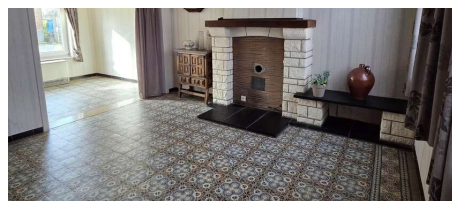


**A vendre -
Maison****€ 298.000****Wolvenhoek 32, 9506 Waarbeke****Ref.**
44050633

Nombre de chambres: 3
Nombre de salle de bains: 1
Garages: 1
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 145m²
Surf. Terrain: 802m²
Quartier: central

PEB/EPB: 963kwh/m²/j

Description

Cette **habitation quatre façades de caractère**, authentique ferme du XIX^e siècle, est idéalement située au cœur de la région de la Dendre, sur un terrain de **8 ares 2 centiares**.

La maison se compose d'un hall d'entrée, d'un vaste séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine avec **accès direct au jardin**, d'un WC séparé, d'une salle de bains, de caves ainsi que d'un **grand garage/grange avec porte surélevée**, adaptée aux camionnettes. De plus, plusieurs dépendances et étables offrent de nombreuses possibilités, idéales pour le stockage, les amateurs d'animaux ou la création d'espaces de travail et de loisirs.

Au **premier étage**, vous trouverez un hall de nuit, **trois grandes chambres**, un bureau/débarras et un grenier.

Atouts supplémentaires :

- Châssis en PVC avec double vitrage
- Jardin orienté sud-ouest
- Vue dégagée à l'arrière
- Proximité des transports en commun (bus et train), écoles et commerces de proximité
- Excellente situation : Ninove (10 min), Galmaarden (6 min), Geraardsbergen (12 min)

En résumé, un cadre **rural et paisible** tout en bénéficiant d'un accès rapide aux centres environnants.

Venez découvrir sans tarder cette **perle à rénover** ! Une opportunité unique pour les amateurs d'espace, de charme et de potentiel.

Finances

Prix: € 298.000,00
Disponible: à l'acte
Revenu cadastral: € 257,00
Servitude: Non

Bâtiment

Surface habitable: 145,00 m²
Façades: 4
Année de construction: 1900
Rénovation: 1980
État: À rénover
Étages: 1
Largeur façade: 19,00 m
Orientation d'arrière: Sud-ouest
Orientation d'façade: Nord-est

Confort

Meublé: Non
Accès handicapé: Non
Ascenseur: Non
Volets: Oui
Piscine: Non

Espace spécifique

Localisation géographique

Environnement: Central, calme
École à proximité: Oui
Commerces à proximité: Oui
Transports publics à proximité: Oui
Autoroute à proximité: Oui
Centre sportif à proximité: Oui

Terrain

Superficie terrain: 802,00 m²
Largeur à la rue: 29,00 m
Jardin: Oui (582,00 m²)
Orientation terrasse 1: Sud-ouest

Aménagement

Salle de séjour: 21,00 m²
Salle à manger: 16,19 m²
Cuisine: 8,30 m², amer. équipée
Bureau: Oui
Chambre 1: 15,50 m²
Chambre 2: 10,00 m²
Chambre 3: 14,07 m²
Salles de douches: 1
Toilettes: 2
Buanderie: Oui
Cave: 22,00 m²

Atelier: Oui

Grenier: Oui

Sécurité

Contrôle d'accès: Oui

Contrôle d'accès type: Grillage

Energie

PEB score: 963 kWh/m²/an

PEB code: 20250618-0003621636-RES-1

PEB classe: F

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois ou pvc

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Electrique

Chauffage: Individuel

Techniques

Électricité: Oui

Urbanisme

Affectation: Zone d'habitat rurale

Permis de bâtir: Non communiqué

Permis de lotir: Oui

Droit de préemption: Non

Obligation de rénovation: Oui

Certificat inventaire amiante: Oui

Certificat inventaire amiante date de création:
18/06/2025

Intimation en justice: Non

Zone inondable: pas situé en zone inondable

G-score: A

P-score: A

Jugement en cours: Non

Parking

Garage: 1