



Clément Behnplein 5 0, 9400 Ninove

**Telefoonnummer:** 054 33 02 55

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

## TE KOOP - VILLA

Merellaan 55, 9400 Ninove

**Verkocht**

**Ref. TK199**



Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: af te spreken met eigenaar

Bew. opp.: 175m<sup>2</sup>

Grond opp.: 387m<sup>2</sup>

Buurt: villa wijk

EPC: 188kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming:

condensatie

## OMSCHRIJVING

Deze energiezuinige woning, gelegen in de geliefde "Vogeltjeswijk", biedt een perfecte combinatie van comfort, ruimte en een uitstekende ligging. Op wandelafstand van winkels en openbaar vervoer, is dit een ideale thuis voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning werd door de jaren heen grondig aangepast en gerenoveerd. Het beschikt over een nieuw dak, nieuwe ramen, vernieuwde vloeren, een opgefriste keuken en een volledig vernieuwde badkamer. Daarnaast zijn er 10 zonnepanelen (3200 Wp), 2 warmtepompen en een alarmsysteem geïnstalleerd.

Indeling: gelijkvloers: inkomhal, berging, toilet, leefruimte (42 m<sup>2</sup>), ruime gesloten keuken (15,5 m<sup>2</sup>); eerste verdieping: nachthal, 3 slaapkamers (21,8 m<sup>2</sup>, 20,4 m<sup>2</sup>, 12,7 m<sup>2</sup>), badkamer (11,4 m<sup>2</sup>); tweede verdieping: zolder (48 m<sup>2</sup>). Er is ook een ruime kelder (42 m<sup>2</sup>) en aparte garage met automatische poort (30 m<sup>2</sup>).

Energiezuinige woning (epc label B).

De aangename stadstuin vormt een oase van rust en is perfect onderhouden. Met een EPC-label B is deze woning niet alleen energiezuinig maar ook volledig instapklaar.

Maak snel een afspraak om deze unieke woning te ontdekken!

Bekijk de virtual tour en dossierstukken op [www.vizitvastgoed.be](http://www.vizitvastgoed.be)

VCRO: in aanvraag P-score: A - G-Score: A

---

## FINANCIËEL

Prijs: € 495.000,00

Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar

Beschikbaarheid datum: 30 Juni 2025

Kadastraal inkomen: € 1.117,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 175,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Bouwjaar: 1980

Renovatiejaar: 2010

Staat: Uitstekend

Oppervlakte hoofdgebouw: 125 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 8,00 m

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten

Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Alarm: Ja

Lift: Nee

Air conditioning: Warmtepomp

## LIGGING

Buurt: Villa wijk, centraal

School nabij: 500m

Winkels nabij: 200m

Openbaar vervoer nabij: 250m

## TERREIN

Grondoppervlakte: 387,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 8,00 m

Tuin: Ja

Oriëntatie terras 1: Zuidoosten

## INDELING

Woonkamer: 42,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 15,50 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd

Slaapkamer 1: 21,80 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 20,40 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 12,70 m<sup>2</sup>

Badkamer 1: 12,20 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Alle comfort

Toiletten: 2

Kelder: Ja

Zolder: Ja

## ENERGIE

## TECHNIEKEN

EPC score: 188  
EPC code: 202441113-00034443190-RES-1  
EPC klasse: B  
Dubbele beglazing: Ja, thermische en akoestische onderbreking  
Ramen: Pvc  
Type verwarming: Condensatie  
Verwarming: Individueel

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

## **STEDENBOUW**

Bestemming: Niet meegedeeld  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
Dagvaarding: Nee  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: A  
P-score: A  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: B  
Kadaster nummer: 130/00E3  
Servitude: Nee

## **PARKING**

Garage: 1  
Parkings buiten: 3