



Authentieke hoevewoning met gezellige binnenkoer

Jessenstraat 49
Tongeren-borgloon



Tongeren-borgloon

Jesserenstraat 49

LIGGING

Welkom in het landelijke Jesseren, een charmante deelgemeente van Borgloon, gelegen te midden van de befaamde bloesemstreek. Deze hoeve bevindt zich op een prachtig perceel van 875 m², omringd door uitgestrekte weilanden, wijngaarden en schilderachtige landschappen. Hier geniet u van absolute rust en een authentieke sfeer, terwijl u toch vlot toegang heeft tot Borgloon en de omliggende dorpen.

Borgloon staat bekend om zijn adembenemende wandelroutes, landschapskunst en pittoreske dorpjes. De locatie is ideaal voor wie houdt van natuur, ontspanning en landelijke charme. De woning ligt bovendien in een rustige straat, waardoor u volop kunt genieten van privacy en het buitenleven.

OMSCHRIJVING

Deze karaktervolle hoevewoning biedt een royale bewoonbare oppervlakte van 378 m², verdeeld over twee verdiepingen en is instapklaar. De woning werd gerenoveerd in 2006, met oog voor comfort en behoud van authentieke elementen. De hoeve is gebouwd rondom de twee binnenkoeren waardoor men vanuit alle leefruimtes een mooi uitzicht heeft. De prachtige ruime schuur met balkenstructuur biedt vervolgens nog talloze mogelijkheden.

Indeling gelijkvloers

- Ruime inkomhal met vestiaire, berging en gastentoilet
- Gezellige, lichtrijke woonkamer met groot schuifraam naar de binnenkoer en schuur



- Eetkamer met zicht op de voorste binnenkoer
- Volledig uitgeruste open keuken met toegang tot een overdekt terras, ideaal om te genieten onder de druivenranken
- Praktische berging/wasplaats
- Polyvalente ruimte vooraan, voorzien van inloopdouche en lavabomeubel – perfect als praktijkruimte of extra slaapkamer, voorheen schoonheidssalon

Verdieping

- Sfeervolle zitruimte met open haard en kitchenette
- Overloop met toegang tot het balkonterras
- Masterbedroom met dressing en aansluitende badkamer met ligbad
- Twee ruime slaapkamers met tussenliggende badkamer met douche

De woning beschikt over twee binnenkoeren en biedt optimale privacy. De voorste binnenkoer die toegang biedt tot de woning. De achterliggende binnenkoer nodigt uit tot gezellige etentjes en het terras biedt een unieke plek om te ontspannen met zicht op de gezellige binnenkoer en grenst praktisch gezien direct aan de keuken.

Achteraan bevindt zich een ruime schuur met prachtige balkenstructuur die talloze mogelijkheden biedt: van garage voor meerdere voertuigen tot het creëren van bijkomende ruimte. De ruime parking achteraan de woning kan eventueel omgevormd worden tot een groene tuin. Dankzij de doordachte indeling is deze hoeve ook perfect geschikt als kangoeroewoning.

Bent u op zoek naar een unieke combinatie van ruimte, authenticiteit en landelijke rust? Dan is deze woning misschien wel waar u naar zoek op bent. Voor meer info of een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen via het telefoonnummer +32(0)89-23.50.55 of stuur een e-mail naar info@av-vastgoed.be. Wij helpen u graag verder!

Hoofdkenmerken

| | |
|---------------------|---|
| Renovatiejaar | 2006 |
| Bebouwing | Halfopen |
| Gewestplan | Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren |
| EPC label | D |
| EPC kengetal | 314 kWh/m ² /jaar |
| Unieke Code | 2982026 |
| Basis K.I. | 886 euro |
| Centrale Verwarming | Stookolie |

Ruimtelijke ordening

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Stedenbouwkundige vergunning | Vergund |
| Stedenbouwkundige bestemming | Woongebieden met landelijk karakter |
| Handhaving | geen |
| Voorkooprecht | Geen |
| Verkavelingsvergunning | Geen |
| Watertoets | |
| P(erceel)-score | A: geen overstroming gemodelleerd |
| 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 | 8a 75ca |
| Bruikbare vloeroppervlakte | 378 m ² |
| Beschermd volume | 1 073 m ³ |
| Gevelbreedte | 7 m |
| Perceeldiepte | 68 m |
| Perceelbreedte | 17 m |

Financiële info

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Aankoop excl. kosten | 475 000 euro |
| Raming verkooprechten (2%*) | 9 500 euro |
| *Indien voldaan aan de voorwaarden | Enige en eigen woning |
| Raming ereloon notaris en aktekosten | 5 286 euro |
| Totale aankoopprijs | 489 786 |
| Kadastraal inkomen | 886 euro |















