



Te renoveren woning met tuin in het landelijke Lauw (Tongeren-Borgloon)

Kraaibroek 28
Tongeren-borgloon



Tongeren-borgloon

Kraaibroek 28

€ 229.000

LIGGING

Deze woning is gelegen aan **Kraaibroek 28 in Lauw**, een rustige deelgemeente van Tongeren-Borgloon. Hier geniet u van een aangename, landelijke woonomgeving met een vlotte verbinding naar het centrum van Tongeren, Borgloon en de belangrijkste invalswegen. Winkels, scholen, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl de groene omgeving zorgt voor rust en een aangenaam wooncomfort.

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kunt renoveren? Dan biedt deze charmante woning heel wat potentieel. Dankzij haar ruime indeling en talrijke mogelijkheden vormt dit pand de ideale basis voor wie op zoek is naar een gezinswoning met karakter.

Op het **gelijkvloers** betreedt u de woning via de inkomhal, die toegang biedt tot een ruime leefruimte met open keuken. De grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een mooi contact met de buitenruimte. Verder beschikt het gelijkvloers over een badkamer, een praktische berging en een tuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De **eerste verdieping** omvat drie slaapkamers en een apart toilet, waardoor deze woning perfect geschikt is voor gezinnen.

Via een vaste trap bereikt u de **tweede verdieping**, waar zich een grote open zolderruimte bevindt. Deze ruimte biedt tal van mogelijkheden en kan, mits de nodige inrichting, perfect dienstdoen als extra slaapkamer, hobbyruimte of bureel. De woning beschikt over een **EPC-label D**, wat betekent dat er **geen renovatieplicht** van toepassing is. Hoewel de woning opfrissing en renovatie vraagt, vormt dit net een uitstekende kans om een woning volledig af te werken volgens uw

eigen wensen en behoeften, op uw eigen tempo.

Troeven:

- Rustige, landelijke ligging in Lauw (Tongeren-Borgloon)
- Ruime leefruimte met open keuken
- Vier slaapkamers (zolder inbegrepen)
- Tuin met tuinhuisje
- EPC-label D – geen renovatieplicht
- Veel potentieel voor wie op zoek is naar een renovatieproject met mogelijkheden

Een woning met karakter, ruimte en potentieel, klaar om door haar nieuwe eigenaar omgetoverd te worden tot een warme thuis. Voor een bezichtiging of meer informatie over deze woning, kan u ons bereiken op het nummer 089/23.50.55 of via info@av-vastgoed.be. Wij helpen u graag verder!

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	1899
Bebouwing	Open
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC label	D
EPC kengetal	339 kWh/m ² /jaar
Unieke Code	3035096
Basis K.I.	501 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	Woongebied met landelijk karakter
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Neen
Watertoets	
P(erceel)-score	B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
G(ebouw)-score	B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Oppervlaktes

Perceelgrootte	6a 40ca
Bruikbare vloeroppervlakte	190 m ²
Beschermd volume	556 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	229 000 euro
Raming verkooprechten (2%*)	4 580 euro
*Indien voldaan aan de voorwaarden	
Raming ereloon notaris en aktekosten	4 148 euro
Totale aankoopprijs	237 998 euro
Kadastraal inkomen	501 euro









