Charmante starterswoning met zuid tuin en ruime garage!

Braakstraat 36, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Sint-Job-in-'t-Goor | Huis | | 2 | 1 | 150 m² | 556 m²

Laat u niet misleiden door de bescheiden uitstraling aan de straatzijde: deze halfopen woning heeft binnen verrassend veel te bieden. Gelegen in een rustige zijstraat van de Brugstraat, geniet u hier van een uitstekende ligging op wandelafstand van winkels, scholen, horeca en andere voorzieningen. Een ideale combinatie van rustig wonen en alles binnen handbereik.
Doorheen de jaren werd de woning gerenoveerd en kreeg ze een frisse, hedendaagse uitstraling. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden om de woning verder naar eigen smaak en behoeften af te werken.
Via de inkomhal komt u in een centrale tussenhal met apart toilet. Van hieruit heeft u toegang tot de badkamer en de keuken. De **moderne en volledig uitgeruste keuken** sluit mooi aan op de gezellige leefruimte. Dankzij de aangename lichtinval voelt deze ruimte ruimer aan dan u op het eerste gezicht zou verwachten. Het ingebouwde tv-meubel vormt hierbij een mooi en praktisch onderdeel van de leefruimte.
Via de trap in de keuken bereikt u de eerste verdieping, waar zich**twee volwaardige slaapkamers** bevinden. De woning is dan ook ideaal voor een jong gezin, koppel of starter. Verder beschikt de woning over een **volwaardige kelder**, ideaal als extra bergruimte.
Achteraan bevindt zich nog een ruimte met heel wat potentieel , die u volledig naar eigen wensen kunt inrichten. Denk bijvoorbeeld aan een praktische wasplaats, een bureau, hobbyruimte, speelkamer of een extra leefruimte. Ook de badkamer kan hier nog verder vernieuwd worden naar eigen smaak.
Vanuit deze achterste ruimte heeft u rechtstreeks toegang tot de**zuidgerichte tuin**, waar u heerlijk van de zon kunt genieten. Achteraan de tuin bevindt zich bovendien een **ruime, vergunde garage/bijgebouw**. Deze veelzijdige ruimte kan perfect dienstdoen als garage, opslagplaats, werkruimte of hobbyruimte.

Femke Bartholomeeusen
Vastgoedmakelaar
femke@coga.be
03/636.47.47

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

Charmante starterswoning met zuid tuin en ruime garage!

Braakstraat 36, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

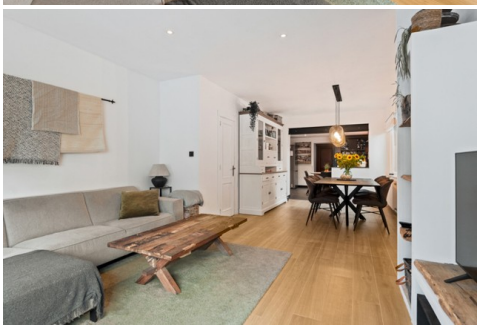
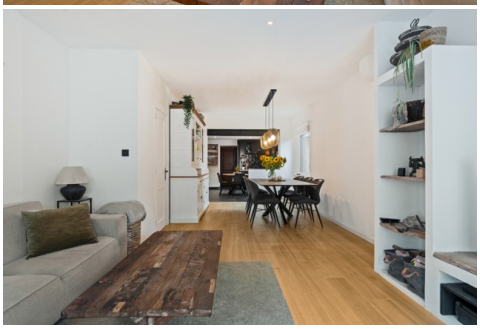
De woning is uitgerust met **centrale verwarming op aardgas** en beschikt over een **EPC-label C**. Belangrijke vernieuwingen zijn onder meer:
vernieuwd en geïsoleerd dak;
vernieuwd buitenschrijnwerk met driedubbele hoogrendementsbeglazing en rolluiken.
Kortom: een woning die u vanbinnen absoluut moet ontdekken. Wat aan de buitenzijde compact oogt, biedt binnen verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Dankzij de ligging, de reeds uitgevoerde renovaties, de zuidgerichte tuin en het ruime bijgebouw is dit een woning die u alle kansen biedt om ze verder naar uw eigen wensen en levensstijl in te richten.
Benieuwd naar de mogelijkheden? Kom binnen en laat u verrassen door de ruimte, de sfeer en het potentieel van deze woning.

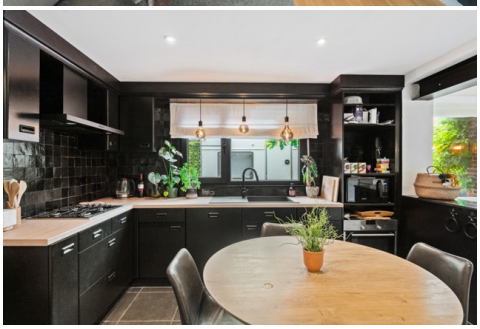
Femke Bartholomeeusen
Vastgoedmakelaar
femke@coga.be
03/636.47.47

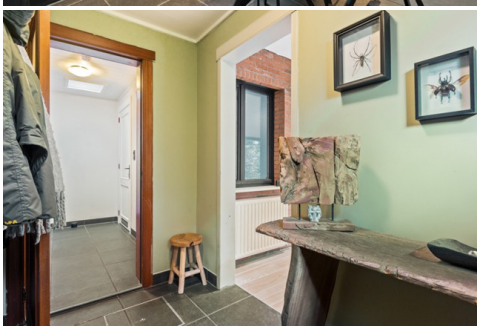
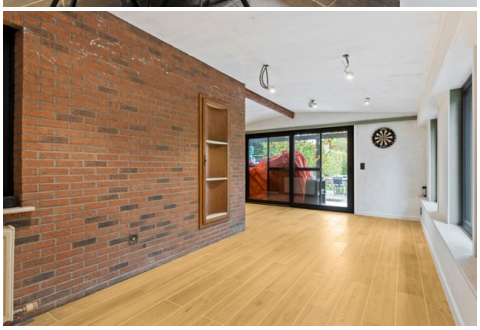
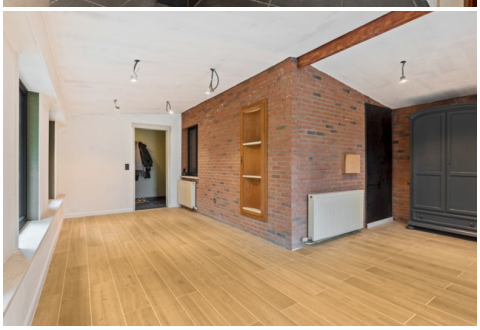
Kantoor Zuid
Eikenlei 2
2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Charmante starterswoning met zuid tuin en ruime garage!

Braakstraat 36, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor



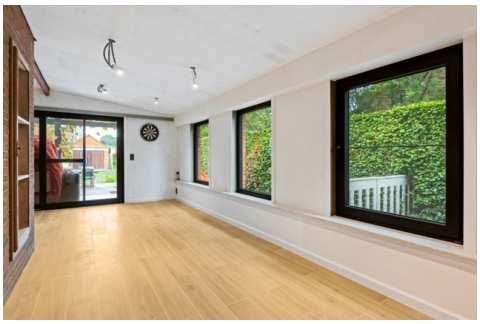




Femke Bartholomeeusen
Vastgoedmakelaar
femke@coga.be
03/636.47.47

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

Charmante starterswoning met zuid tuin en ruime garage!

Braakstraat 36, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor



Femke Bartholomeeusen
Vastgoedmakelaar
femke@coga.be
03/636.47.47

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

Charmante starterswoning met zuid tuin en ruime garage!

Braakstraat 36, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

Femke Bartholomeeusen
Vastgoedmakelaar
femke@coga.be
03/636.47.47

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

Charmante starterswoning met zuid tuin en ruime garage!

Braakstraat 36, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor

ALGEMEEN

Nuttige oppervlakte	150 m²	Grondoppervlakte	556 m²
Slaapkamers	2	Badkamers	1
Parkings (binnen/buiten)	0/2	Ligging	Rustig
Renovatiejaar	2025	Staat	Goede staat
Verwarming	Gas cv	EPC	318 Kwh/m²/j
Keuring Elektrische Installatie	Ja, niet conform	Beschikbaarheid	Af te spreken met eigenaar

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
Verkavelingsvergunning	Geen verkavelingsvergunning	Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score	A	P-score	A
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Nee		

FINANCIËLE INFORMATIE

Standaardtarief		Voordeeltarief	
Verkoopsrechten (STANDAARD TARIEF 12%)	€ 50.280	Verkoopsrechten VERLAAGD TARIEF (2%)	€ 8.380
Totaal (exclusief notariskosten)	€ 469.280	Totaal (exclusief notariskosten)	€ 427.380
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	€ 575		

Femke Bartholomeeusen
Vastgoedmakelaar
femke@coga.be
03/636.47.47

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