



Karaktervol en ruim appartement in historisch Tongeren

Hemelingenstraat 70 bus 2
Tongeren-borgloon



Tongeren-borgloon

Hemelingenstraat 70 bus 2

€ 289.000

LIGGING

Welkom aan **Hemelingenstraat 70 bus 2**, op een bijzondere plek aan de rand van het hart van **Tongeren** – de oudste stad van België, waar geschiedenis en gezelligheid hand in hand gaan.

Vanuit je voordeur wandel je zo naar **de Grote Markt** met haar gezellige terrasjes, het **Gallo-Romeins Museum**, het **Teseum** en **de Moerenpoort**, of naar de beroemde **antiekmarkt** die elke zondag het stadscentrum tot leven brengt. Dankzij de ligging aan de ring ben je bovendien vlot verbonden met steden als Bilzen, Hasselt en Maastricht, terwijl winkels, scholen en openbaar vervoer allemaal vlakbij zijn.

Hier woon je midden in de geschiedenis, maar met alle comfort van vandaag.

OMSCHRIJVING

Dit **gelijkvloerse appartement** straalt karakter, ruimte en warmte uit – een plek waar je je meteen thuis voelt.

De **ruime leefruimte** met **hoge plafonds** en **grote ramen** baadt in het licht en nodigt uit tot ontspannen en gezellig samenzijn. De **authentieke open haard met originele tegeltjes** vormt het hart van de woning en brengt een vleugje nostalgie in het interieur.

De **open keuken** werd volledig vernieuwd en opgewaardeerd naar hedendaagse normen. Ze combineert **moderne elegantie** met **huiselijke gezelligheid**: een **kookeiland**, **kwaliteitsvolle apparatuur** en **veel kastruimte** maken dit de ideale plek om te koken, te praten of gewoon te genieten van het dagelijkse leven.

Een absolute troef is het **grote terras**, dat gedeetelijk overdekt is en uitgeeft op een gezellig **stadstuinje** voorzien van prachtig groen, een waar paradijs in het centrum van Tongeren. Hier kan je heerlijk ontbijten in de ochtendzon, een goed boek lezen in de schaduw of gezellige avonden doorbrengen met vrienden en familie.



AV Vastgoed bv

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

www.av-vastgoed.be

Het appartement beschikt over **twee ruime slaapkamers**, waarvan één met directe toegang tot de badkamer. De badkamer biedt via een aparte ruime nis tevens plaats voor een wasmachine en droogkast. Tussen de slaapkamers bevindt zich nog een **grote kamer** die dienst kan doen als **bureau**, hobbykamer maar eventueel ook nog een extra slaapkamer. Deze kamer geniet van prachtig veel daglicht en geeft toegang naar het terras en de tuin en is ook verbonden aan één van de slaapkamers. In de hal bevindt zich nog een **apart gastentoilet**. In de kelder zijn bovendien **twee ruime bergingen** aanwezig, ideaal voor extra opslagruimte.

TROEVEN

- Unieke, grote stadstuin met overdekt terras
- Authentieke open haard met originele tegeltjes
- Volledig vernieuwde open keuken met eiland en moderne apparatuur
- Hoge plafonds en veel lichtinval
- Twee ruime slaapkamers, eventueel een derde
- Twee praktische kelderbergingen
- Centrale ligging vlakbij musea, winkels, scholen en openbaar vervoer

Ben jij op zoek naar een ruim, sfeervol appartement met authentieke charme – in een stad vol geschiedenis, cultuur en leven? Dan is dit jouw kans om van dit unieke appartement een echte thuis te maken. Contacteer ons voor meer informatie of voor een bezoek via 089/23.50.55 of info@av-vastgoed.be.

Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1976
Renovatiejaar	2022
Bebouwing	Gesloten
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC label	D
EPC kengetal	334 kWh/m ² /jaar
Unieke Code	2700684
Basis K.I.	1 428 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	Woongebieden met cultureel historische en/of esthetische waarde
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
Watertoets	
P(erceel)-score	A: geen overstroming gemodelleerd
G(ebouw)-score	A: geen overstroming gemodelleerd

Oppervlaktes

Perceelgrootte	4a 56ca
Bruikbare vloeroppervlakte	199 m ²
Beschermd volume	586 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	289 000 euro
Raming verkooprechten (2%*)	5 780 euro
*Indien voldaan aan de voorwaarden	Enige en eigen woning
Raming ereloon notaris en aktekosten	4 611 euro
Totale aankoopprijs	299 391 euro
Kadastraal inkomen	1 428 euro







