

VILLA met 4 slaapkamers en 2 badkamer

COGA
VASTGOED

Kruisbooglaan 43, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor



Sint-Job-in-'t-Goor | Huis | € 895.000



271 m²

1.125 m²

Schitterende **villa met 4 slaapkamers en 2 badkamers** op een zuidwest gericht perceel van **1125m²**. Het eigendom is gelegen in een residentiële woonomgeving en autoluwe straat. Het centrum van St. Job in t Goor op 1km afstand. Openbaar vervoer en autosnelweg E19 zijn goed bereikbaar. De vaart met het jaagpad en tal van andere fiets- en wandelroutes zijn vlakbij, ook golfclub Rinkven is op enkele minuten te bereiken.

Deze moderne villa werd opgericht in 2012 met **kwaliteitsmaterialen** en voorzien van een **energievriendelijke en luxueuze afwerking**.

* **GELIJKVLOERS** (ca. 193m²): garage met automatische poort, inkomhal, gastentoilet, mooie openleefruimte (55m²) met **prachtig uitzicht op de tuin**, volledig ingerichte keuken (27m²) met directe connectie naar terras en tuin. Via de hal toegang tot een wasplaats (11m²), slaapkamer 2 (10m²) dewelke je desgewenst ook als bureel kan inrichten, slaapkamer 1/ masterbedroom (19m²) met ensuite badkamer 1 ingericht met inloofdouche met IR/UV lampen, ligbad, meubel en toilet.

* **VERDIEPING 1** (ca. 78m²): nachthal, slaapkamer 3 (18m²), slaapkamer 4 (15m²), apart toilet en badkamer 2 met inloofdouche en meubel.

* **KELDER**: (ca. 25m²): droge kelder / wijnkelder

* **ZOLDER**: de woning heeft twee zolderruimten (33m² & 20m²) ideaal als extra stockage

* **BUITEN**: Vanop het terras (34m²) heb je uitzicht op **demooi aangelegde zuid-west tuin** met rondom volwassen beplanting die je **100% privacy** biedt. Achteraan de tuin een gemetste tuinberging (19m²). De tuin kreeg in 2023 een nieuwe grasmat met automatisch beregeningssysteem. De oprit geeft je parking voor meerdere wagens.

* **ENERGIELABEL A**: deze **energievriendelijke BEN woning** dankt haar A-label aan de GEOTHERMISCHE verwarmingsinstallatie aangesloten op de vloerverwarming, PV zonnepanelen SCHÜCO met certificaten, balansventilatie en uitzonderlijk goede isolatie van het buitenschil. (dakisolatie 24cm PUR, ALU ramen met 3D glas, ...)

* Extra: alarm, inbouw audiosysteem in verschillende kamers, 20.000 lit regenwateropvang, trapverlichting, videofoon, AIRCO



Lieven Marynissen

Vastgoedmakelaar

Lieven@coga.be

www.coga.be |



VILLA met 4 slaapkamers en 2 badkamer

Kruisbooglaan 43, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

(2020) in de woonkamer en verschillende slaapkamers, automatische rolgordijnen, terras heeft twee elektrisch bediende zonnententen, rolluiken aan de slaapkamers op het gelijkvloers, verduistering aan de slaapkamers op de verdieping, vliegenhorren aan alle ramen, massieve houten vloer in de woonkamer,

De goed doordachte architectuur van deze woning biedt je vanuit de leefruimten een mooi en open uitzicht op de tuin, het verhoogde plafond in de eetkamer geeft je een gevoel van ruimte, de inbouwhaard aan het salon zorgt voor sfeer en warmte. Verschillende glazen schuifdeuren zorgen ervoor dat je bepaalde plaatsen kan afsluiten zodat je desgewenst bureelruimte en woonruimte kan afschermen. Ook een invulling als **ZORGWONING** is zeker een mogelijkheid.

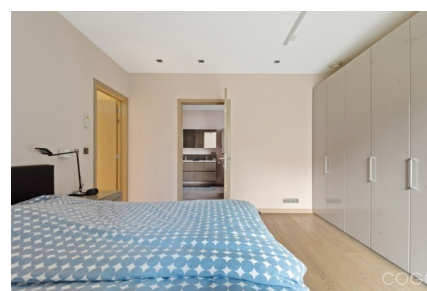
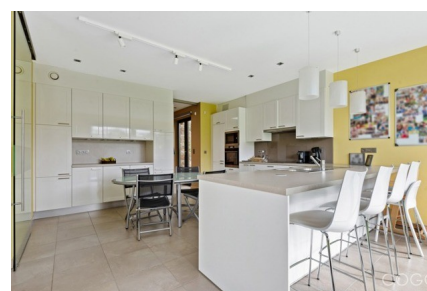
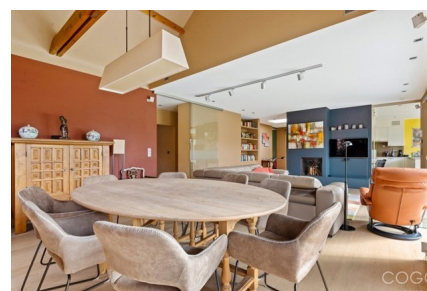
Heb je interesse in deze **jonge, zeer degelijk gebouwde villa met topafwerking**, bel of mail ons voor een vrijblijvend bezoek.



Lieven Marynissen
Vastgoedmakelaar
Lieven@coga.be

VILLA met 4 slaapkamers en 2 badkamer

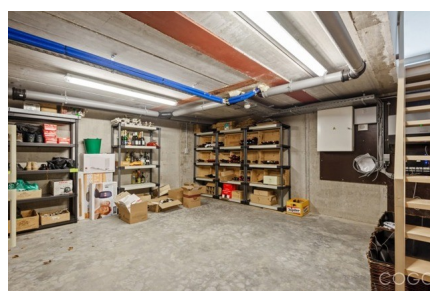
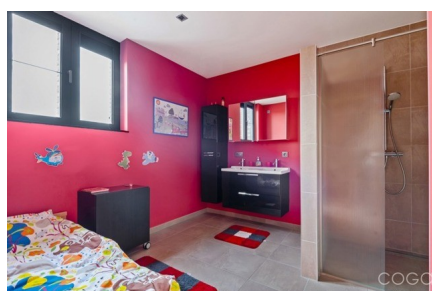
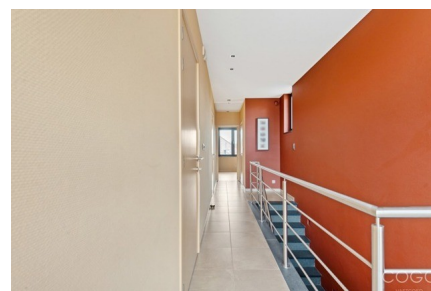
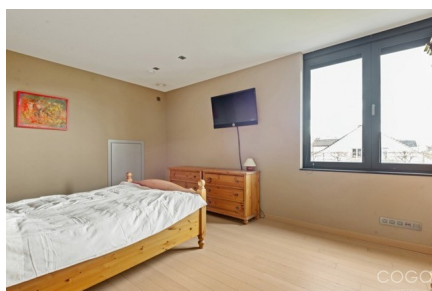
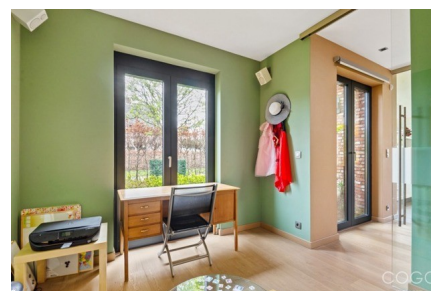
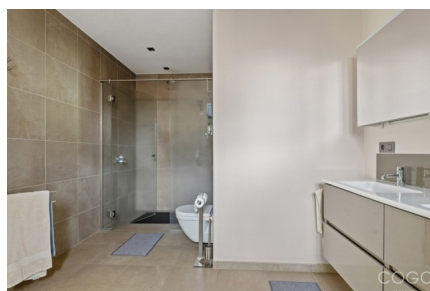
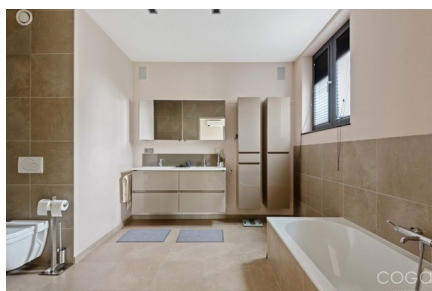
Kruisbooglaan 43, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor



Lieven Marynissen
Vastgoedmakelaar
Lieven@coga.be

VILLA met 4 slaapkamers en 2 badkamer

Kruisbooglaan 43, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor



Lieven Marynissen
Vastgoedmakelaar
Lieven@coga.be

VILLA met 4 slaapkamers en 2 badkamer

Kruisbooglaan 43, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor



Lieven Marynissen
Vastgoedmakelaar
Lieven@coga.be

VILLA met 4 slaapkamers en 2 badkamer

Kruisbooglaan 43, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

ALGEMEEN

Nuttige oppervlakte	271 m ²	Grondoppervlakte	1125 m ²
Slaapkamers	4	Badkamers	2
Parkings (binnen/buiten)	0/3	Ligging	Rustig, Landelijk
Bouwjaar	2012	Staat	Uitstekend
EPC	19 Kwh/m ² /j	Keuring Elektrische Installatie	Ja, conform
Beschikbaarheid	Vanaf akte		

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE EN INFORMATIEPLICHT

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

FINANCIËLE INFORMATIE

Standaardtarief		Voordeeltarief	
Prijs	€ 895.000	Prijs	€ 895.000
Verkoopsrechten (STANDAARD TARIEF 12%)	€ 107.400	Verkoopsrechten VERLAAGD TARIEF (3%)	€ 26.850
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 1.002.400	Totaal (exclusief notariskosten)	€ 921.850
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	€ 1.969		



Lieven Marynissen
Vastgoedmakelaar
Lieven@coga.be