VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP
Gasthuisstraat 35 te 1745 Opwijk









TYPE	: een ruime, nog te renoveren hoeve met grote tuin, garage en bijgebouwen
BEBOUWING	: halfopen bebouwing
BOUWJAAR	: ± 1900
KADASTRALE GEGEVENS	: 23060B0361/00D000 + 23060B0364/00C000 + 364/00K000 + 364/00N000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 586
GEINDEXEERD K.I.	: € 1.348 (index 2026: 2,3000)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 450 (in 2026) incl. korting 'bescheiden woning'
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 16 are 48 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 35m gemiddelde breedte (onregelmatige configuratie)
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 45m (approximatief – onregelmatige configuratie)
VOORGEVELBREEDTE	: ± 19m (hoofdgebouw)
DIEPTE GEBOUW	: ± 7m (hoofdgebouw)
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 164m² (bruto) + 60m² tuinberging achteraan + diverse bijgebouwen
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 375m² (bruto, incl. zolders, kelder, atelier, 3 tuinhuizen en tuinberging)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 240m² (bruto, incl. zolders, excl. kelder, atelier en bijgebouwen)
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 1.400m² (incl. koer, terras, tuinhuizen,...)
AANTAL VERDIEPINGEN	: kelder + gelijkvloers + verdieping
ORIENTATIE VOORGEVEL	: ideaal georiënteerd naar het oost – zuidoosten

Richtprijs : € 395.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER :

☑ proviandkelder (± 7m²) – betonvloer

GELIJKVLOERS (± 134m² woning + 21 atelier + 60m² tuinberging + diverse bijgebouwen) :

☑ living (± 6.95 x 3.80 = 26m²) – granito tegelvloer – plafond planchetten – sierschouw met houtkachel (niet in gebruik)
☑ keuken – granito tegelvloer – aansluiting wasmachine – houten trap – elektrische radiator
→ kitchenette met inox gootsteen, gasfornuis en oven
☑ slaapkamer 1 (± 3.80 x 2.65 = 10m²) – keramische vloertegels
☑ badkamer met ligbad, wastafel en toilet – vinyl vloerbekleding – elektrische radiator
☑ bureel (± 3.30 x 2.80 = 9m²) – granito tegelvloer
☑ veranda (± 2.85 x 2.85 = 8m²) – keramische vloertegels – plafond PVC planchetten
☑ berging (± 2.60 x 6.70 = 17m²)
☑ garage (± 5.85 x 6.35 = 37m²) – mezzanine – cementtegels – houten draaipoort – houten dakgebinte
☑ atelier (± 6.35 x 2.90 = 18m²) – betonvloer – dak geïsoleerd met isomo
☑ tuin met koer, gazon, drie houten tuinhuizen/kippenren,...
☑ tuinatelier achteraan (± 12.00 x 4.85 = 58m²) – keramische tegels – elektriciteit

1STE VERDIEPING (± 100m²) :

☑ overloop – laminaat
☑ slaapkamer 2 (± 3.15 x 2.75 = 9m²) – laminaat – plafond planchetten
☑ slaapkamer 3 (± 3.55 x 3.80/4.75 = 15m²) – laminaat – plafond planchetten
☑ zolderruimte 1 (± 3.20 x 4.75 = 15m²)
☑ zolderruimte 2

VERWARMING	✓ CV aardgas – condenserende ketel Bulex – radiatoren
NUTSVOORZIENINGEN	✓ elektriciteit, stadswater, aardgas, riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting
ALGEMENE STAAT	✓ groot volume met veel potentieel, wel nog grondig te renoveren
STAAT KEUKEN	✓ eenvoudige inrichting – te moderniseren / te renoveren
STAAT BADKAMER	✓ eenvoudige inrichting – te moderniseren / te renoveren
BUITENSCHRIJNWERK	✓ houten ramen met enkele beglazing
DAK	✓ hoofdgebouw: zadeldak met pannen – nog niet geïsoleerd
EPC	✓ 680 kWh/m² - energielabel F (UC:
BIJZONDERHEDEN	✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie ✓ voorschot/waarborg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
BESCHIKBAAR VANAF	✓ bij het verlijden van de notariële akte ✓ nog te bespreken: gebruik en onderhoud achterste deel gazon met tuinatelier door verkoper
LIGGING - SITUERING	✓ gelegen in het volle centrum van Opwijk, vlakbij kerk en Hof ten Hemelrijk met park ✓ op wandel- of fietsafstand van winkels, scholen, bushaltes, stations, sportcomplex,... ✓ prima Mobiscore = 8,1/10 !
STEDENBOUWKUNDIG	✓ Gewestplan: woongebied ✓ Gemeentelijk RUP Gasthuis dd 29/08/2012 ✓ stedenbouwkundige vergunning: nihil ✓ Vlaamse wooncode: bijzonder gebied, voorkooprecht van toepassing ✓ verkavelingsvergunning: nihil ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd ✓ overstromingsgevoeligheid woning: P-score=A en G-score A (deeltje tuin: P-score=C)







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.