

# Huis te Sint-Job-in-'t-Goor

Kattenhoflaan 39, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

COGA  
VASTGOED



Sint-Job-in-'t-Goor | Huis | € 445.000

🛏 2

🚿 1

🏠 131 m<sup>2</sup>

📏 1.040 m<sup>2</sup>

## Vrijstaande woning met uitzonderlijk uitbreidingspotentieel en ruim bijgebouw in Sint-Job-in-'t-Goor

In een groene omgeving, nabij het centrum van Sint-Job-in-'t-Goor, bevindt zich deze vrijstaande woning met tal van mogelijkheden. Winkels, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, terwijl de vlotte verbinding naar de E19 Antwerpen-Breda zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid.

De woning werd gebouwd in 1982 en verkeert grotendeels in originele staat. Dankzij het zorgvuldige onderhoud doorheen de jaren vormt dit pand een ideale basis voor wie op zoek is naar een woning met karakter, ruimte en toekomstmogelijkheden.

### Indeling:

#### Gelijkvloers

Via de ruime inkomhal betreedt u de woning. De lichtrijke leefruimte op parketvloer beschikt over een gezellige schouw met kachel en biedt een aangename woonbeleving. De aparte keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, dampkap, spoelbak en koelkast.

Verder omvat het gelijkvloers een praktische berging/wasplaats, een vernieuwde badkamer (2015) en twee volwaardige slaapkamers van respectievelijk ca. 17 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde van de woning geniet u van een deels overdekt terras met uitzicht op de verzorgde tuin.

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping is momenteel bereikbaar via een afzonderlijke toegang in de linkerzijgevel en biedt een uitzonderlijk uitbreidingspotentieel. Hier kunnen eenvoudig meerdere extra slaapkamers, een bureau, hobbyruimte of andere woonvertrekken worden ingericht. Bovendien zijn de aan- en afvoerleidingen voor water reeds voorzien.

#### Kelder / verhoogde kruipruimte

Onder de woning bevindt zich een droge verhoogde kruipruimte die perfect dienstdoet als extra opslagruimte. Hier bevinden zich tevens de nutsvoorzieningen, de bestaande verwarmingsinstallatie en de gasdoorstroomer voor warm water.



#### Gunther Raats

Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

#### Kantoor Zuid

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

# Huis te Sint-Job-in-'t-Goor

Kattenhoflaan 39, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

COGA  
VASTGOED

## Ruim multifunctioneel bijgebouw van ca. 120 m<sup>2</sup>

Een absolute troef van deze eigendom is het ruime bijgebouw van ongeveer 120 m<sup>2</sup> (6 m x 20 m). Dit gebouw beschikt over elektriciteit, inclusief een 380V-aansluiting, en is daardoor uitermate geschikt als werkplaats, atelier, opslagruimte of voor diverse hobbyactiviteiten. Het dak werd reeds vernieuwd met geïsoleerde metalen dakpanelen.

## Buitenruimte

De volledig omheinde en fraai aangelegde tuin biedt maximale privacy en een aangename buitenbeleving. Vooraan wordt het perceel afgesloten met hekwerk en een geautomatiseerde toegangspoort.

Achteraan vindt u een gezellig terras met vijverpartij, een gemetselde barbecue en een tuinhuis. Daarnaast beschikt het perceel over ruime parkeermogelijkheden voor meerdere voertuigen.

## Kortom

Een eigendom met bijzonder veel potentieel, waar wonen, werken en uitbreiden perfect gecombineerd kunnen worden.

Dit pand onderhevig is aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse overheid wordt opgelegd voor residentiële gebouwen. Meer info op <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>.



### Gunther Raats

Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

### Kantoor Zuid

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

# Huis te Sint-Job-in-'t-Goor

Kattenhoflaan 39, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

COGA  
VASTGOED



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

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

# Huis te Sint-Job-in-'t-Goor

Kattenhoflaan 39, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

COGA  
VASTGOED



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

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

# Huis te Sint-Job-in-'t-Goor

Kattenhoflaan 39, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

COGA  
VASTGOED



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

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

# Huis te Sint-Job-in-'t-Goor

Kattenhoflaan 39, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

COGA  
VASTGOED



**Gunther Raats**

Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47


**Kantoor Zuid**

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

## ALGEMEEN

Nuttige oppervlakte	131 m <sup>2</sup>	Grondoppervlakte	1040 m <sup>2</sup>
Oriëntatie achtergevel	Zuidoosten	Slaapkamers	2
Badkamers	1	Ligging	Centraal
Bouwjaar	1982	Staat	Goede staat
Verwarming	Warmtepomp	EPC	947 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 herstellvordering	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
Stedenbouwkundige bestemming	in aanvraag	Voorkooprecht	Geen voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig
Verkavelingsvergunning	Verkavelingsvergunning	 Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score	B	P-score	B
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Nee		

## FINANCIËLE INFORMATIE

### Standaardtarief

Prijs	€ 445.000
Verkoopsrechten (STANDAARD TARIEF 12%)	€ 53.400
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 498.400
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	€ 1.172

### Voordeeltarief

Prijs	€ 445.000
Verkoopsrechten VERLAAGD TARIEF (2%)	€ 8.900
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 453.900



### Gunther Raats

Vastgoedmakelaar  
gunther@coga.be  
03/636.47.47

### Kantoor Zuid

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