VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP
Kattestraat 6 te 1785 MERCHTEM (centrum)









TYPE	: ruime handelswoning met garage/atelier en een appartement
BEBOUWING	: gesloten bebouwing
BOUWJAAR	: ± 1973
KADASTRALE GEGEVENS	: 23602H0280/00E000 - 23602H0279/00B000 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 2.760
GEINDEXEERD K.I.	: € 6.348 (index 2026: 2,3000)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 2.827 (in 2026)
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 04 are 56 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 16,90m (vooraan) en ± 14m (achteraan)
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 28,60m
VOORGEVELBREEDTE	: ± 16,90m
DIEPTE GEBOUW	: ± 28,60m
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 456m² (bruto) op het gelijkvloers
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 600m² (bruto, incl. kelder, garage, handelsruimte en appartement
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 112m² (bruto, appartement)
OPPERVLAKTE TERRAS	: ± 29m² dakterras
AANTAL VERDIEPINGEN	: kelder + gelijkvloers + verdieping
ORIENTATIE VOORGEVEL	: west-noordwest

Richtprijs : € 679.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER (± 35m²) :

☑ opslagruimte (± 3.00 x 6.75m = 20m²) en drie kelders – betonvloer – beton trap – TL-verlichting

GELIJKVLOERS (± 456m²) :

☑ handelsruimte (± 8.40 x 20.50m = 172m²) – keramische vloertegels, deels met vinyl vloerbekleding – zonnetent
☑ toilet – keramische vloertegels
☑ atelier met bureel (± 7.40 x 7.50m = 56m²) – vloer in gepolierd beton – TL-verlichting
→ kitchenette met gelamineerde keukenkasten met inox gootsteen
☑ garage (± 13 x 5.00/7.00m = 80m²) – betonvloer – grote elektrische sectionaalpoort – mezanine – TL-verlichting
☑ werkplaats (± 15m x 7.00/4.00 = 82m²) – betonvloer – manuele sectionaalpoort richting garage – TL-verlichting
☑ inkomhal appartement – keramische vloertegels – OSB wanden – marmeren trap richting appartement

1STE VERDIEPING (± 112m²) :

☑ overloop met vestiaire – keramische vloertegels – parlofoon – koepel – dubbele glaspaneeldeur naar living
☑ living (± 8.60 x 4.00/4.66 = 37m²) – keramische vloertegels – plafond sierlijsten – radiatoren – sierhaard
☑ keuken (± 3.50 x 3.50 = 12m²) – keramische vloertegels
→ keukenkasten met werkblad, spatwand en inox gootsteen met spoelbak
→ elektrisch fornuis met oven, dampkap, vaatwasmachine – aansluiting wasmachine
☑ slaapkamer 1 (± 3.50 x 4.25m = 15m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – rolluik
☑ slaapkamer 2 (± 3.00 x 4.25m = 13m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – rolluik – deur naar het terras
☑ badkamer (± 2.85 x 2.00 = 6m²) – keramische vloertegels – faience op halve hoogte – radiator – rolluik
→ ligbad, wastafel in sanitair meubel met spiegel, toilet
☑ ruim zonneterras (± 8.60 x 3.40 = 29m²) – betegeld – ideaal georiënteerd naar het zuidoosten

---

VERWARMING	✓ gelijkvloers: niet-condenserende mazoutketel en pelletkachel ✓ appartement: CV aardgas – individuele condenserende gasketel Vaillant ✓ ondergrondse stookolietank 5.000l (conformiteitsattest dd 27/03/2026)
NUTSVOORZIENINGEN	✓ elektriciteit, stadswater, stookolie, aardgas ✓ riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting, parlofoon
ALGEMENE STAAT	✓ ruime en instapklare handelsruimte met garage en atelier/opslaruimte ✓ ruim appartement in verzorgde staat, maar inrichting nog te moderniseren
STAAT KEUKEN	✓ gedateerde inrichting, te moderniseren – in propere staat
STAAT BADKAMER	✓ gedateerde inrichting, te moderniseren – in propere staat
BUITENSCHRIJNWERK	✓ deels aluminium, deels hout – ramen appartement voorzien van rolluiken
DAK	✓ garage en werkplaats: lessenaarsdak met geprofileerde metalen dakplaten ✓ atelier: plat dak met roofing en dakkoepels ✓ appartement: plat dak vernieuwd in ± 2006
EPC	✓ handelsruimte: energielabel C (UC: 20260317-0003825545-KNR-1) ✓ appartement: 319 kWh/m² - energielabel D (UC: 202620317-0003826292-RES-1)
BIJZONDERHEDEN	✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie ✓ voorschot/waarborg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs ✓ appartement thans verhuurd
BESCHIKBAAR VANAF	✓ bij het verlijden van de notariële akte ✓ appartement thans verhuurd sedert ..... mits € 720/maand (incl. waterverbruik) → opzeg voor eigen bewoning is mogelijk
LIGGING - SITUERING	✓ commerciële ligging in het volle centrum van Merchtem – Mobiscore = 7,9/10 ✓ alle centrumfuncties binnen handbereik: winkels, scholen, bushaltes, station, Markt... ✓ publieke parkeerstrook voor vijftal wagens voor de deur
STEDENBOUWKUNDIG	✓ Gewestplan: woongebied ✓ Gemeentelijk Merchtem centrum - Deelgebied 1 (zone voor centrumgebied) ✓ Provinciaal RUP: Landschappelijk baken Ginder-Ale (Zone voor kernversterking - projectgebied C) ✓ stedenbouwkundige vergunning: ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, voorkooprecht niet van toepassing ✓ verkavelingsvergunning: ✓ 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

Toegetreden 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.


VALIMMAS


VALIMMAS


VALIMMAS


VALIMMAS


VALIMMAS


VALIMMAS


VALIMMAS


VALIMMAS