



Wonen én werken op toplocatie in hartje Tongeren

Wijngaardstraat 1
Tongeren-borgloon



Tongeren-borgloon

Wijngaardstraat 1

€ 469.000

LIGGING

Welkom in het bruisende hart van Tongeren! Op een absolute toplocatie – recht tegenover het stadhuis – vinden we deze karaktervolle stadswoning met een handelsruimte en garage, gelegen op een perceel van **3a 38ca**. Dankzij de **uitstekende zichtbaarheid** en **centrale ligging** biedt dit pand talloze mogelijkheden voor wie wonen en werken wil combineren of op zoek is naar een rendabele investering.

De ligging aan de Wijngaardstraat, een straat met passage van zowel voetgangers als auto's, maakt deze eigendom uitermate geschikt voor een winkel, praktijk of kantoorruimte. De historische charme van de buurt én de nabijheid van winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer maken dit tot een unieke opportuniteit.

OMSCHRIJVING

Met een royale **bewoonbare oppervlakte van maar liefst 447 m²**, biedt deze woning alle ruimte voor wonen, werken én ontspannen. De woning omvat:

- **Gelijkvloers (ca. 95 m²):** Volledige handelsruimte, voorheen ingericht als orthodontiepraktijk – perfect voor een medische praktijk, kantoor, winkel of andere commerciële activiteit. Aan de achterzijde treffen we een heerlijke stadstuin aan, bereikbaar via het terras op de eerste verdieping of via de garage.
- **Kelder (ca. 54,4 m²):** Handige bergruimte of archiefruimte.



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

- **Eerste verdieping (ca. 140 m²):** Leefruimte met aparte bureelruimte, ruime woonkamer en keuken met zicht op het grote terras van 57 m², op het heerlijke ruime terras is een trap voorzien voor toegang naar de tuin. Aparte private inkom is mogelijk naar het appartement.
- **Tweede verdieping (ca. 140 m²):** Vier ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot een tweede (kleiner) terras van ca. 42 m², plus twee badkamers.
- **Derde verdieping (60 m²):** Twee extra slaapkamers en een derde badkamer met douche en toilet – ideaal als gastenkamers, hobbyruimte of thuishkantoor.

Daarnaast beschikt de woning over een **zeer ruime garage** (ca. 100 m²) geschikt voor meerdere voertuigen en voorzien van een **automatische poort** – een zeldzame troef in het centrum!

BIJZONDERE TROEVEN

- Unieke combinatie van handelsruimte en ruime woning
- Topligging tegenover het stadhuis van Tongeren
- Totale oppervlakte van 447 m²
- Zeer ruim terras en stadstuin
- Garage voor meerdere wagens met automatische inrijpoort
- Geschikt voor diverse doeleinden (praktijk, winkel, kantoor, kangoeroewonen, co-housing. of prachtige stadswoning)

Bent u op zoek naar een veelzijdig pand in het centrum van Tongeren met uitstraling en ruimte? Neem dan vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging, u kunt ons bereiken op het nummer 089/23.50.55 of mailen via info@av-vastgoed.be.



Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1948
Renovatiejaar	1997
Bebouwing	Gesloten
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC label	C
EPC kengetal	255 kWh/m ² /jaar
Unieke Code	2047897
Basis K.I.	1 990 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
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Neen
Overstromingsrapport	
P(erceel)-score	A: geen overstroming gemodelleerd
G(ebouw)-score	A: geen overstroming gemodelleerd

Oppervlaktes

Perceelgrootte	3a 38ca
Bruikbare vloeroppervlakte	447 m ²
Beschermd volume	1 068 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	469 000 euro
Raming verkooprechten (2%*)	
*Indien voldaan aan de voorwaarden	
Raming ereloon notaris en aktekosten	5 369 euro
Totale aankoopprijs	
Kadastraal inkomen	1 990 euro

















