



# Te renoveren halfopen woning met binnenkoer en unieke tuin

Bronstraat 27  
**Hasselt**



# Hasselt

Bronstraat 27

€ 195.000

## **LIGGING**

De woning is gelegen in de Bronstraat in Wintershoven, een rustige en landelijke deelgemeente van Hasselt. De omgeving wordt gekenmerkt door open ruimte, natuur en een aangename woonrust. Tegelijkertijd geniet u van een vlotte verbinding naar Hasselt en omliggende dorpskernen met winkels, scholen en andere voorzieningen.

## **BESCHRIJVING**

Droomt u van een renovatieproject met karakter, ruimte én een uitzonderlijke ligging? Deze halfopen woning combineert authentieke charme met een verrassend perceel achteraan en een open uitzicht aan de voorzijde.

Achter de karaktervolle bakstenen gevel schuilt een woning die volledig te renoveren is, maar een sterke basis en mooie volumes biedt.

Via de hoofdingang bereikt u de leefruimte met daaraan verbonden een kamer die kan dienen als extra zitruimte, bureau of ontspanningsruimte. Via de gang bereikt u de keuken die uitkijkt op de koer en tuin. Deze ruimtes kunnen volledig heringericht worden volgens hedendaagse woonnormen.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De bestaande structuur laat toe om de woning volledig naar eigen smaak en noden te optimaliseren.

Achteraan treft u een aangename binnenkoer met aansluitend verschillende bijgebouwen. Deze bieden tal van mogelijkheden: uitbreiding van de leefruimte, atelier, hobbyruimte of extra berging. Daarnaast is er een garage aanwezig.

Het achterliggende perceel vormt zonder twijfel een absolute meerwaarde: een mooi stuk grond in een groene, natuurlijke

omgeving, vanwaar u bovendien geniet van een vrij en blijvend zicht op uitgestrekte wijnvelden – een bijzonder decor dat elke dag opnieuw rust brengt.

### **Troeven**

- Halfopen bebouwing
- Te renoveren woning met potentieel
- 2 slaapkamers
- Binnenkoer met bijgebouwen
- Garage aanwezig
- Mooi perceel met unieke ligging grenzend aan wijnranken

**Bent u op zoek naar een renovatieproject met karakter op een uitzonderlijke locatie? Dan is dit pand beslist een bezoek waard. Contacteer ons voor meer informatie of een bezichtiging via 089/23.50.55 of mail naar [info@av-vastgoed.be](mailto:info@av-vastgoed.be). Wij begeleiden u graag bij dit veelbelovende project.**

#### Renovatieverplichting

*Dit pand is onderworpen aan de renovatieverplichting van de Vlaamse overheid voor residentiële gebouwen (behoudens bij sloop binnen 5 jaar na de aankoop). Consulteer voor meer informatie de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

*via <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>.*

#### Verkooprechten

*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	1928
Bebouwing	Halfopen
Gewestplan	origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC	F
EPC kengetal	1003 kWh/m <sup>2</sup> /jaar
Certificaatnummer	20250915-0003686776- RES-1
Basis K.I.	344 euro
Centrale Verwarming	stookolie

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	Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
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	9a 7ca
Bruikbare vloeroppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Beschermd volume	352 m <sup>3</sup>

## Financiële info

Aankoop excl. kosten	195000 euro
Raming verkooprechten (2%*)	2033 euro
* Indien voldaan aan de (enige en eigen woning) voorwaarden	
Raming ereloon notaris en aktekosten	421321
Totale aankoopprijs	201246 euro
Kadastraal inkomen	344 euro









