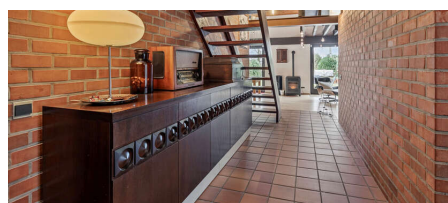
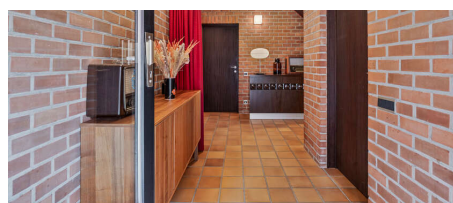
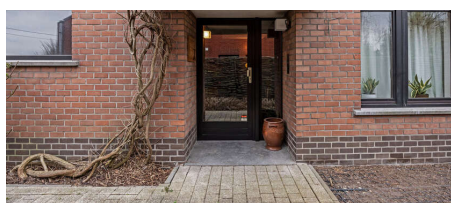


## Te koop - Huis

Ninoofsesteenweg 450, 1500 Halle

**€ 598.000****Ref. 6353738**

Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 381m<sup>2</sup>Grond opp.: 1365m<sup>2</sup>

Buurt: centraal

EPC: 161kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: warmtepomp

# Omschrijving

Welkom in deze ruime, recent gerenoveerde en energiezuinige (EPC B) woning nabij het centrum van Halle. Je komt de woning binnen via de inkomhal vanwaar je enerzijds toegang hebt tot de aparte vestiairekamer, toilet en grote garage, die plaats biedt voor 2 wagens. Anderzijds is hier nog een bureauimte, die als slaapkamer zou kunnen ingericht worden. Uiteindelijk kom je in de lichtrijke, warme woonkamer terecht. Deze leefruimte geeft een gezellige indruk, mede door het hoog plafond, de pelletkachel, het parket en de grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. Aansluitend aan deze leefruimte vind je de ruime keuken met marmeren werkblad, wat voor een klassevolle uitstraling zorgt. De keuken is volledig voorzien met miele toestellen. Op de eerste verdieping vind je aansluitend aan de ruime nachthal een praktische mezzanine die momenteel als bureau dient. Daarnaast heb je 3 slaapkamers - twee met toegang tot het terras aan de voorkant van de woning -, 2 badkamers waarvan één geplaatst in 2025 en nog een handige aparte vestiairekamer. Nog tal van mogelijkheden zijn er op de zolder, die kan ingericht worden tot hobbyruimte of tot 2 extra slaapkamers (offerte beschikbaar), of voor extra stockageplaats. Het huis werd onder handen genomen tussen 2018-2024, waarin vooral tuin en terras werden aangepakt, de woning energetisch geoptimaliseerd werd met warmtepompen en een warmtepompboiler, de pelletkachel werd geïnstalleerd en tot slot de badkamer werd gerenoveerd. Het grote terras + tuin en de overvloed aan parkeerplaats is ideaal voor mensen die graag wat gasten uitnodigen, of die zelf van hun rust willen genieten. De woning is gelegen op een boogscheut van alles wat centrum Halle te bieden heeft, dicht bij belangrijke uitvalswegen en openbaar vervoer. Contacteer ons om je bezoek in te plannen, wij kijken er naar uit jullie te ontmoeten.

## Financieel

Prijs: € 598.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 2.412,00

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 381,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1979

Renovatiejaar: 2023

Aantal verdiepingen: 2

Oppervlakte hoofdgebouw: 169 m<sup>2</sup>

Oriëntatie voorgevel: Zuidwesten

## Comfort

Gemeubeld: Nee

Alarm: Ja

Lift: Nee

Air conditioning: Ja

Zwembad: Nee

## Energie

EPC score: 161 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

EPC code: 20250112-0003502884-RES-1

EPC klasse: B

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium en hout

## Ligging

Buurt: Centraal

School nabij: 2.300m

Winkels nabij: 2.500m

Openbaar vervoer nabij: 50m

Autosnelweg nabij: 2.900m

Sportcentrum nabij: 2.000m

## Terrein

Grondoppervlakte: 1.365,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja (1.239,00 m<sup>2</sup>)

Oriëntatie terras 1: Zuid

## Indeling

Woonkamer: 38,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 16,00 m<sup>2</sup>, VS geïnstalleerd

Bureau: 9,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 19,10 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 15,80 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 9,70 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Douche en ligbad

Douchekamers: 2

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

Zolder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja

Type verwarming: Warmtepomp

Regenwaterput: Ja

## **Stedenbouw**

Bestemming: Niet meegedeeld

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld

Voorkooprecht: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum: 16/01/2025

Dagvaarding: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

## **Parking**

Garage: 1

Parkings buiten: 5

Parkings binnen: 2