

## Te koop - Huis

Ninoofsestraat 62, 9500 Geraardsbergen

**€ 345.000**

**Ref. 7640470**



Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: af te spreken  
met eigenaar

Bew. opp.: 150m<sup>2</sup>

Grond opp.: 1075m<sup>2</sup>

Buurt: nabij station

EPC: 682kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: stookolie cv

# Omschrijving

Deze karaktervolle **halfopen bebouwing** is gelegen in het hart van de Denderstreek, op een perceel van **10 are 75 ca.**

De ruime gezinswoning omvat een inkomhal, een lichtrijke woonkamer, een eetplaats met aansluitende keuken, een badkamer en een grote garage/schuur. Daarnaast zijn er meerdere bijgebouwen aanwezig, ideaal voor opslag, dierenliefhebbers of als extra werk- en hobbyruimte.

Op de eerste verdieping bevindt zich de nachthal met twee ruime slaapkamers en een kleinere slaapkamer of bureau.

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een extra kamer die kan ingericht worden als tweede badkamer.

Verder is de woning voorzien van een zolderruimte, een droge kelder, een koer en een zeer grote tuin, ideaal voor dierenliefhebbers.

Naast de woning is er bovendien een doorgang voorzien om de tuin langs buiten te bereiken.

## Troeven:

- Ruime garage en zeer grote tuin
  - Elektriciteit conform de wetgeving
  - PVC-ramen met dubbele beglazing
  - Nabij openbaar vervoer (bus en trein), scholen en buurtwinkels
  - Uitstekende ligging: Ninove (10 min), Geraardsbergen (5 min)
- Kortom, een landelijke ligging met een vlotte bereikbaarheid naar omliggende centra.

Kom zeker deze te renoveren parel ontdekken! Een unieke opportuniteit voor wie op zoek is naar ruimte, charme en potentieel.

---

## Financieel

Prijs: € 345.000,00

Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar

Kadastraal inkomen: € 525,00

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 150,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Bouwjaar: 1930

Staat: Te renoveren

Aantal verdiepingen: 2

## Comfort

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Lift: Nee

Rolluiken: Rolluiken

Zwembad: Nee

## Energie

## Ligging

Buurt: Nabij station, rustig

School nabij: Ja

Winkels nabij: Ja

Openbaar vervoer nabij: Ja

Sportcentrum nabij: Ja

## Terrein

Grondoppervlakte: 1.075,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 11,00 m

Tuin: Ja (894,00 m<sup>2</sup>)

## Indeling

Woonkamer: 34,00 m<sup>2</sup>

Eetkamer: 14,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 7,10 m<sup>2</sup>, VS geïnstalleerd

Bureau: 7,50 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 15,36 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 12,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 14,00 m<sup>2</sup>

EPC score: 682 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 20200603-0002276933-RES-1  
EPC klasse: F  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Pvc  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Type verwarming: Stookolie cv  
Verwarming: Individueel

Slaapkamer 4: 12,00 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche in bad  
Douchekamers: 1  
Toiletten: 1  
Kelder: Ja  
Zolder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja

## Stedenbouw

Bestemming: Niet meegedeeld  
Bouwvergunning: Niet meegedeeld  
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld  
Voorkooprecht: Nee  
Renovatieverplichting: Ja  
Dagvaarding: Nee  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: A  
P-score: A  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: A  
Kadaster nummer: 178G

## Parking

Garage: 1  
Parkings binnen: 2