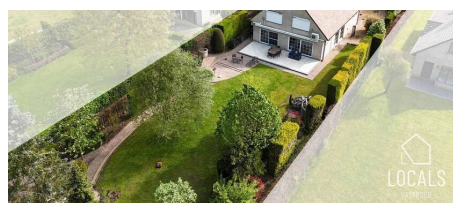


## TE KOOP - VILLA

Kruisvijverstraat 18, 9400 Ninove

**Doe een bod vanaf € 750.000**

**Ref. 6191772**



Aantal slaapkamers: 4  
Aantal badkamers: 1  
Garages: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 331m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 1263m<sup>2</sup>  
Buurt: rustig

EPC: 141kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Deze weelderige villa belichaamt exclusief wonen op een rustige, bevoorrechte locatie! Op een perceel van 12a63ca, baadt deze prachtige villa in een overvloed aan natuurlijk licht dat elke kamer van de woning doordringt, en is tot in de puntjes afgewerkt met hoogwaardige materialen. Gelegen in een doodlopende straat binnen een residentiële wijk, wordt deze eigendom omringd door een volledig afgeschermd tuin (gericht op het westen) met een eigen toegangspoort.

Binnenin straalt de villa een warme, uitnodigende sfeer uit. De fantastische leefruimte, met zijn prachtige houten sierwand en ingebouwd TV-meubel, pelletkachel en grote ramen die uitkijken op de tuin, evenals de prachtige wenteltrap met mezzanine, vormen absoluut de blikvangers van de woning. De eigentijdse keuken, afgewerkt met natuursteen, is uitgerust met hoogwaardige geïntegreerde toestellen van Miele en Siemens. Naast de keuken bevindt zich een ruime berging met voorraadkamer, wasruimte en een inloopdouche.

Via de imposante inkomhal met apart gastentoilet betreedt u de ruime garage, voorzien van een automatische poort. Verder beschikt de villa over 3 slaapkamers en een royale mezzanine die dienst kan doen als kantoorruimte. Een aparte zij-ingang biedt toegang tot de kantoorruimte op de eerste verdieping, ideaal voor een zelfstandige activiteit. Deze ruimte kan ook dienen als vierde slaapkamer of fitnessruimte.

De luxueus ingerichte badkamer, voorzien van twee wastafels in een meubel, een douche en een ligbad, straalt hedendaagse klasse uit (geïnstalleerd in 2022). De volledig afgewerkte zolder biedt extra ruimte voor diverse doeleinden. De gehele woning is voorzien van airconditioning en een alarmsysteem. Bovendien zijn er in 2022 een nieuwe condensatiebrander en een pelletkachel geïnstalleerd, evenals zonnepanelen en 2 thuisbatterijen voor een duurzame energievoorziening.

Voor meer informatie en/of een bezichtiging: 054 23 53 83 of [info@localsvastoed.be](mailto:info@localsvastoed.be)

## FINANCIËEL

Prijs: Doe een bod vanaf € 750.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 1.722,00

Servitude: Nee

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 331,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1995

Staat: Uitstekend

Aantal verdiepingen: 2

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: West

Oriëntatie voorgevel: Oost

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Lift: Nee

Zwembad: Nee

## ENERGIE

## LIGGING

Buurt: Rustig, landelijk

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.263,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

Oriëntatie terras 1: Oost

## INDELING

Woonkamer: 46,24 m<sup>2</sup>

Keuken: 22,40 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd

Bureau: Ja

Veranda: Ja

Slaapkamer 1: 35,40 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 26,36 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 15,98 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4: 6,10 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Alle comfort

Douchekamers: 2

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

## STEDENBOUW

EPC score: 141 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 20240310-0003171284-RES-1  
EPC klasse: B  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Pvc  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Datum keuring: 15/05/23  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: Ja

Bestemming: Woongebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 19/03/2024  
Dagvaarding: Nee  
G-score: A  
P-score: A  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: A  
Kadaster nummer: 327/00F3 P0000

## **PARKING**

Garage: 1  
Parkings buiten: 3  
Parkings binnen: 2