Dorpskring 12 , 3210 Lubbeek

**Telefoonnummer:** 016 23 47 23 **E-mail:** immo@immodrome.be

# TE KOOP - HUIS

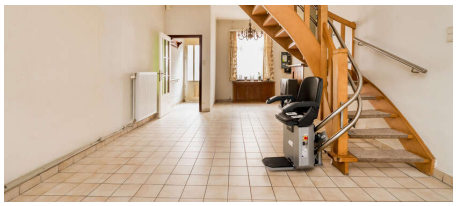
**€ 319.000**

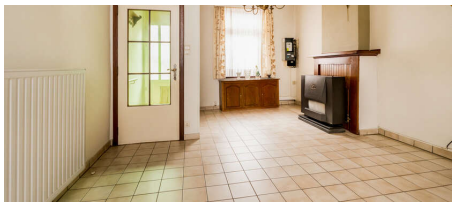
**Groenstraat 78, 3000 Leuven**

**Ref. 7830589**









Aantal slaapkamers: 2
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 136m²
Grond opp.: 135m²
Buurt: rustig

EPC: 373kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

**Op zoek naar een woning met tuin op een uitstekende locatie in Heverlee?**
Deze deels te renoveren rijwoning in de **Groenstraat** biedt ruimte en een bijzonder gunstige ligging. Dankzij de nabijheid van Leuven, scholen, winkels en het stadscentrum is dit een interessante woning voor wie rustig wil wonen en toch alles binnen handbereik wil hebben.

Op het **gelijkvloers** komt u binnen via de inkomhal. Van daaruit loopt de woning door naar de **living en eetplaats**, die samen een aangename leefruimte vormen. Aansluitend bevindt zich de **keuken** (ingericht jaren '90).

Achteraan bevinden zich de **badkamer en wasplaats**. Vanuit de woning is er bovendien een rechtstreekse doorgang naar de **tuin**.

De **tuin** vormt een fijne troef van deze woning. Achteraan staat een **tuinhuis**, ideaal voor het opbergen van tuinmateriaal en andere spullen.

Via de **open trap** bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich **twee slaapkamers** en een bijkomende **achterkamer**, die flexibel kan worden ingericht als bijvoorbeeld bureau, hobbyruimte, dressing of extra bergruimte. Er is ook een zolderkamer die nog niet afgewerkt is momenteel.

De woning werd voorzien van een **nieuwe verwarmingsinstallatie op aardgas in 2023**, wat een belangrijke meerwaarde is voor het comfort en de verdere bewoning.

De ligging is zonder twijfel één van de grootste troeven. De woning bevindt zich in de **Groenstraat in Heverlee**, op korte afstand van **Leuven**, scholen en het stadscentrum. Een ideale omgeving voor wie de voordelen van Heverlee wil combineren met de nabijheid van het bruisende Leuven.

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 319.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 704,00
Servitude: Nee

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 136,00 m²
Aantal gevels: 2
Bouwjaar: 1918
Staat: Te renoveren
Bijgebouw: Ja
Type dak: Zadeldak

## COMFORT

Lift: Ja
Air conditioning: Nee

## ENERGIE

EPC score: 373 kWh/m²/jaar
EPC klasse: D

## LIGGING

Buurt: Rustig, stadsrand

## TERREIN

Grondoppervlakte: 135,00 m²
Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, VS geïnstalleerd
Badkamer type: Douche en ligbad
Wasplaats: Ja
Kelder: Nee
Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied
Bouwvergunning: Niet meegedeeld
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld

Dubbele beglazing: Ja
Ramen: Aluminium
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform
Type verwarming: Gas cv

Voorkooprecht: Niet meegedeeld
Asbestinventarisattest: Ja
Dagvaarding: Niet meegedeeld
G-score: D
P-score: D

## PARKING

Garage: 0