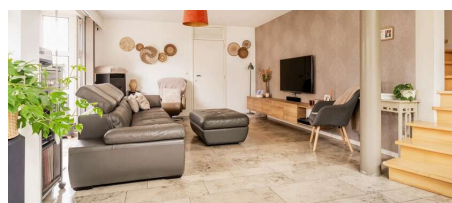


## TE KOOP - HUIS

Graafschaplaan 5, 3020 Herent

**€ 569.000****Ref. 6700477**

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Beschikbaarheid: af te spreken  
met eigenaarBew. opp.: 230m<sup>2</sup>Grond opp.: 498m<sup>2</sup>

Buurt: centraal

EPC: 166kwh/m<sup>2</sup>/jType beglazing: thermische  
onderbreking

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

## Stijlvolle halfopen gezinswoning met 4 slaapkamers, tuin en garage - Veltem-Beisem (Herent)

Welkom in deze moderne, instapklare woning uit 1992, gelegen in het charmante Veltem-Beisem, deelgemeente van Herent. Deze halfopen bebouwing combineert comfort, ruimte en een uitstekende ligging tussen Leuven en Brussel — ideaal voor gezinnen of wie graag centraal woont met vlotte verbindingen.

### Indeling:

Op het **gelijkvloers** verwelkomt een ruime inkomhal met gastentoilet u in de woning. Aansluitend bevindt zich een handige berging en wasplaats. De open keuken sluit naadloos aan op de zeer ruime en lichtrijke leefruimte met eetplaats — perfect voor gezellige gezinsmomenten of etentjes met vrienden. Via het overdekte terras zorgt voor een fijne buitenruimte en hier geniet u van de zonnige tuin in alle seizoenen. Ook is er een afzonderlijke garage met fietsenberging.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een verzorgde badkamer. Op de mezzanine bevindt zich een open bureauhoek die baadt in natuurlijk licht dankzij een grote raampartij. Deze plek biedt niet alleen een inspirerende werkruimte, maar ook een prachtig zicht op de omgeving. De **tweede verdieping** is ingericht als een stijlvolle masterbedroom met eigen badkamer en een ruime dressing — een ware privé-oase.

Daarnaast beschikt de woning over een **afzonderlijke garage** én moderne voorzieningen zoals een **hoogrendementsketel op aardgas, watervers zachter** en **airco**. Er is een aangelegde oprit en een toegangspoort.

**Troeven:** 4 ruime slaapkamers - 2 badkamers - Overdekt terras & zonnige tuin - Garage én extra bergruimte - **26 x zonnepanelen**

Centrale ligging tussen Leuven en Brussel.  
Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een toplocatie met alle comfort? Dan is deze woning zeker een bezoek waard!

## FINANCIEEL

Prijs: € 569.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar  
Kadastraal inkomen: € 1.794,00  
Servitude: Nee

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 230,00 m²  
Aantal gevels: 3  
Bouwjaar: 1992  
Staat: Uitstekend  
Type dak: Zadeldak  
Oriëntatie achtergevel: Zuid

## COMFORT

Air conditioning: Ja

## ENERGIE

EPC score: 166 kWh/m²/jaar

## LIGGING

Buurt: Centraal

## TERREIN

Grondoppervlakte: 498,00 m²  
Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, VS volledig geïnstalleerd  
Bureau: Ja  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Toiletten: 3  
Wasplaats: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

EPC klasse: B  
Dubbele beglazing: Ja  
Type beglazing: Thermische onderbreking  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Type verwarming: Gas cv  
Regenwaterput: Ja

Bestemming: Niet meegedeeld  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld  
Voorkooprecht: Niet meegedeeld  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Dagvaarding: Niet meegedeeld  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: A  
P-score: A  
Vonnissen: Nee

## **PARKING**

Garage: 1  
Parkings buiten: 5  
Parkings binnen: 1