



Karaktervolle woning met tal van mogelijkheden

Rosmeerstraat 14
Bilzen-hoeselt



Bilzen-hoeselt

Rosmeerstraat 14

€ 245.000

LIGGING

Deze charmante halfopen woning bevindt zich in het **hart van Rosmeer**, een gezellige deelgemeente van Bilzen-Hoeselt. U woont hier centraal in het dorp, met winkels, horeca, school en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Tegelijk bevindt u zich in een groene en landelijke omgeving, met mooie wandel- en fietsmogelijkheden in de directe omgeving. Rosmeer ligt bovendien gunstig tussen **Bilzen, Tongeren en Maastricht**, waardoor ook de omliggende steden vlot bereikbaar zijn.

BESCHRIJVING

Deze verzorgde halfopen woning is er eentje met **karakter, een praktische indeling én mogelijkheden om helemaal naar eigen wens in te vullen**. Dankzij de inpandige garage, de ruime leefkeuken, de extra multifunctionele ruimtes en de achterliggende buitenruimte is dit een woning die zowel voor starters, gezinnen als zelfstandigen interessante troeven biedt.

Via de inkomhal komt u binnen in de woning. Links bevindt zich de **inpandige garage**, uitgerust met een elektrische garagepoort. Deze ruimte is uiteraard ideaal voor het stallen van een wagen of als praktische bergruimte, maar kan ook mogelijkheden bieden voor bijvoorbeeld een bureau, praktijkruimte of vrij beroep.

Vanuit de hal loopt u verder naar de leefruimte en aansluitend de **ruime leefkeuken** met hedendaagse apparatuur, een aangename centrale ruimte van de woning waar koken, eten en gezellig samenzijn mooi samenkomen. Vanuit de keuken heeft u zicht op de buitenruimte, die bovendien rechtstreeks toegankelijk is.

Verderop bevindt zich een praktische berging, gevolgd door een **ruime badkamer** met lavabo, toilet, ligbad en douche. Aan de andere zijde van de keuken bevindt zich een bijkomende gang met een **tweede badkamer-/multifunctionele**

ruimte. Deze ruimte biedt interessante mogelijkheden en kan bijvoorbeeld ingericht worden als wasplaats, bureau, hobbyruimte, speelkamer of extra bergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich **twee volwaardige slaapkamers**. Centraal tussen beide kamers ligt nog een ruime polyvalente kamer die vroeger als slaapkamer werd gebruikt. Deze kan opnieuw als **derde slaapkamer** ingericht worden, maar leent zich evengoed als bureau, dressing, hobbykamer of speelruimte.

Daarnaast beschikt de woning nog over een **zolder**, ideaal als extra opslagruimte.

Achteraan vindt u een gezellige, onderhoudsvriendelijke **koer**, waar u op zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten zonder het onderhoud van een grote tuin.

TROEVEN

- Instapklare woning in hartje van Rosmeer
- **Inpandige garage met elektrische garagepoort**
- **2 slaapkamers + ruime polyvalente kamer**, mogelijkheid tot 3 slaapkamers
- Ruime en gezellige **leefkeuken**
- Badkamer met **ligbad én douche**
- Tweede badkamer-/multifunctionele ruimte
- Zuidgerichte buitenruimte
- EPC = C, dus **geen renovatieverplichting**
- Dak met **15 jaar garantie**

Een woning met een aangename ligging, een verrassend veelzijdige indeling en vooral: mogelijkheden. Of u nu op zoek bent naar een eerste eigen woning, een gezinswoning, een combinatie van wonen en werken of een interessante investering, deze woning in Rosmeer verdient absoluut een bezoek.

Interesse? Neem dan contact op met AV-Vastgoed voor meer informatie of een bezoek. U kunt ons bereiken via 089/23.50.55 of via info@av-vastgoed.be.

Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1850
Bebouwing	Halfopen
Gewestplan	Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
EPC kengetal	297 kWh/m2/jaar
Uniek Code	20260201-0003783470- RES-2
Basis K.I.	449 euro
Centrale Verwarming	Aardgas

Ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige vergunning	Vergund
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebieden met landelijk karakter
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingvergunning	Geen
Overstromingsrapport	
P(erceel)-score	A: geen overstroming gemodelleerd
G(ebouw)-score	A: geen overstroming gemodelleerd

Heb je vragen over dit pand of wens je een bezichtiging?

Bel vrijblijvend **+32 89 23 50 55**

Oppervlaktes

Perceelgrootte	1a 70ca
Bruikbare vloeroppervlakte	186 m ²
Beschermd volume	599 m ³

Financiële info

Aankoop excl. kosten	245 000 euro
Raming verkooprechten*	4 900 euro
*Indien voldaan aan de voorwaarden	Enige en eigen woning
Raming ereloon notaris en aktekosten	4 513 euro
Totale aankoopprijs	254 413 euro
Kadastraal inkomen	449 euro







