

Vernieuwde hoekwoning met mogelijk 4 slaapkamers.

COGA
VASTGOED

Merksemsebaan 63, 2110 Wijnegem



Wijnegem | Huis | € 549.000

4

1

211 m²

0 m²

Vernieuwde hoekwoning met mogelijkheid tot 4 slaapkamers. Het eigendom is gelegen op de hoek van de Merksemsebaan en de Ridder Gustaaf van Havrelaan, goed bereikbaar en met een openbare parking voor de deur. Het lichtrijke gebouw (bouwjaar 1986) werd in de voorbije periode **grondig en stijlvol gerenoveerd**. Nieuwe leidingen, conforme elektriciteit, vloerafwerking, keuken, badkamer enz. tot en met schilderwerken en verlichting! Het resultaat mag er zijn, een knappe **instapklare (handels-)woning!**

Indeling als volgt:

Gelijkvloers: centrale inkomhal met toegang tot een **polyvalente ruimte (ca. 35m²)** die eenvoudig opgedeeld kan worden in **2 ruime slaapkamers (18m² + 17m²)**, met een mooie parketvloer, grote ramen in de gevel en een eigen verwarming-/koelingsysteem (lucht-lucht warmtepomp). Deze ruimte kan ook gebruikt worden als **zorgwoning!**

Verder is er nog een traphal met een witte houten trap naar de verdieping toe en **degarage** (ca. 17m² met gaswandbrander centrale verwarming, spoelbak en elektrisch bediende sectionaalpoort); via de garage kom je in de gezellige stadstuin.

Verdieping 1: **prachtige leefruimte op parket met open leefkeuken** samen ca. 58m² met lichtinval langs drie gevels! Open houten trap naar de dakverdieping toe. Volledig geïnstalleerde keuken met **groot eiland** en composiet werkblad (onder meer voorzien van vaatwasser op hoogte, combi-oven, inductiekookplaat met ingebouwde dampkap, koel- en diepvrieskast, ...); aansluitend berging met aansluiting voor wasmachine. Apart toilet met handenwasser.

Dakverdieping: overloop, **hoofdslaapkamer** (ca. 20m²) met dressinghoek, **kinderkamer** (ca. 8m²); knappe badkamer met inloopdouche, toilet en meubel met composiet werkblad en dubbele spoeltafel - ingemaakte bergkasten.

Kelder (ca. 16m²): **koele bergkelder** met nutsmeters.



Koen Conings

Bestuurder – Vastgoedmakelaar

info@coga.be

03/636.47.47

Kantoor Zuid

Eikenlei 2

2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Vernieuwde hoekwoning met mogelijk 4 slaapkamers.

Merksemsebaan 63, 2110 Wijnegem

Buiten: leuke **zuidgerichte stadstuin** (ca. 20m²) met sierklinker.

Extra: mooie **parket** doorheen de volledige woning, uitgezonderd in de natte ruimtes (inkomhal, traphal, toilet, wasplaats, badkamer en garage) waar een grote grijs-genuanceerde tegel ligt; condenserende gaswandketel Vaillant Ecotec+, **E-peil 181 kWh/m² jaar** (B), conforme elektrische installatie, volledig geschilderd en voorzien van verlichtingsarmaturen,..

Werkelijk **instapklare woning/handelshuis/zorgwoning** op een goede locatie!



Koen Conings

Bestuurder – Vastgoedmakelaar

info@coga.be

03/636.47.47

Kantoor Zuid

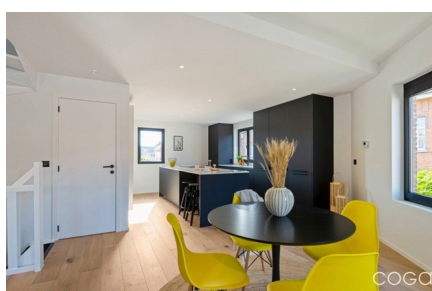
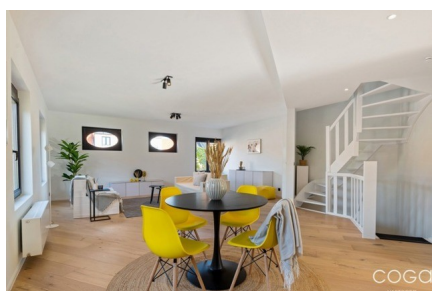
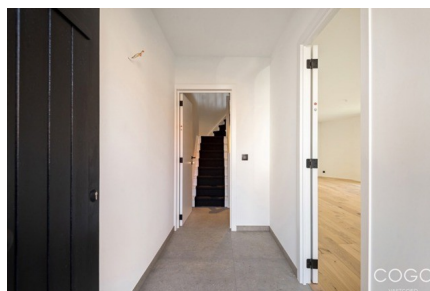
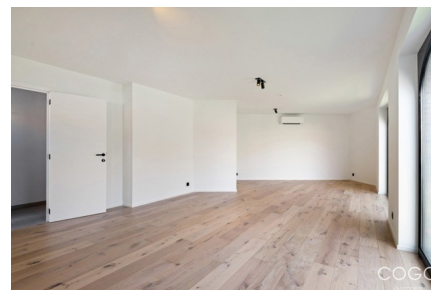
Eikenlei 2

2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Vernieuwde hoekwoning met mogelijk 4 slaapkamers.

COGA
VASTGOED

Merksemsebaan 63, 2110 Wijnegem



Koen Conings

Bestuurder – Vastgoedmakelaar

info@coga.be

03/636.47.47

Kantoor Zuid

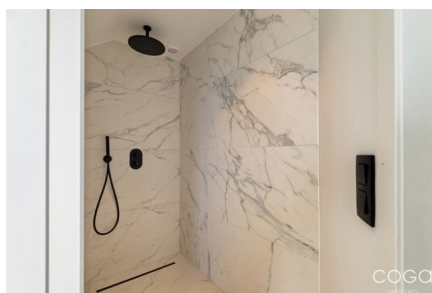
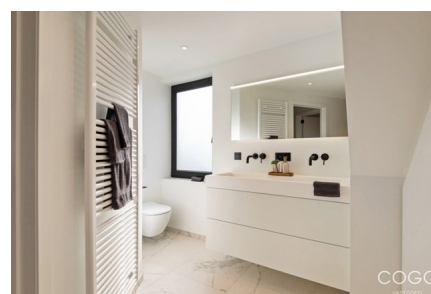
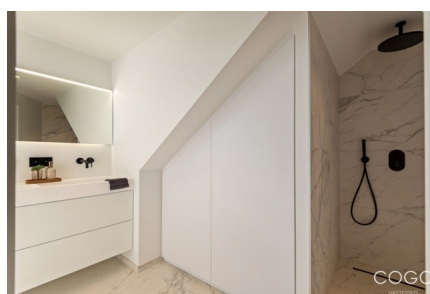
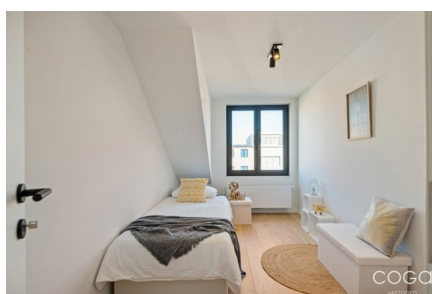
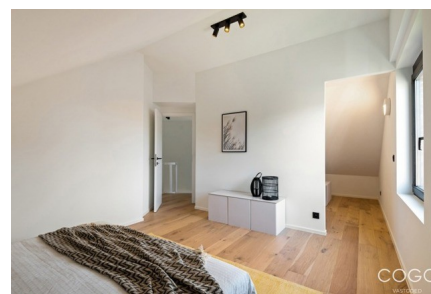
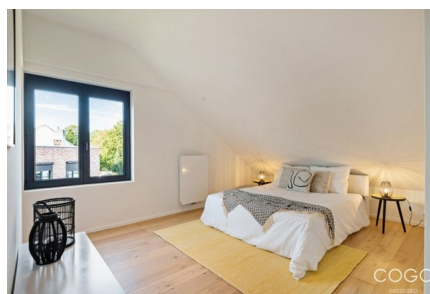
Eikenlei 2

2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Vernieuwde hoekwoning met mogelijk 4 slaapkamers.

COGO
VASTGOED

Merksemsebaan 63, 2110 Wijnegem



Koen Conings

Bestuurder – Vastgoedmakelaar

info@coga.be

03/636.47.47

Kantoor Zuid

Eikenlei 2

2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Vernieuwde hoekwoning met mogelijk 4 slaapkamers.

Merksemsebaan 63, 2110 Wijnegem

ALGEMEEN

Nuttige oppervlakte	211 m ²	Oriëntatie achtergevel	Zuid
Slaapkamers	4	Badkamers	1
Parkings (binnen/buiten)	1/0	Ligging	Woonkern, Centraal, Zonnekant
Bouwjaar	1986	Renovatiejaar	2023
Staat	Hernieuwd	Verwarming	Gas cv
EPC	181 Kwh/m ² /j	Keuring Elektrische Installatie	Ja, conform
Beschikbaarheid	Vanaf akte		

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE EN INFORMATIEPLICHT

Stedenbouwkundige vergunning	Vergunning uitgereikt	Dagvaarding en herstelvordering	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied	Voorkooprecht	Geen voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig
Verkevelingsvergunning	Verkevelingsvergunning	⚡ Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score	A	P-score	A

FINANCIËLE INFORMATIE

Standaardtarief		Voordeeltarief	
Prijs	€ 549.000	Prijs	€ 549.000
Verkoopsrechten (STANDAARD TARIEF 12%)	€ 65.880	Verkoopsrechten VERLAAGD TARIEF (3%)	€ 16.470
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 614.880	Totaal (exclusief notariskosten)	€ 565.470
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	€ 1.784		



Koen Conings

Bestuurder – Vastgoedmakelaar
info@coga.be
03/636.47.47

Kantoor Zuid

Eikenlei 2
2960 Sint-Job-in-'t-Goor