



VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Ilsedestraat 35 te 1730 ASSE (centrum)



TYPE	: zeer verzorgde en direct instapklare driegevelwoning met garage en tuin
BEBOUWING	: halfopen bebouwing
BOUWJAAR	: ± 1994
KADASTRALE GEGEVENS	: 23322B0341/00F000 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 1.306
GEINDEXEERD K.I.	: € 3.004 (index 2026: 2,3000)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 1.261 (in 2026)
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 05 are 05 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 11,50m
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 43m
VOORGEVELBREEDTE	: ± 8,40m
DIEPTE GEBOUW	: ± 8,80m hoofdgebouw + aanbouw gelijkvloers
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 105m ² (bruto) op het gelijkvloers
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 253m ² (bruto, incl. garage en zolder, excl. tuinhuis)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 179m ² (bruto, incl. garage, excl. zolder en tuinhuis)
OPPERVLAKTE TERRAS	: ± 45m ²
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 400m ² (incl. voortuin, oprit, terrassen, tuinhuis)
AANTAL VERDIEPINGEN	: gelijkvloers + verdieping + zolder
ORIENTATIE ACHTERGEVEL	: ideaal georiënteerd naar het zuid-zuidoosten

Richtprijs : € 529.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

GELIJKVLOERS (± 105m²) :

- ☑ inkomhal – keramische vloertegels – vestiairekast onder de trap – houten trap – rustiek plafond – radiator
- ☑ toilet met handwasbakje – keramische vloertegels
- ☑ living (± 8.10 x 4.40 = 36m²) – keramische vloertegels – rustiek plafond – radiator – schuifraam naar terras
→ gemetste schouw met inbouwhaard en ingewerkt TV-meubel
- ☑ keuken (± 4.40 x 3.40 = 15m²) – keramische vloertegels – radiator – plafond planchetten – inbouwspots
→ keukenkasten met werkblad, spatwand en inox gootsteen met spoelbak
→ keramische kookplaat, dampkap, oven, koelkast, vaatwasmachine
- ☑ berging/wasplaats (± 3.40 x 1.80 = 6m²) – granito tegelvloer – aansluitingen wasmachine/droogkast
- ☑ garage (± 6.25 x 3.40 = 21m²) – granito tegelvloer – sectionaalpoort (manueel) – uitgietsbak – installatie CV
- ☑ terras 1 (± 5.40 x 3.80 = 20m²) – betegeling in blauwe hardsteen – geautomatiseerde zonneluifel
- ☑ terras 2 (± 5.00 x 5.00 = 25m²) – betegeling in betonklinkers
- ☑ tuin met gazon en tuinhuis (± 3.00 x 2.40 = 7m²) op betonnen sokkel – volledig omheind
- ☑ voortuin met oprit en plankieren in blauwe hardsteen –

1^{STE} VERDIEPING (± 74m²) :

- ☑ overloop – vinyl vloerbekleding – zolderluik
- ☑ bureel (± 2.40 x 1.90 = 5m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – rolluik
- ☑ badkamer (± 3.40 x 3.00 = 10m²) – keramische vloertegels – faïence op volle hoogte – radiator
→ ligbad, douche, wastafel in sanitair meubel met spiegel en verlichting, toilet
- ☑ slaapkamer 1 (± 3.40 x 4.05 = 14m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – rolluik – vliegenraam
- ☑ slaapkamer 2 (± 3.40 x 4.05 = 14m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – rolluik
- ☑ slaapkamer 3 (± 4.40 x 3.05 = 13m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – rolluik

ZOLDER (± 74m²) :

- ☑ zolder (± via luik en schuiftrap – betonnen vloer – velux – geïsoleerd
→ zeer ruim: kan desgewenst nog verder ingericht worden mits plaatsen vast trap (bvb in buro)

VERWARMING

- ✓ CV aardgas – condenserende ketel Vaillant (2012) – radiatoren – kamerthermostaat

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgas, riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting
- ✓ regenwaterput met handpomp

ALGEMENE STAAT

- ✓ heel verzorgde en perfect onderhouden driegevelwoning met alle hedendaags comfort

STAAT KEUKEN

- ✓ volledig ingericht, in zeer nette staat

STAAT BADKAMER

- ✓ ruim en comfortabel ingericht – in zeer nette staat

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ PVC ramen, voorzien van dubbele beglazing en rolluiken

DAK

- ✓ hoofdgebouw: schilddak met zwarte gelakte pannen – isolatie – zinken goten en aflopen

EPC

- ✓ 265 kWh/m² - energielabel C (UC: 20260617-0003893741-RES-1)

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBorg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ asbestveilig en elektrische installatie conform AREI (blanco keuringsattest dd 25/06/2026)

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

LIGGING - SITUERING

- ✓ heel rustig gelegen en toch in het volle centrum – uitstekende Mobiscore = 9,0/10 !
- ✓ aangename, residentiële woonbuurt – doodlopende straat
- ✓ op wandelafstand van winkels, scholen, station, bushaltes, Markt, ...

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied
- ✓ Provinciaal RUP: Afbakening kleinstedelijk gebied Asse - Afbakeningslijn
- ✓ stedenbouwkundige vergunning dd 17/01/1994 (ref. 23322_1994_4)
- ✓ Vlaamse wooncode: bijzonder gebied, voorkoopprecht van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning dd 28/10/1991 (ref. 23002_2004_2860)
- ✓ 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

Toegestreden 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.