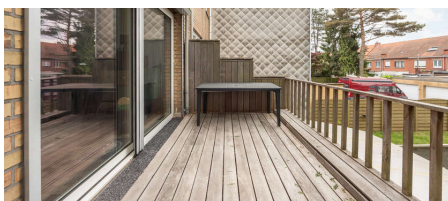
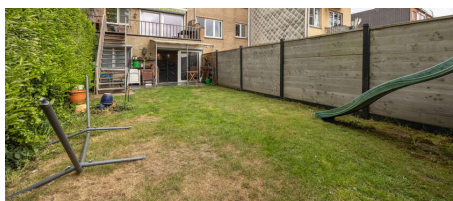


**TE KOOP - BEL-ETAGE**

Berkenlaan 123, 2940 Stabroek

**€ 439.000****Ref. 6786539**

Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 181m<sup>2</sup>Grond opp.: 245m<sup>2</sup>

Buurt: centraal

EPC: 92kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

## Rustig gelegen en recent gerenoveerde bel-etage met 3 à 4 slaapkamers en EPC A

In een rustige, kindvriendelijke wijk van Hoevenen bevindt zich deze recent gerenoveerde en energiezuinige woning met 3 slaapkamers, een garage en een polyvalente ruimte op het gelijkvloers die perfect inzetbaar is als bureau, praktijk, hobbyruimte of 4de slaapkamer. De woning geniet van een uitstekende ligging nabij scholen, winkels en openbaar vervoer, terwijl je toch omringd bent door groen en rust. Bovendien beschikt deze woning over een EPC met A-label!

### Indeling:

Inkomhal met tegelvloer, die directe toegang biedt tot de inpandige garage van 19 m<sup>2</sup> en tot een ruime polyvalente ruimte van 22 m<sup>2</sup>, ideaal als bureau, praktijk of 4de slaapkamer, met schuifdeur naar het overdekte terras. Aansluitend bevindt zich een douchekamer, uitgerust met een inloopdouche, toilet en lavabo in meubel.

Op de 1ste verdieping leidt een hal met laminaatvloer naar de lichtrijke L-vormige woonkamer (36 m<sup>2</sup>), afgewerkt met parket en voorzien van een open haard. Een schuifdeur geeft toegang tot het aangename terras, vanwaar je via een trap rechtstreeks de tuin bereikt – ideaal voor binnen-buitenleven. Volledig uitgeruste nieuwe keuken met een dubbele spoelbak, inductiekookplaat, dampkap, vaatwasser, koelkast, heteluchtoven en microgolfoven.

De 2de verdieping omvat een nachthal die toegang biedt tot 3 slaapkamers (16m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup> en 6m<sup>2</sup>) op laminaat en een functionele badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad met geïntegreerde douche, een toilet en een lavabo in meubel.

De gezellige tuin biedt een aangenaam terras, waarvan een gedeelte overdekt is met achteraan nog een tuinhuis.

Oprit met plaats voor twee wagens.

### Extra:

- \* Elektriciteit conform
- \* EPC A
- \* CV op gas 2015
- \* Terras 2019
- \* Badkamer gelijkvloers 2019
- \* Dak + isolatie 2019
- \* Badkamer verdieping 2023
- \* Ramen 2023
- \* Keuken 2024
- \* 14 zonnepanelen 2024

Stedenbouwkundig uittreksel in aanvraag.

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 439.000,00  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 1.156,00  
Servitude: Nee  
Vrij beroep mogelijk: Ja (22,00 m<sup>2</sup>)

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 181,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 2  
Bouwjaar: 1974  
Type dak: Platdak

## LIGGING

Buurt: Centraal, rustig

## TERREIN

Grondoppervlakte: 245,00 m<sup>2</sup>  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: Zuidwesten

## INDELING

Woonkamer: 36,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd

Oriëntatie achtergevel: Zuidwesten

## COMFORT

Rolluiken: Rolluiken

## ENERGIE

EPC score: 92 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC code: 0003452453

EPC klasse: A

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium of pvc

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Gas cv

Slaapkamer 1: 15,66 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 14,29 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 6,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Douche in bad

Toiletten: 2

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum: 04/12/2024

Asbestinventarisatetest informatie: Niet asbestveilig  
(dak tuinhuis)

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied

G-score: A

P-score: C

Vonnissen: Nee

## PARKING

Garage: 1

Parkings buiten: 2

Parkings binnen: 1