



# Ruime en instapklare halfopen woning met 5 slaapkamers, zonnepanelen en tuin in Tongeren

Koninksemsteenweg 113  
**Tongeren-borgloon**



# Tongeren-borgloon

Koninksemsteenweg 113

## **LIGGING**

Deze ruime halfopen woning is gelegen aan de Koninksemsteenweg in Tongeren, een strategische en aangename locatie. De woning bevindt zich op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Tongeren, met tal van winkels, horecazaken en scholen in de buurt. Ook de autosnelwegen en belangrijke invalswegen zijn vlot bereikbaar, waardoor u geniet van een ideale combinatie tussen rust en mobiliteit. Bovendien is deze regio bekend om haar historische charme, groene omgeving en uitstekende voorzieningen.

## **OMSCHRIJVING**

### **Indeling en troeven van de woning**

Deze ruime en instapklare woning biedt alles wat een gezin nodig heeft: veel leefruimte, een doordachte indeling en een volledig omheinde tuin met klein zwembad.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale woonkamer met veel natuurlijk licht. Deze gezellige ruimte biedt niet alleen voldoende plaats voor een comfortabele zithoek, maar heeft ook een aparte hoek die perfect kan dienen als bureau of speelruimte. De open leefruimte loopt naadloos over in de moderne, volledig vernieuwde keuken met eetgedeelte. De keuken is ruim en praktisch ingedeeld, ideaal voor kookliefhebbers en gezinsmaaltijden. Aansluitend vindt u een lichtrijke veranda met een prachtig zicht op de tuin.

Het gelijkvloers beschikt daarnaast over een slaapkamer en een vernieuwde badkamer, wat extra comfort biedt voor wie graag alles op één niveau heeft. Verder zijn er nog een aparte berging en een interne toegang tot de twee inpandige garages.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een tweede, volledig vernieuwde badkamer. De 5 de

slaapkamer treffen we op de bovenste verdieping. De woning beschikt ook over een kelder, wat extra opslagruimte biedt. Buiten geniet u van een volledig omheinde tuin met een deels overdekt terras en een ingewerkt klein zwembad. Dit is de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Een extra troef van deze woning zijn de **zonnepanelen (6.750 WP) met een thuisbatterij (100W)**, wat bijdraagt aan energiezuinig wonen en lagere energiekosten.

**Kortom, een ruime en gezellige gezinswoning met een doordachte indeling, moderne energievoorzieningen en een aangename tuin. Interesse? Contacteer ons voor een bezichtiging via 089/23.50.55 of [info@av-vastgoed.be](mailto:info@av-vastgoed.be).**



## Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1950
Renovatiejaar	2018
Bebouwing	Half open
Gewestplan	Origineel gewestplan Sint-Truiden - Tongeren
EPC kengetal	251 kWh/m <sup>2</sup> /jaar
Uniek Code	3352196
Basis K.I.	589 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
Verkavelingvergunning	Geen
Watertoets	
P(erceel)-score	D: Middelgrote kans op overstromingen
G(ebouw)-score	D: Middelgrote kans op overstromingen

## Oppervlaktes

Perceelgrootte	6 are
Bruikbare vloeroppervlakte	247 m <sup>2</sup>
Beschermd volume	543 m <sup>3</sup>

## Financiële info

Aankoop excl. kosten	360 000 euro
Raming verkooprechten: 2%*	7 200 euro
*Mits voorwaarden: indien enige en eigen woning	
Raming ereloon notaris en aktekosten	4 935 euro
Totale aankoopprijs	372 135 euro
Kadastraal inkomen	589 euro













