m ² , met terras 12 m ² - oostgericht

1^{ste} verdieping:

Overloop:	ruime overloop voor evt. een bureau, maatkast met brander
Badkamer:	15 m ² , ligbad, grote inlopdouche, 2 lavabo's, spiegelkast, 2 ^{de} hangtoilet
Slaapkamer 2:	12 m ²
Slaapkamer 3:	16 m ²

2^{de} verdieping:

Leefruimte met keuken:	50 m ²
Open keuken:	gootsteen, elektrische oven, gas kookvuur, vaatwasser, ijskast, diepvries
Terras:	10 m ² , met 2 buitenbergingen, oostgericht

<u>Kelder:</u>	30 m ² , niet 100 % droog (gas en water meter)
-----------------------	---

Extra:

Er kan een dienstlift geplaatst worden van in de kelder tot de hoogste verdieping, de koker zit klaar en wordt nu gebruikt als kasten

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

TOTALE RENOVATIE - 2009 !!!

Vloerisolatie:	isolatie: 14 cm MW + 6 cm PUR/PIR
Pannendak met onderdak:	isolatie: 16 cm Isocomfort 35
Plat dak onder terras:	roofing: isolatie: 12 cm Isocomfort 35
Tussenverdieping(en):	houten gewelven tussen alle balken isolatie: 14 cm Isocomfort 35
Velux-ramen:	2 stuks in hout
Beglazing:	overal dubbel glas, HR
Schrijnwerk:	aluminium
Vloerbekleding beneden:	tegel en plankenvloer
Vloerbekleding boven:	tegel en plankenvloer
Septische put:	neen, rechtstreeks aangesloten op de riolering
Regenwater put:	er zit nog een oude put onder het terras (niet in gebruik)
Stadswater:	aangesloten op riolering, nog geen gescheiden stelsel
Warm water:	doorstromer op aardgas
Verwarming:	CV op aardgas, condenserende ketel – HR Top – Label A
Elektriciteit:	keuringsattest conform AREI d.d. 22.07.2026
Asbestattest:	Niet asbestveilig (nog 1 asbest cementbuis in de kelder)
Mechanische ventilatie:	in alle vochtige ruimtes de mechanische ventilatie in de kelder is defect
Rookmelders:	3 stuks
Internet:	Telenet / Proximus

Positieve punten

- DE LIGGING !!! A-locatie – Portus Ganda
- INSTAPKLAAR !
- Energiezuinig, mits het plaatsen van zonnepanelen = LABEL A
- Elektriciteit conform
- Fietsenberging en grote kelder

MARIANNE DERUDDER

Vastgoedmakelaar-bemiddelaar BIV 510636

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

