



# Praktische woning met 3 slaapkamers

Kruissherenstraat 38  
**Riemst**



# Riemst

Kruisherenstraat 38

€ 349.000

## LIGGING

Op zoek naar rust, ruimte en praktische woonkwaliteit? Deze charmante gelijkvloerse woning aan de Kruisherenstraat 38 in Herderen (gemeente Riemst) biedt het allemaal. Gelegen in een rustige straat in een landelijke omgeving, geniet u hier van de nodige privacy en een groene, aangename leefomgeving. Toch bevinden winkels, scholen, openbaar vervoer en invalswegen zich op korte afstand, wat deze locatie niet alleen idyllisch maar ook bijzonder praktisch maakt.

De woning is gelegen op een **uitzonderlijk ruim perceel** van bijna 22 are en beschikt over meerdere bijgebouwen, waaronder een **grote loods** en twee **garage-ruimtes** – ideaal voor wie extra berging nodig heeft of een hobby- of zelfstandige activiteit wenst uit te oefenen.

## OMSCHRIJVING

Deze volledig gelijkvloerse woning werd functioneel ingedeeld en is bijzonder aangenaam in gebruik. De indeling is als volgt:

- Een **lichtrijke inkomhal** leidt naar de leefruimte.
- De **ruime woonkamer** met aansluitend **eetgedeelte** vormt het hart van het huis en geniet van veel natuurlijk licht.
- De **aangrenzende keuken** is praktisch ingericht en geeft toegang tot een **berging** en een **kleine veranda**, die op haar beurt uitgaat op de tuin.
- Een centrale hal verbindt drie **comfortabele slaapkamers** en een **badkamer** met ligbad en lavabo.

- De woning laat toe om volledig rond te lopen, wat zorgt voor een vlotte circulatie en gebruiksgemak.

Buiten vindt u een **tuin aan de zijkant en voorzijde** van de woning – perfect voor ontspanning of tuinliefhebbers. Aan de achterzijde bevindt zich een **aangebouwde garage**, terwijl er verder op het perceel nog een **zeer ruime loods** en een extra **grote garage** zijn ondergebracht. De garage is momenteel volledig uitgerust om oldtimers te onderhouden en op te knappen, alle benodigdheden hiervoor zijn voorzien.

Deze woning biedt bijzonder veel potentieel voor gezinnen, zelfstandigen of doe-het-zelvers die op zoek zijn naar ruimte en mogelijkheden. Mits een aantal renovatiewerken kunt u deze woning omtoveren tot uw ideale droomwoning.

### **TROEVEN**

- Zeer ruim perceel met meerdere bijgebouwen
- Gelijkvloers wonen met praktische indeling
- Rustige ligging in landelijke omgeving
- Grote loods en garages – ideaal voor hobby of zelfstandige activiteit
- Tuin rondom de woning
- Vlotte verbinding naar Maastricht, Bilzen en Tongeren
- Reeds 10 kW aan zonnepanelen en een warmtepomp aanwezig
- Op de zonnepanelen zijn groenestroomcertificaten aanwezig

**Bent u op zoek naar een woning met potentieel, ruimte en een rustige ligging? Dan is deze eigendom zeker uw bezoek waard. Contacteer ons voor meer info of een bezichtiging via [info@av-vastgoed.be](mailto:info@av-vastgoed.be) of 089/23.50.55.**

*Ter info: wie deze woning koopt als enige en eigen gezinswoning kan genieten van een verlaagd verkooprecht van slechts 2 % in plaats van het standaardtarief van 12 % - op voorwaarde dat aan alle wettelijke vereisten wordt voldaan (zoals vastgelegd door de Vlaamse Belastingdienst). Meer informatie over de voorwaarden vindt u op de officiële website van Vlaanderen:*

<https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/tarieven-in-het-verkooprecht/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>. *Let op: het verlaagd tarief geldt alleen als aan alle voorwaarden voldaan wordt. Indien de koper niet aan de voorwaarden voldoet, zal het standaardtarief van 12% van toepassing zijn!*

## Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1964
Bebouwing	Open
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC label	C
EPC kengetal	272 kWh/m <sup>2</sup> /jaar
Unieke Code	3637735
Basis K.I.	998 euro
Centrale Verwarming	Warmtepomp

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	Geen
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Neen
Overstromingsrapport	
P(erceel)-score	A: geen overstroming gemodelleerd
G(ebouw)-score	A: geen overstroming gemodelleerd

## Oppervlaktes

Perceelgrootte	21a 84ca
Bruikbare vloeroppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Beschermd volume	449 m <sup>3</sup>

## Financiële info

Aankoop excl. kosten	349 000 euro
Raming verkooprechten*	6 980 euro
*Indien voldaan aan de voorwaarden	Enige en eigen woning
Raming ereloon en aktekosten notaris	4 895 euro
Totale aankoopprijs	360 875 euro
Kadastraal inkomen	998 euro











