



Charmante halfopen woning met garages,
tuin en tal van mogelijkheden

Kleine Zapstraat 52
Bilzen-hoeselt



Bilzen-hoeselt

Kleine Zapstraat 52

€ 329.500

LIGGING

Deze ruime woning is gelegen in de Kleine Zapstraat te Hoeselt, met een vlotte verbinding naar het centrum, winkels, scholen en belangrijke invalswegen. Dankzij de centrale ligging geniet u van een goede bereikbaarheid en bevinden de dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik.

OMSCHRIJVING

Bij het betreden van de woning komt u terecht in een verzorgde inkomhal met een apart gastentoilet. Van hieruit loopt u door naar de ruime en bijzonder gezellige leefruimte met eetgedeelte, waar een aangename lichtinval zorgt voor een warme sfeer.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die rechtstreeks toegang biedt tot de buitenruimte. Achter de keuken loopt een praktische gang naar een grote berging, vervolgens is er een garage met elektrische poort om gemakkelijk binnen te rijden en dan comfortabel rechtstreeks de woning binnen te stappen. Naast de garage is nog een stal aanwezig, zeer praktisch als bijkomende berging, hobbyruimte of uitbreiding van de garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een rechtstreekse toegang tot het ruime terras. Dit terras is eveneens bereikbaar via een buitentrap, wat extra mogelijkheden biedt. Verder vindt u op deze verdieping de badkamer.

Boven de garage bevindt zich nog een afzonderlijke ruimte die momenteel ingericht is als kleine studio. Deze ruimte dient gerenoveerd te worden, maar biedt heel wat potentieel. Dankzij de aparte toegang via de buitentrap en de rechtstreekse verbinding met het terras is dit een ideale basis voor een zelfstandige woonruimte, hobbyruimte, praktijkruimte of

thuiskantoor.

De woning beschikt over een gezellige, volledig afgesloten buitenruimte met koer en achterliggende tuin, waar u in alle privacy kunt genieten.

Daarnaast bevindt zich achteraan nog een garage met aansluitend een voormalige hondenkapsalon, een praktische ruimte die voor diverse doeleinden kan worden gebruikt. Aansluitend vindt u nog een ruime stal, ideaal als opslagruimte, atelier, hobbyruimte of voor wie nood heeft aan extra bergruimte. Een elektrische toegangspoort aan de inrit zorgt voor een vlotte en veilige toegang tot het perceel.

Deze charmante woning biedt een zee van ruimte, veel bergruimte en tal van mogelijkheden voor gezinnen, zelfstandigen, hobbyisten of mensen die op zoek zijn naar een woning met extra potentieel.

Bent u op zoek naar een ruime en gezellige woning met garage, afgesloten tuin, veel opslagmogelijkheden en de mogelijkheid om een aparte woon- of werkruimte te creëren? Dan is deze eigendom beslist een bezoek waard. Voor meer info of een bezichtiging neem contact met ons op via 089/23.50.55 of info@av-vastgoed.be.

Renovatieverplichting

Dit pand is onderworpen aan de renovatieverplichting van de Vlaamse overheid voor residentiële gebouwen (behoudens bij sloop binnen 6 jaar na de aankoop). Indien het pand beschikt over een EPC-label E of F, dient de koper binnen de 6 jaar na aankoop de energieprestatie van het gebouw te verbeteren tot minimaal EPC-label D, conform de geldende Vlaamse regelgeving. Meer informatie over de renovatieverplichting en eventuele uitzonderingen vindt u op de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA):

<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	1977
Bebouwing	Half-open
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC label	E
EPC kengetal	421 kWh/m ² /jaar
Unieke Code	3695916
Basis K.I.	721 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	Woongebied met landelijk karakter
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Neen
Overstromingsrapport	
P(erceel)-score	D: middelgrote kans op overstromingen
G(ebouw)-score	D: middelgrote kans op overstromingen

Oppervlaktes

Perceelgrootte	7a 17ca
Bruikbare vloeroppervlakte	193 m ²
Beschermd volume	559 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	329 500 euro
Raming verkooprechten (2%*)	6 590 euro
*Indien voldaan aan de voorwaarden	
Raming ereloon notaris en aktekosten	4 830 euro
Totale aankoopprijs	340 920 euro
Kadastraal inkomen	721 euro













