



Droomwoning met zeer veel mogelijkheden

Koninksemstraat 77
Tongeren-borgloon



Tongeren-borgloon

Koninksemstraat 77

€ 575.000

LIGGING

Idyllische ligging in een rustige omgeving

Gelegen in de charmante Koninksemstraat in Tongeren biedt deze woning een unieke combinatie van rust, ruimte en landelijke sfeer. Omringd door groen, maar toch op korte afstand van het stadscentrum en alle nodige voorzieningen, is dit de perfecte plek voor wie houdt van een harmonieus evenwicht tussen privacy en een goede bereikbaarheid.

OMSCHRIJVING

Een warme thuis met veel ruimte en mogelijkheden

Deze prachtige gezinswoning straalt landelijke charme uit en biedt volop ruimte voor comfort en functionaliteit en is bovendien ook nog energiezuinig. Dankzij de riante parkeergelegenheid aan de voorkant is er voldoende plaats voor uw eigen voertuigen én die van gasten. De toegang tot de woning bevindt zich aan de zijkant, wat extra privacy garandeert.

Indeling van de woning

- **Gelijkvloers:**

U wordt verwelkomd in een ruime inkomhal die meteen een gevoel van openheid creëert. De hal leidt naar de grote open leefruimte, die dankzij de grote raampartijen een prachtig zicht biedt op de achterliggende tuin. De leefruimte sluit naadloos aan op de stijlvolle, open keuken die volledig is ingericht en ideaal is voor wie graag kookt en samenkomt.



AV Vastgoed bv
Tongersesteenweg 50 - B-3730 Hoeselt
tel. +32 89 23 50 55 - info@av-vastgoed.be
www.av-vastgoed.be

Daarnaast bevindt zich op het gelijkvloers een ruime kantoor- of hobbyruimte met twee aparte deuren, die eenvoudig op te splitsen is in twee afzonderlijke ruimtes. Via de praktische berging hebt u toegang tot de volledig onderkelderde woning, die uit diverse ruimtes bestaat en ideaal is voor opslag, een wijnkelder of een extra hobbyruimte.

- **Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping zijn er maar liefst **vier slaapkamers**, waarvan twee met een aparte dressing of bureauruimte en één met een ingebouwde dressing. Bovendien is er een extra berging die leidt naar de moderne en zeer ruime badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche, dubbele lavabo een toilet en ook nog een bad, afgewerkt in een strakke en hedendaagse stijl.

- **Zolder:**

Via een vaste trap bereikt u de volledig afgewerkte zolder. Deze bestaat uit twee grote, open ruimtes die perfect in te richten zijn als speelkamer, extra slaapkamer(s) of een ontspanningsruimte.

Tuin en buitenruimte

De achterliggende tuin is een ware oase van rust. Volledig omheind en voorzien van een praktisch tuinhuisje, biedt deze ruime tuin alle mogelijkheden voor gezellige zomerdagen, speelplezier voor kinderen of het houden van huisdieren.

Troeven

- zonnepanelen aanwezig;
- 4 slaapkamers;
- centrale ligging;
- polyvalente kamer;
- volledig onderkelderd én ruime zolder;
- elektrische rolluiken beneden;
- alarmsysteem.

Deze woning combineert ruimte, comfort met een landelijke uitstraling en biedt alle troeven voor een groot gezin, een thuiswerker of een hobbyist. Klaar om uw nieuwe thuis te ontdekken? Contacteer ons vandaag nog voor meer informatie of een bezichtiging. Wij zijn bereikbaar via het nummer 089/23.50.55 of via info@av-vastgoed.be.

Uw droomwoning wacht op u!

Hoofdkenmerken

Bouwjaar	2015
Bebouwing	Open
Gewestplan	Origineel gewestplan Sint Truiden - Tongeren
EPC label	A
EPC kengetal	32 kWh/m ² /jaar
Unieke Code	3519731
Basis K.I.	1 233 euro
Centrale Verwarming	Aardgas

Heb je vragen over dit pand of wens je een bezichtiging?

Bel vrijblijvend **+32 89 23 50 55**

Ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige vergunning	Vergund
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied met landelijk karakter
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunning	Vergund
Watertoets	
P(erceel)-score	B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
G(ebouw)-score	A: geen overstroming gemodelleerd

Oppervlaktes

Perceelgrootte	10a 21ca
Bruikbare vloeroppervlakte	347 m ²
Beschermd volume	1 145 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	575 000 euro
Raming registratierechten (2%*)	11 500 euro
*Indien voldaan aan de voorwaarden	(enige en eigen woning)
Raming ereloon notaris en aktekosten	5 625 euro
Totale aankoopprijs	609 250 euro
Kadastraal inkomen	1 233 euro











