



Clément Behnplein 5 0, 9400 Ninove

**Telefoonnummer:** 054 33 02 55

**E-mail:** info@vizitvastgoed.be

## TE KOOP - HUIS

Valleistraat 119, 9400 Ninove

€ 199.000

Ref. 7645005



Aantal slaapkamers: 2  
Aantal badkamers: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 120m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 112m<sup>2</sup>  
Buurt: rustig

EPC: 456kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming:  
mazoutkachel

## OMSCHRIJVING

In een rustige omgeving te deelgemeente Meerbeke bevindt zich deze halfopen woning met een praktische indeling en een compacte privatieve tuin aan de voorzijde. Een ideale opportuniteit voor wie op zoek is naar een eerste eigen woning of een interessante investering met mooi verhuurpotentieel.

Op het gelijkvloers beschikt de woning over een aangename woonkamer van 27 m<sup>2</sup>, een ruime berging van 11 m<sup>2</sup>, een badkamer en een keuken van 13 m<sup>2</sup>. De indeling is functioneel en biedt een goede basis om de ruimtes verder naar eigen smaak in te richten.

De eerste verdieping omvat twee slaapkamers, aangevuld met twee compacte zolderruimtes die perfect dienst kunnen doen als bergruimte, dressing of hobbyhoek, evenals een apart toilet.

Buiten geniet u verder nog van een kleine, privatieve tuin aan de voorzijde.

Ideale starterswoning of als investering.

Bekijk alle documenten op [www.vizitvastgoed.be](http://www.vizitvastgoed.be)

VCRO: WgLk/Gmo/Gvg/Gvv/Gvkr - P-score: C - G-score: C

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 199.000,00

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 299,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 120,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Staat: Goede staat

Oppervlakte hoofdgebouw: 73 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 9,00 m

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: Zuid

Oriëntatie voorgevel: Zuid

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

## ENERGIE

EPC score: 456

EPC code: 20220302-0002556266-RES-1

EPC klasse: E

## LIGGING

Buurt: Rustig

School nabij: Ja

Openbaar vervoer nabij: Ja

Bos nabij: Ja

Mobiscore: 6,30

## TERREIN

Grondoppervlakte: 112,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 15,00 m

Tuin: Ja (31,00 m<sup>2</sup>)

## INDELING

Woonkamer: 27,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 12,70 m<sup>2</sup>, VS geïnstalleerd

Slaapkamer 1: 18,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 21,50 m<sup>2</sup>

Badkamer 1: 6,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Douche

Douchekamers: 1

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

Zolder: Ja

Dubbele beglazing: Ja, thermische onderbreking  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Type verwarming: Mazoutkachel  
Verwarming: Individueel

## **TECHNIEKEN**

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja  
Kabeltelevisie: Ja  
Riolering: Ja  
Water: Ja

## **STEDENBOUW**

Bouwvergunning: Nee  
Bestemming: Woongebied met landelijk karakter  
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
Voorkooprecht: Nee  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Renovatieverplichting: Ja  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum:  
01/10/2025  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied  
G-score: C  
P-score: C  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: D  
Kadaster nummer: 394/00c + 385/00F  
Servitude: Ja