

TE KOOP - CHARMANT HUIS

€ 645.000

Maurice Leytensstraat 25, 2610

Ref. 6958072



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Beschikbaarheid: af te spreken met eigenaar

Bew. opp.: 188m²

Grond opp.: 175m²

Terras opp.: 14m²

Buurt: residentiële wijk

EPC: 132kwh/m²/j

Type verwarming: gas cv

OMSCHRIJVING

Instapklare woning met 3 à 4 slaapkamers, praktijkruimte en garage

Ontdek deze verrassend ruime en verzorgde woning in een rustige, recent heraangelegde straat op de grens van Berchem en Mortsel, in de gegeerde wijk Oosterveld. De woning biedt een perfecte combinatie van wooncomfort, stijlvolle afwerking en een centrale ligging op wandelafstand van het Nachtegalenpark, scholen, winkels, openbaar vervoer en invalswegen.

Indeling gelijkvloers:

Een royale inkomhal op tegelvloer geeft toegang tot de inpandige garage (20m²), een wasplaats met ingemaakte kasten en lavabo, een extra berging, gastentoilet én een polyvalente ruimte (9m²) op parket die perfect kan dienen als praktijkruimte of extra slaapkamer.

Eerste verdieping:

Lichtrijke leefruimte (43m²) op parket met open haard en maatkasten. Via de schuifdeur bereik je het zonnige terras (14 m²) in tropisch hardhout, voorzien van sfeervolle terrasverlichting en met een trap naar de tuin. De keuken is volledig uitgerust met energiezuinige toestellen waaronder een inductiekookplaat (2024), dampkap (2024), combi-stoomoven Miele, vaatwasser (2024), koel-vriescombinatie (2024), warmhoudlade (2024), en een spoelbak en kraan in composiet (2025). Het composieten werkblad (2024) en de handige ontbijttoog maken het geheel compleet. De keuken is tevens voorzien van vloerverwarming. De leefruimte beschikt over sfeervolle indirecte verlichting.

Tweede verdieping:

Via de nachthal op parket en met lichtkoepel bereik je drie volwaardige slaapkamers (14,77m², 11,37m² en 7,15m²), allen voorzien van maatkasten. Twee kamers zijn uitgerust met een ingebouwd bureau — ideaal voor thuiswerk of studerende kinderen. De badkamer is voorzien van een meubel met dubbele lavabo in natuursteen, een ligbad met geïntegreerde douche en massagejets, ingebouwde tv in de spiegel, een toilet, handdoekdroger en vloerverwarming.

De onderhoudsvriendelijke en gezellige tuin beschikt over een gemetst tuinhuis, een vijver en een trap naar het hoger gelegen terras (2021). Aan de voorzijde bevindt zich een oprit in kleiklinkers.

Extra:

- * EPC B
- * Elektriciteit conform
- * 12 zonnepanelen 12/2023
- * CV op gas 2023
- * Elektrische garagepoort 2024
- * Elektrische rolluiken op de tweede verdieping
- * Dak + isolatie 12cm 2022
- * Raamdecoratie inclusief
- * Asbest-atteest in aanvraag

FINANCIEEL

Prijs: € 645.000,00
Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar
Kadastraal inkomen: € 1.254,00
Servitude: Nee
Onroerende voorheffing: € 1.250,00
Vrij beroep mogelijk: Ja (9,00 m²)

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 188,00 m²
Aantal gevels: 2
Bouwjaar: 1956

LIGGING

Buurt: Residentiële wijk, rustig

TERREIN

Grondoppervlakte: 175,00 m²
Breedte aan straatkant: 6,00 m
Tuin: Ja
Oriëntatie terras 1: Oost

INDELING

Gevelbreedte: 6,00 m
Oriëntatie achtergevel: Oost

COMFORT

Alarm: Ja
Videofoon: Ja

ENERGIE

EPC score: 132 kWh/m²/jaar
EPC code: 3635679
EPC klasse: B
Dubbele beglazing: Ja
Ramen: Hout
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Gas cv

Woonkamer: 43,00 m²
Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 14,77 m²
Slaapkamer 2: 11,37 m²
Slaapkamer 3: 7,15 m²
Badkamer type: Douche in bad
Terras: 14,00 m²
Wasplaats: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja

STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Nee
Voorkooprecht: Nee
Asbestinventarisatetest: Ja
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel
opgelegd
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig
gebied
G-score: A
P-score: A
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Vonnissen: Nee

PARKING

Garage: Ja
Parkings buiten: 1
Parkings binnen: 1