748.000 €

HOORNDRIESSTRAAT 10 te 9820 MERELBEKE-MELLE

Instapklare woning met 4 kamers, 2 garages en grote tuin

Grondoppervlakte:	**796 m²**
Bewoonbare oppervlakte:	**258 m²**
Bebouwde oppervlakte:	**131,80 m²**
	13,80 x 9,55 m
Gevelbreedte:	**13,80 m**
Bouwjaar:	**2005**
KI:	**1.620 €**
EPC	**146 kWh/m²**
Label:	**B**
Elektriciteit:	**conform AREI**
Asbestattest:	**NVT**
Mobiscore:	**7 /10**



INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.
In 2021 is de volledige woning en alle plafonds herschilderd!
De woning wordt verkocht, inclusief alle gordijnen.

Gelijkvloers:	**2017: nieuwe vloeren op het gelijkvloers**
Inkomhal:	met trap
Hangtoilet:	met lavabo
Leefruimte:	38 m², met gascassette
Open keuken:	15 m², dubbele gootsteen, elektrische oven, microwave, keramisch kookvuur, dampkap, vaatwasser, ijskast
Bureau:	12 m²
Koele berging:	3 m²
Inpandige garage:	32m², dubbele garage met een elektrische, sectionale en geïsoleerde poort, brander, ontkalker, aansluiting wasmachine, droogkast, gootsteen, tellers nutsvoorzieningen
1ste verdieping:	**alle kamers hebben bekabeld internet**
Ruime overloop:	met plaats voor een open bureau, trapluik naar de zolder
Badkamer:	10 m², ligbad, douche (2021), 2 lavabo's in meubel, spiegel, kolomkast
Toilet (2):	apart
Slaapkamer 1:	15 m², incl. witte kast met 6 deuren
Slaapkamer 2:	16 m²
Slaapkamer 3:	16 m²
Slaapkamer 4:	18 m²

Zolder:	34 m², geen vaste trap, enkel berging

Buiten:

Garage nr. 2:	24 m², met extra (tuin)berging, elektrische, sectionale en geïsoleerde poort, gevloerd
Parkeerplaatsen:	6
Terras:	+/- 60 m²
Tuin:	+/- 575 m²

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

Gevel met spouw:	isolatie: 4 cm PUR / XPS
Pannendak met onderdak:	isolatie: 14 cm MW
Plat dak - garage:	geen isolatie
Tussenverdieping(en):	betonnen gewelven - geen isolatie
Velux-ramen:	2 stuks in hout
Beglazing:	overal dubbel glas, HR
Schrijnwerk:	aluminium
Vloerbekleding beneden:	tegel
Vloerbekleding boven:	tegel en laminaat
Septische put:	6 personen, aangesloten op de riolering
Regenwater put:	10.000 liter, aangesloten: buiten kranen, 2 wc's, wasmachine nieuwe pomp - 2024
Stadswater:	aangesloten op riolering, nog geen gescheiden stelsel, maar alles zit klaar
Ontkalker:	ja - 2020
Verwarming 2023:	CV op aardgas - condenserende ketel – HR Top -Label A
Warm water:	doorstromer op aardgas - 2023
Elektriciteit:	digitale tellers, keuringsattest conform AREI 24/11/2005 t.e.m. 24/11/2030
Mechanische ventilatie:	in de badkamer
Rookmelders:	3 stuks
Inbraakalarm:	neen, tenzij u wifi-hub aankoopt, in dat geval is bediening via een app mogelijk
Internet:	Telenet

Positieve punten

- DE LIGGING !!!
- INSTAPKLAAR !
- lichtrijke woning
- energie zuinig – Label B
- elektriciteit conform
- recente condensatieketel op aardgas (2023)
- asbestvrij
- 4 volwaardige slaapkamers en apart bureau
- een dubbele inpandige garage en een extra ruime losstaande garage
- voldoende parkeergelegenheid
- aangelegde tuin



MARIANNE DERUDDER

Vastgoedmakelaar – erkend bemiddelaar - BIV nr. 510.636

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

CORNELIS GOEMAN
SAMEN STERKER IN VASTGOED