

# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!

COGA  
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout



Kalmthout | Huis | € 425.000 | 3 1 162 m<sup>2</sup> 2.077 m<sup>2</sup>

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 2.077m<sup>2</sup> met een straatbreedte van ca. 30m langsheen de Vissersstraat en ca. 55m langsheen de Riethoek, werd in 1968 een woning en een stal (ca. 192m<sup>2</sup>) opgericht. Later werd er nog een niet-vergunde schuur (ca. 225m<sup>2</sup>) 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 (14m<sup>2</sup>/14m<sup>2</sup>/8m<sup>2</sup>). 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%ABle-gebouwen-2023>

Daarnaast heeft de woning een zonevreemd 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



## Gunther Raats

Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

## Kantoor Zuid

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

# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!

COGA  
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout

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 groen!



**Gunther Raats**

Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

**Kantoor Zuid**

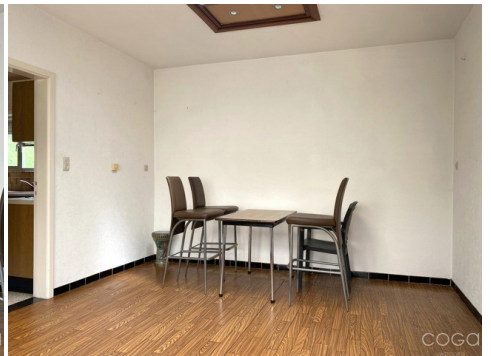
Eikenlei 2  
2960 Sint-Job-in-'t-Goor



# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!

COGA  
VASTGOED

Visserstraat 7, 2920 Kalmthout



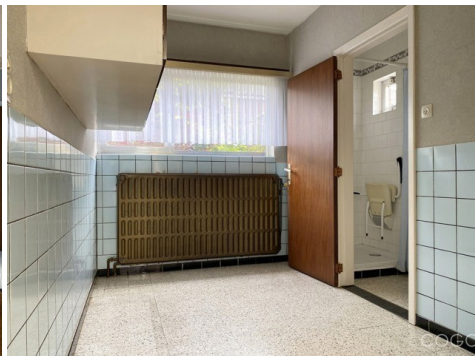
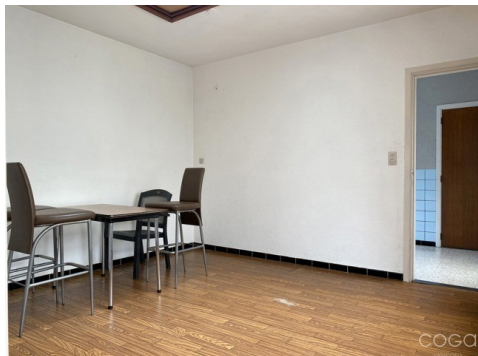
**Gunther Raats**  
Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

**Kantoor Zuid**  
Eikenlei 2  
2960 Sint-Job-in-'t-Goor

# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!

COGA  
VASTGOED

Vissersstraat 7, 2920 Kalmthout



**Gunther Raats**  
Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

**Kantoor Zuid**  
Eikenlei 2  
2960 Sint-Job-in-'t-Goor



# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!

COGA  
VASTGOED

Visserstraat 7, 2920 Kalmthout



**Gunther Raats**  
Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

**Kantoor Zuid**  
Eikenlei 2  
2960 Sint-Job-in-'t-Goor



# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!

COGA  
VASTGOED

Visserstraat 7, 2920 Kalmthout



**Gunther Raats**  
Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

**Kantoor Zuid**  
Eikenlei 2  
2960 Sint-Job-in-'t-Goor

# Bijzonder eigendom, op 2.077m<sup>2</sup>, temidden van rust en natuur!


COGA  
VASTGOED

Visserstraat 7, 2920 Kalmthout

## ALGEMEEN

Nuttige oppervlakte	162 m <sup>2</sup>	Grondoppervlakte	2077 m <sup>2</sup>
Oriëntatie achtergevel	Zuid	Slaapkamers	3
Badkamers	1	Ligging	Landelijk, Rustig, Zonnekant
Bouwjaar	1969	Staat	Te renoveren
Verwarming	Stookolie cv	EPC	734 Kwh/m <sup>2</sup> /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

Prijs	€ 425.000
Verkoopsrechten (STANDAARD TARIEF 12%)	€ 51.000
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 476.000
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	€ 976

### Voordeeltarief

Prijs	€ 425.000
Verkoopsrechten VERLAAGD TARIEF (2%)	€ 8.500
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 433.500



**Gunther Raats**  
Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

**Kantoor Zuid**  
Eikenlei 2  
2960 Sint-Job-in-'t-Goor