

Bijzonder eigendom, op 2.077m², temidden van rust en natuur!

COGA
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout



Kalmthout | Huis | € 425.000



3



1



162 m²



2.077 m²

Aan de rand van het dorp Nieuwmoer en in het natuurgebied 'De Maatjes' dat zich uitstrekt tegen de Nederlandse grens vinden we dit bijzonder eigendom. Hier geniet u van de rust en natuur terwijl u toch op 5 minuten in het centrum, met oa. winkels, horeca en een supermarkt, bent.

Op een hoekperceel van 2.077m² met een straatbreedte van ca. 30m langsheen de Vissersstraat en ca. 55m langsheen de Riethoek, werd in 1968 een woning en een stal (ca. 192m²) opgericht. Later werd er nog een niet-vergunde schuur (ca. 225m²) met schelft toegevoegd aan de linkerkant (gezien vanuit de Vissersstraat en waar zich thans een dubbele garage in bevindt). De woning is ingedeeld als volgt: GELIJKVLOERS: ruime inkomhal met trap naar verdieping en toegang tot de kelder, woonkamer, keuken, eetkamer, achterinkom met apart toilet en sanitaire ruimte (douche + wastafel); en een ruime veranda met aansluitingen voor wasmachine & droogkast. VERDIEPING +1: ruime nachthal met wastafel, 3 slaapkamers (14m²/14m²/8m²). Via een luik met uitschuifbare trap op de nachthal komen op VERDIEPING +2 die dienst doet als zolderberging.

De woning heeft een energielabel F en is onderhevig aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse overheid wordt opgelegd voor residentiële gebouwen.

Consulteer voor meer informatie de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via <https://www.energiesparen.be/renovatieverplichting-residenti%C3%A4le-gebouwen-2023>

Daarnaast heeft de woning een zonevreedemd karakter en is deze gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied - natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten - wat maakt dat het NIET mogelijk is om de woning te herbouwen of uit te breiden. Verbouwen binnen het bestaande bouwvolume is wel mogelijk, maar je moet sowieso een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Hierbij dient u mogelijk ook rekening te houden met een functiewijziging.

Ben je een doorzetter en wil je op een prachtige locatie wonen? Dan is dit eigendom beslist een unieke kans! Mits een grondige renovatie zal dit eigendom opnieuw schitteren, en kan je na deze klus, heerlijk genieten in een oase van rust en



Gunther Raats

Vastgoedmakelaar

gunther@coga.be

Bijzonder eigendom, op 2.077m², temidden van rust en natuur!

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout

groen!

COGA
VASTGOED



Gunther Raats

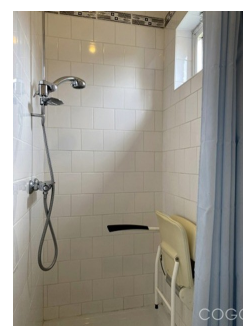
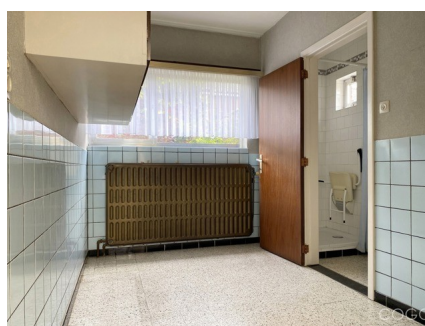
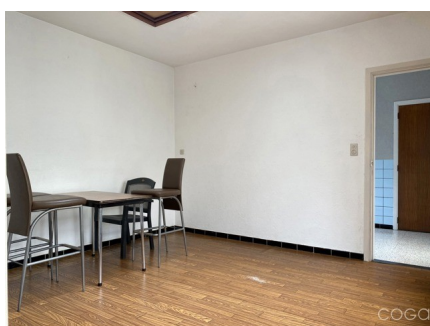
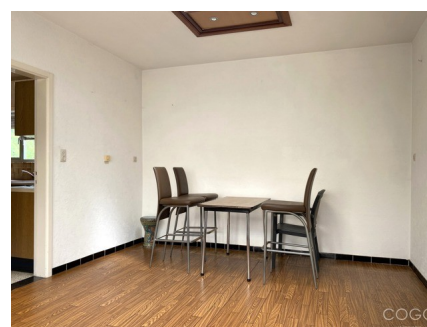
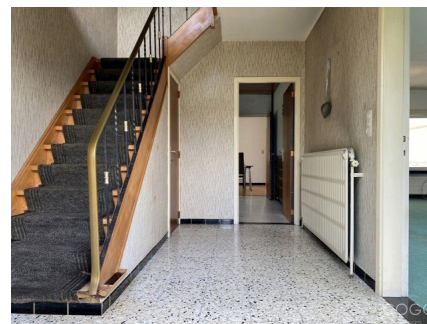
Vastgoedmakelaar

gunther@coga.be

Bijzonder eigendom, op 2.077m², temidden van rust en natuur!

COGA
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout

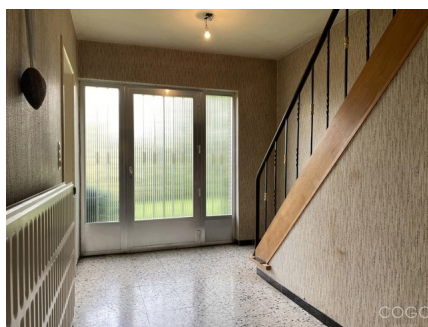


Gunther Raats
Vastgoedmakelaar
gunther@coga.be

Bijzonder eigendom, op 2.077m², temidden van rust en natuur!

COGA
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout



Gunther Raats
Vastgoedmakelaar
gunther@coga.be

Bijzonder eigendom, op 2.077m², temidden van rust en natuur!

COGA
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout



Gunther Raats
Vastgoedmakelaar
gunther@coga.be

Bijzonder eigendom, op 2.077m², temidden van rust en natuur!

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout

ALGEMEEN

Nuttige oppervlakte	162 m ²	Grondoppervlakte	2077 m ²
Oriëntatie achtergevel	Zuid	Slaapkamers	3
Badkamers	1	Ligging	Landelijk, Rustig, Zonnekant
Bouwjaar	1969	Staat	Te renoveren
Verwarming	Stookolie cv	EPC	734 Kwh/m ² /j
Keuring Elektrische Installatie	Ja, niet conform	Beschikbaarheid	Vanaf akte

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE EN INFORMATIEPLICHT

Stedenbouwkundige vergunning	Vergunning uitgereikt	Dagvaarding en herstelvordering	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
Stedenbouwkundige bestemming	Natuurgebied	Voorkooprecht	Voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig
Verkavelingsvergunning	Geen verkavelingsvergunning	⚠️ Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score	A	P-score	A

FINANCIËLE INFORMATIE

Standaardtarief		Voordeeltarief	
Prijs	€ 425.000	Prijs	€ 425.000
Verkoopsrechten (STANDAARD TARIEF 12%)	€ 51.000	Verkoopsrechten VERLAAGD TARIEF (3%)	€ 12.750
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 476.000	Totaal (exclusief notariskosten)	€ 437.750
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	€ 976		



Gunther Raats
Vastgoedmakelaar
gunther@coga.be