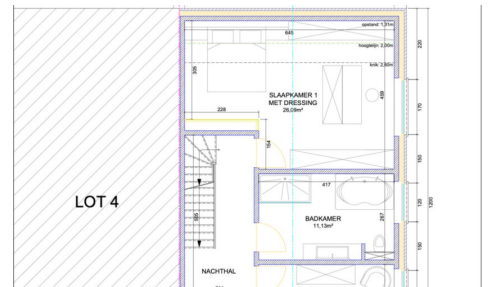
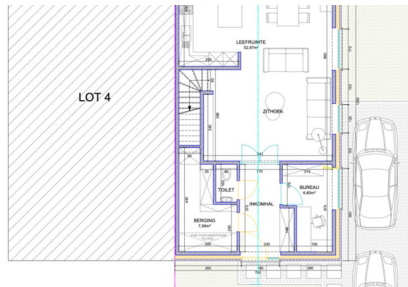
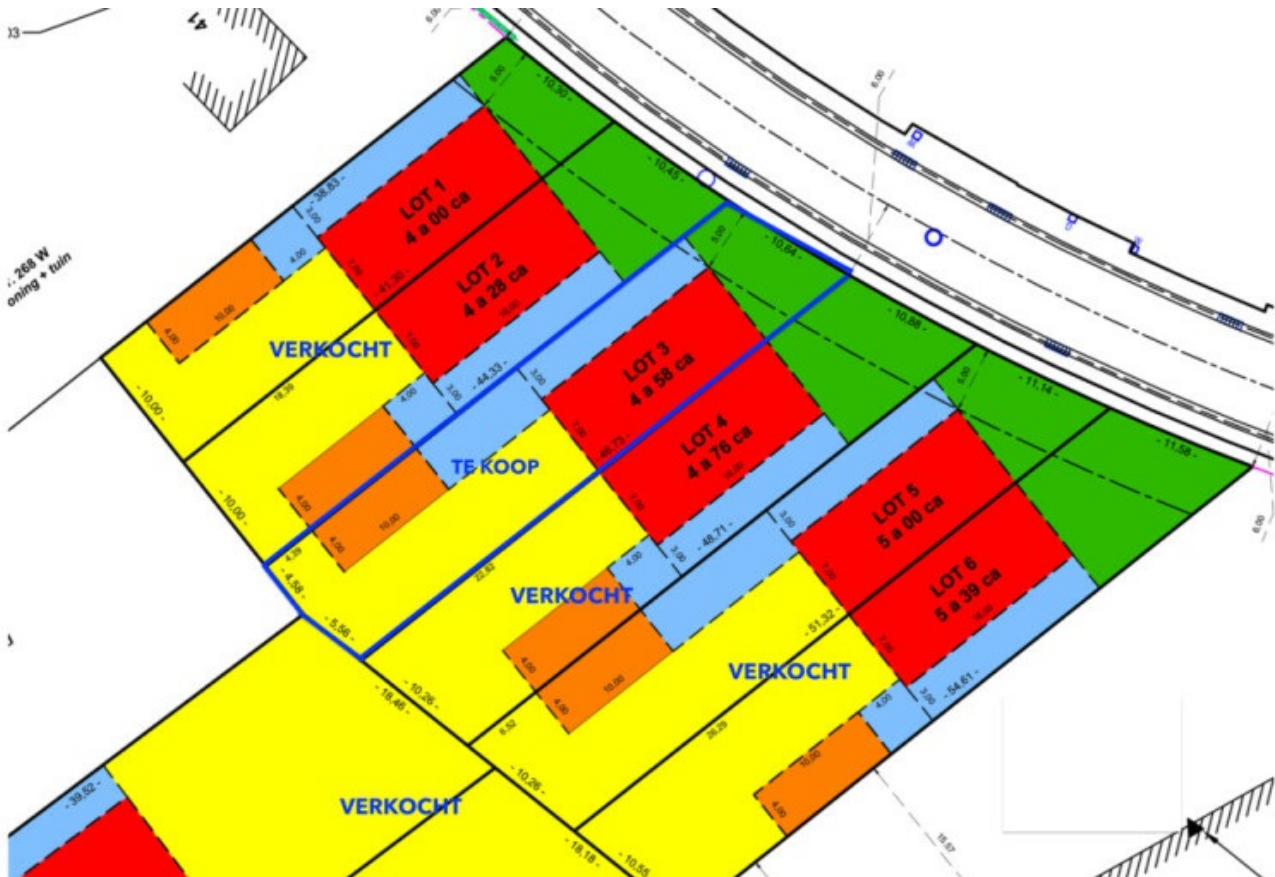


## Te koop - Huis

Opaaigem 35, 9420 Erpe-Mere

€ 447.000

Ref. 7338254



Aantal slaapkamers: 3  
 Aantal badkamers: 1  
 Beschikbaarheid: bij oplevering

Bew. opp.: 219m<sup>2</sup>  
 Grond opp.: 458m<sup>2</sup>  
 Terras opp.: 18m<sup>2</sup>  
 Buurt: landelijk

Type verwarming:  
 warmtepomp

# Omschrijving

Exclusieve, ruime BEN-nieuwbouwwoning met 3 à 4 slaapkamers in landelijke omgeving.

Deze halfopen bebouwing is gelegen op een zeer gunstige en mooie locatie in het landelijke Aaigem waarbij alles voor het dagelijkse leven kortbij ter beschikking is zoals school, winkels, alle zorgverlening, bushalte, treinstation, vlotte verbinding naar E40 en als belangrijke troef zijn er de talrijke wandelwegen langs de achtergelegen velden en bossen.

Hoogwaardige afwerking met duurzame materialen, innovatieve technieken en hernieuwbare energie is hier van toepassing.

De woning wordt volledig naar smaak van de koper afgewerkt. Vrijheid in keuzematerialen, alsook naar indeling kan er afwijkend van plan gekozen worden.

De mooie, ruime tuin en terras zijn Z-georiënteerd. Dit geeft een rustig gevoel met zicht over de achtergelegen velden.

Bij het binnenkomen in de inkomhal tref je een afzonderlijk toilet, berging en bureauruimte.

Er is een lichtrijke leefruimte op halfopen keuken met zicht op terras en tuin.

Op de eerste verdieping is er een wasplaats, ruime badkamer met ligbad, douche, lavabo en toilet. Daarnaast zijn er 2-3 slaapkamers met dressing aanwezig, naargelang de keuze van indeling.

Op de 2de verdieping is er een technische ruimte en is er nog mogelijkheid tot inrichten naar eigen believen..

Bergplaats, tuinhuis, poolhouse kan met max 30m<sup>2</sup>.

Onder het terras is een ruime buitenberging voorzien.

Grondwaarde is 135 000€ (lot 3) aan registratie. De constructiewaarde is 312 000€ aan BTW.

Bij interesse en meer info contacteer Kristien 0475 496218.

---

## Financieel

Prijs: € 447.000,00

Onder BTW stelsel: Ja

Beschikbaarheid: Bij oplevering

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 219,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Bouwjaar: 2026

Gevelbreedte: 7,00 m

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: Zuid

Oriëntatie voorgevel: Noordoosten

## Comfort

Gemeubeld: Nee

Parlofoon: Ja

Videofoon: Ja

## Energie

EPC totaal score: 30 kWh/jaar

Dubbele beglazing: Ja, thermische en akoestische

## Ligging

Buurt: Landelijk, uitzicht op de tuin

School nabij: 200m

Winkels nabij: 1.000m

Openbaar vervoer nabij: 150m

Autosnelweg nabij: 5.500m

Sportcentrum nabij: 4.500m

## Terrein

Grondoppervlakte: 458,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 10,00 m

Tuin: Ja (240,00 m<sup>2</sup>)

Oriëntatie terras 1: Zuid

## Indeling

Keuken: Volledig geïnstalleerd

Bureau: Ja

Badkamer type: Douche en ligbad

Toiletten: 2

Terras: 18,00 m<sup>2</sup>

Zolder: Ja

onderbreking

Ramen: Pvc

Type verwarming: Warmtepomp

Regenwaterput: Ja

## **Technieken**

Elektriciteit: Ja

Riolering: Ja

Water: Ja

## **Stedenbouw**

Bouwvergunning: Ja

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

Voorkooprecht: Nee

Verkavelingsvergunning: Ja

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

Servitude: Nee

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:  
Nee

## **Parking**

Parkings buiten: 2

Parkings binnen: Nee