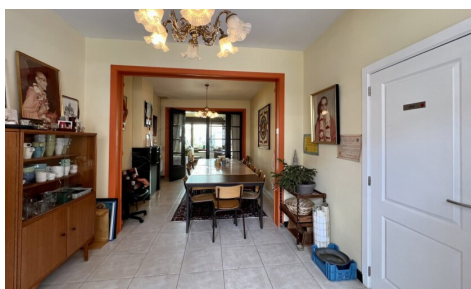
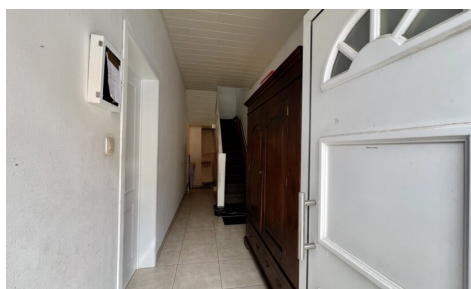


Te koop - Huis

€ 445.000

Volkerverheffingstraat 95, 9300 Aalst

Ref. 7716821



Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 332m²
Grond opp.: 225m²
Terras opp.: 18m²
Buurt: centraal

EPC: 420kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

Omschrijving

Op zoek naar een ruime gezinswoning mét extra mogelijkheden voor een zelfstandige activiteit, praktijkruimte of atelier? Deze veelzijdige woning aan de stadsrand van Aalst combineert authentieke charme, royale woonoppervlakte en een uitzonderlijke multifunctionele werkruimte. Achter de woning bevindt zich een **ruime afzonderlijke werkruimte van 74 m²**, momenteel ingericht als yogazaal, met **eigen ingang** en voorzien van **2 toiletten**. Dankzij de flexibele indeling biedt deze ruimte tal van mogelijkheden als praktijkruimte, kantoor, groepsruimte of zelfstandige activiteit. Bovendien zijn er **twee doorgangen tussen woning en werkruimte**, waardoor wonen en werken perfect gecombineerd kunnen worden. Zowel de woning als de werkruimte beschikken over een **eigen verwarmingsketel**.

Gelijkvloers

Bij het binnenkomen word je verwelkomd in een **ruime leefruimte**, aangevuld met een extra woonkamer en praktische bijkeuken. Vanuit deze ruimte heb je directe toegang tot de **gezellige binnenkoer met zonneterras**, een heerlijke plek om in alle rust te genieten. Authentieke charme blijft behouden dankzij prachtige elementen zoals de **hoge houten lambriseringen**, die de woning extra karakter geven.

Eerste verdieping

Via de trap - **voorzien van traplift** - bereik je de eerste verdieping. Hier vind je een **ruime keuken met eetkamer en extra zithoek**, ideaal als gezellige leefverdieping. Verder bevinden zich hier een **slaapkamer**, een **badkamer met lavabo, douche en toilet**, én wasruimte.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping met **drie volwaardige slaapkamers** en een **ruime badkamer**, uitgerust met lavabo, ligbad en toilet. Extra troef: via een buitentrap bereik je een **gezellig dakterrasje**, perfect voor een rustig koffiemoment of een zonnige namiddag.

Extra troeven

- ✓ Grote polyvalente werkruimte van **74 m²** met aparte ingang
- ✓ Ideaal voor **zelfstandigen, praktijk, atelier of hobbyruimte**
- ✓ 2 leefruimtes en extra zithoek
- ✓ **4 slaapkamers** en 2 badkamers
- ✓ Authentieke elementen met karaktervolle uitstraling
- ✓ **Zonnige binnenkoer met terras**
- ✓ **Droge bergkelder** aanwezig
- ✓ **Traplift** voorzien
- ✓ Vlotte parkeermogelijkheden in de straat
- ✓ Topligging: **vlakbij centrum Aalst**, scholen, winkels en openbaar vervoer

Deze eigendom is een absolute aanrader voor een **grote familie** die op zoek is naar ruimte, maar evengoed voor een **zelfstandige ondernemer** die wonen en werken harmonieus wil combineren op één locatie.

Ontdek zelf de vele mogelijkheden van deze unieke eigendom!

Financieel

Prijs: € 445.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 1.122,00

Ligging

Buurt: Centraal, stadsrand
School nabij: 300m
Winkels nabij: 1.000m
Openbaar vervoer nabij: 250m

Vrij beroep mogelijk: Ja (74,00 m²)

Autosnelweg nabij: 2.500m

Sportcentrum nabij: 450m

Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 332,00 m²

Aantal gevels: 2

Bouwjaar: 1939

Renovatiejaar: 2010

Gevelbreedte: 7,00 m

Type dak: Platdak

Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten

Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

Comfort

Gemeubeld: Nee

Parlofoon: Ja

Lift: Nee

Rolluiken: Ja

Air conditioning: Nee

Energie

EPC score: 420

EPC code: 20260601-0003882365-RES-1

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja, akoestische onderbreking

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform

Datum keuring: 01/06/2026

Type verwarming: Gas cv

Regenwaterput: Nee

Terrein

Grondoppervlakte: 225,00 m²

Breedte aan straatkant: 7,00 m

Tuin: Ja (18,00 m²)

Oriëntatie terras 1: Zuid

Indeling

Woonkamer: 45,00 m²

Eetkamer: 14,00 m²

Keuken: 13,00 m², volledig geïnstalleerd

Bureau: Ja

Slaapkamer 1: 14,00 m²

Slaapkamer 2: 12,00 m²

Slaapkamer 3: 12,00 m²

Slaapkamer 4: 12,00 m²

Badkamer type: Douche en ligbad

Toiletten: 4

Terras: 18,00 m²

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

Zolder: Nee

Technieken

Elektriciteit: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

Stedenbouw

Bouwvergunning: Ja

Bestemming: Woongebied

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel
opgelegd

Voorkooprecht: Nee

Verkavelingsvergunning: Nee

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

Renovatieverplichting: Ja

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum:
04/06/2026

Asbestinventarisatetest informatie: Asbestveilig

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig
gebied

G-score: 🏠 D

P-score: 🏠 D

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: C

Kadaster nummer: 643 H2 en 643 L

Servitude: Nee

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:
Nee

Parking

Garage: 0

Parkings buiten: 0

Parkings binnen: 0