



Landelijke woning met uitbreidingsmogelijkheden

Bosstraat 1A
Wellen



Wellen

Bosstraat 1A

€ 398.000

LIGGING

Wellen is een rustige en groene gemeente gelegen in de provincie Limburg, België. Met zijn landelijke charme en uitstekende bereikbaarheid biedt het een perfecte balans tussen het dorpsleven en de nabijheid van steden als Hasselt en Tongeren. De gemeente staat bekend om haar mooie natuur, wandel- en fietsroutes en haar gezellige sfeer, waardoor het een ideale plek is om te wonen en te ontspannen.

OMSCHRIJVING

Dankzij de praktische indeling op het gelijkvloers is deze woning ideaal voor wie comfortabel gelijkvloers wil wonen, maar biedt de ruime bovenverdieping ook uitbreidingsmogelijkheden voor grotere gezinnen.

Indeling van de woning

Bij binnenkomst in de ruime inkomhal heeft u directe toegang tot alle vertrekken op het gelijkvloers. De gezellige woonkamer sluit naadloos aan op de keuken, die op haar beurt toegang biedt tot de lichtrijke veranda met zicht op de fraai aangelegde tuin. Grenzend aan de keuken vindt u een praktische berging.

Via de nachthal bereiken we twee comfortabele slaapkamers, een functionele badkamer en een aparte wasruimte.

De inpandige garage biedt niet alleen plaats voor uw wagen, maar geeft ook toegang tot zowel de kelder als de bovenverdieping. De ruime zolderverdieping biedt tal van mogelijkheden voor maar liefst 3 extra (slaap)kamers, een hobbyruimte of een thuiskantoor. Twee kamers zijn reeds van daglicht voorzien, de verdieping beschikt bovendien nog over 3 handige berguimtes.

Buiten geniet u van een aangename tuin die volledig omheind is voor een optimaal gevoel van privacy. De tuin is mooi



AV Vastgoed bv

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

www.av-vastgoed.be

verzorgd en toch onderhoudsvriendelijk, compleet met gezellig terras en zithoek is dit de ideale plaats voor pure ontspanning.

Deze woning combineert comfortabel gelijkvloers wonen met de mogelijkheid tot uitbreiding, waardoor ze perfect is voor zowel koppels, grote gezinnen of voor een thuiskantoor.

Kortom, deze woning biedt niet alleen ruimte en comfort, maar ook vele uitbreidingsmogelijkheden. Wenst u meer informatie of een bezichtiging, dan kunt u ons bereiken op het nummer 089/23.50.55 of via info@av-vastgoed.be. Wij helpen u graag verder!



Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1998
Bebouwing	Open
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC label	D
EPC kengetal	349 kWh/m ² /jaar
Unieke Code	2788288
Basis K.I.	840 euro
Centrale Verwarming	Stookolie

Ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige vergunning	Vergund
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied met landelijk karakter
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingvergunning	Geen
Watertoets	
P(erceel)-score	D: middelgrote kans op overstromingen
G(ebouw)-score	A: geen overstroming gemodelleerd

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

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

Oppervlaktes

Perceelgrootte	5a 99ca
Bruikbare vloeroppervlakte	172 m ²
Beschermd volume	533 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	398 000 euro
Raming registratierechten: 2%*	7 960 euro
*Indien voldaan aan voorwaarden	(Enige en eigen woning)
Raming ereloon notaris en aktekosten	5 006 euro
Totale aankoopprijs	410 966 euro
Kadastraal inkomen	840 euro













