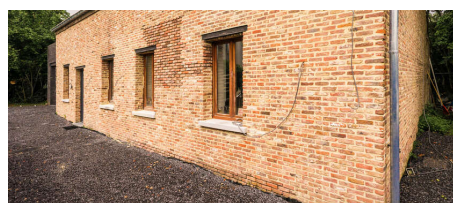
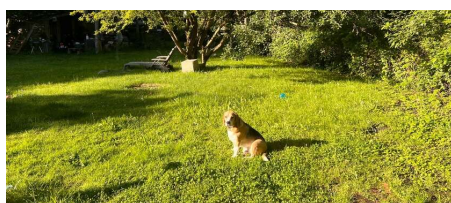


**TE KOOP - HUIS****€ 485.000****Stationsstraat 193, 3110 Rotselaar****Ref. 7732547**

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Bew. opp.: 248m<sup>2</sup>Grond opp.: 770m<sup>2</sup>

Buurt: nabij station

EPC: 172kwh/m<sup>2</sup>/jType beglazing: thermische  
onderbreking

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Achterin gelegen en volledig omgeven door groen bevindt zich deze uitzonderlijk ruime woning met een unieke indeling en een loftgevoel. Dankzij het open karakter, de mezzanine en de indrukwekkende leefruimte geniet deze woning van een echte loftbeleving waar licht, ruimte en gezelligheid centraal staan.

Bij het binnenkomen word je verwelkomd in een zeer ruime inkomhal met gastentoilet. Op het gelijkvloers bevindt zich daarnaast een aparte bureau die perfect kan dienen als thuiswerkplek of extra slaapkamer. Verder is er een praktische berging/wasplaats met cv-ruimte.

Het hart van de woning is zonder twijfel de indrukwekkende open leefruimte. Hier vloeien living, eetplaats en open keuken naadloos in elkaar over tot één grote, lichtrijke ruimte met mezzanine en een prachtig loftgevoel. De open structuur zorgt voor een bijzonder ruimtelijk en warm karakter. De keuken is van Ixina en volledig ingericht met ontbijt- of aperitiefhoek

Op de verdieping bevindt zich een mezzanine -open tot onder dak - met bureau, een ruime master bedroom in open concept met een dressing en een terras. Daarnaast is er een grote badkamer met ligbad en inloopdouche twee slaapkamers en een gezellige slaatzolder.

Ook buiten is het aangenaam vertoeven. De mooie tuin biedt veel privacy en is omgeven door struiken, planten, een prachtige boom en tuinhuisje.

Een woning voor wie op zoek is naar veel ruimte en licht! De woning werd volledig gerenoveerd sinds 2008. CV aardgas met op het gelijkvloers heeft vloerverwarming. Het dak is vernieuwd en heeft 28 x zonnepanelen. Enkele afwerkings- en schilderwerken dienen nog uitgevoerd te worden, waardoor u de laatste accenten volledig naar eigen smaak en voorkeur kunt invullen.

Deze woning is bereikbaar via een toegangsweg met recht van doorgang, een achterin gelegen woning met privacy, ze bevindt zich in de nabijheid van de spoorweg, openbaar vervoer, verbinding autostrade, winkels en het centrum.

*Interesse? Contacteer ons voor een bezoek 016 23 47 23 of [admin@immodrome.be](mailto:admin@immodrome.be)*

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 485.000,00  
Kadastraal inkomen: € 630,00  
Servitude: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 248,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 4  
Renovatiejaar: 2008  
Staat: Goede staat

## ENERGIE

EPC score: 172 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC klasse: B  
Dubbele beglazing: Ja  
Type beglazing: Thermische onderbreking  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Type verwarming: Gas cv

## LIGGING

Buurt: Nabij station

## TERREIN

Grondoppervlakte: 770,00 m<sup>2</sup>  
Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, VS volledig geïnstalleerd  
Bureau: Ja  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Toiletten: 2  
Wasplaats: Ja  
Kelder: Nee  
Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Niet meegedeeld

Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: C

P-score:  D

Vonnissen: Nee