

**TE KOOP - HUIS**

**€ 739.000**

**Groenstraat 1, 3461 Molenbeek-Wersbeek**

**Ref. 7624168**



Aantal slaapkamers: 5  
Aantal badkamers: 2  
Garages: 2

Bew. opp.: 249m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 1148m<sup>2</sup>

Type verwarming:  
vloerverwarming

# OMSCHRIJVING

## Landelijke villa in het prachtige Hageland met mogelijkheid van 2% registratierechten !

In een rustige doodlopende straat, omgeven door weilanden en akkers, vindt u deze instapklare villa die tijdloze klasse combineert met hedendaags comfort. Hier geniet u van rust, ruimte en optimale energiezuinigheid. Deze villa staat op een ruim perceel van 12 are en biedt een bewoonbare oppervlakte van +/- 249 m<sup>2</sup>.

Bij het binnenkomen wordt u verwelkomd in een ruime inkomhal met gastentoilet. Aansluitend is er een bureau die ook kan dienen als vijfde slaapkamer. De lichtrijke leefruimte met open indeling sluit aan op de volledig uitgeruste keuken met een groot kookeiland en ontbijtbar. Daarnaast beschikt het gelijkvloers over een praktische wasplaats met extra douche en lavabo. Twee inpandige garages met sectionale poorten bieden tevens ook voldoende plaats voor fietsen en extra bergruimte.

Op de bovenverdieping zijn er 4 ruime slaapkamers, waarvan de master bedroom met dressing. Voor de overige 3 slaapkamers is er een gemeenschappelijke dressing voorzien en 1 kamer beschikt bovendien over een mezzanine. De badkamer is volledig ingericht met inloopdouche, ligbad, dubbele lavabo in meubel en een toilet.

Buiten zorgt een prachtig aangelegde tuin met statige lindeboom voor natuurlijke schaduw en karakter, terwijl het ruime terras in gepolierd beton met buitenkeuken uitnodigt tot ontspannen en genieten van een zomerse bbq.

Op technisch vlak is deze woning volledig klaar voor de toekomst : warmtepomp, ventilatiesysteem D, zonnepanelen en energiezuinige installaties. Dankzij de vloerverwarming zowel beneden als boven in de badkamer en een uitstekende EPB-score A geniet u van optimaal wooncomfort.

Een extra troef: de aankoop gebeurt onder registratierechten van 2% indien u voldoet aan de voorwaarden i.p.v. BTW 21% op de constructie en registratierechten van 12% op het grondaandeel. VP 739.000 EUR.

Voor een vrijblijvend bezoek kan u ons mailen op [info@bondimmo.be](mailto:info@bondimmo.be) of telefonisch een afspraak maken op 016/620105.

## FINANCIIEEL

Prijs: € 739.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Kadastraal inkomen: € 369,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 249,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 2025

Renovatiejaar: 2025

Staat: Nieuw

## ENERGIE

EPC totaal score: 34 kWh/jaar

EPC klasse: A

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Vloerverwarming

Regenwaterput: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.148,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, geïnstalleerd

Bureau: Ja

Badkamer type: Douche en ligbad

Douchekamers: 2

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Water: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Landschappelijk waardevol  
agrarisch gebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Voorkooprecht: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Dagvaarding: 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: 2  
Parkings buiten: 2  
Parkings binnen: 2