



Clément Behnplein 5 0, 9400 Ninove  
**Numéro de téléphone:** 054 33 02 55  
**Email:** info@vizitvastgoed.be

## A VENDRE - MAISON

Edingsesteenweg 206, 9400 Ninove

€ 395.000

Ref. 6349682



Nombre de chambres: 3  
Nombre de salle de bains: 1  
Garages: 1  
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 315m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 1875m<sup>2</sup>  
Surf. terrasse.: 20m<sup>2</sup>  
Quartier: banlieue

PEB/EPB: 668kwh/m<sup>2</sup>/j

## DESCRIPTION

Cette maison, située à la périphérie de la ville de Ninove, offre un espace exceptionnel avec de nombreuses possibilités. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un hall d'entrée/bureau élégant (32 m<sup>2</sup>), des toilettes pour les invités, un salon spacieux (46 m<sup>2</sup>), une cuisine (23 m<sup>2</sup>), un grand garage (60 m<sup>2</sup>) et un atelier inspirant avec une pièce de stockage attenante (38 m<sup>2</sup>).

Le premier étage vous accueille avec un couloir chaleureux, 3 chambres confortables (17 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>), une salle de bains (7 m<sup>2</sup>) et un espace multifonctionnel (37 m<sup>2</sup>) parfait pour une profession libérale. Cet espace est également facilement accessible depuis le garage, ce qui en fait l'endroit idéal pour les entrepreneurs recherchant un espace de travail séparé.

Cette maison est entourée d'un jardin agréable et bien entretenu qui englobe toute la propriété. Découvrez l'équilibre parfait entre une vie confortable et un potentiel commercial dans cette propriété exceptionnelle.

Consultez les documents et la visite virtuelle sur [www.vizitvastgoed.be](http://www.vizitvastgoed.be).

---

## FINANCES

Prix: € 395.000,00

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 1.494,00

Profession libérale possible: Oui (37,00 m<sup>2</sup>)

## BÂTIMENT

Surface habitable: 315,00 m<sup>2</sup>

Façades: 3

Année de construction: 1966

État: Bon état

Largeur façade: 13,00 m

Type de toit: Chien assis

Orientation d'arrière: Est

Orientation d'façade: Ouest

## CONFORT

Meublé: Oui

Accès handicapé: Non

Alarme: Oui

Ascenseur: Non

## SÉCURITÉ

Contrôle d'accès: Oui

Contrôle d'accès type: Grillage

## LOCALISATION

### GÉOGRAPHIQUE

Environnement: Banlieue, campagne

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

Centre sportif à proximité: Oui

Forêt à proximité: Oui

Mobiscore: 6,30

## TERRAIN

Superficie terrain: 1.875,00 m<sup>2</sup>

Largeur à la rue: 24,00 m

Jardin: Oui (1.400,00 m<sup>2</sup>)

Orientation terrasse 1: Est

## AMÉNAGEMENT

Salle de séjour: 46,00 m<sup>2</sup>

Cuisine: 23,00 m<sup>2</sup>, équipée

Bureau: 32,00 m<sup>2</sup>

Veranda: Oui

Chambre 1: 17,00 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3: 10,00 m<sup>2</sup>

Salle de bain 1: 7,00 m<sup>2</sup>

## **ENERGIE**

PEB score: 668

PEB code: 20231122-0003046581-RES-1

PEB classe: F

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Aluminium

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

Chauffage: Individuel

Salle de bain type: Douche dans le bain

Terrasse: 20,00 m<sup>2</sup>

Buanderie: Oui

Cave: Oui

Grenier: Oui

## **TECHNIQUES**

Électricité: Oui

Câbles téléphoniques: Oui

Télévision par câble: Oui

Egouts: Oui

Eau: Oui

## **URBANISME**

Affectation: Zone d'habitat rurale

Permis de bâtir: Non

Permis de lotir: Non

Droit de préemption: Non

Obligation de rénovation: Oui

Certificat inventaire amiante: Oui

Intimation en justice: Non - pas de correction juridique ou mesure administrative imposée

Zone inondable: pas situé en zone inondable

G-score: A

P-score: A

Jugement en cours: Non

Servitude: Non

## **PARKING**

Garage: 1

Parkings extérieur: 2

Parkings intérieur: 3