



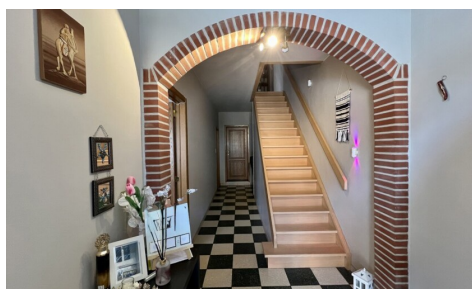
Opaaigem 76 , 9420 Erpe-Mere  
**Telefoonnummer:** 0475/49.62.18  
**E-mail:** info@aeygemsvastgoed.be

## Te koop - Huis

Opaaigem 38, 9420 Erpe-Mere

Op aanvraag

Ref. 7678329



Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Garages: 1

Bew. opp.: 211m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 308m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 5m<sup>2</sup>  
Buurt: landelijk

EPC: 378kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: gas cv

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime en solide woning in een rustige, groene omgeving? Dan is deze open bebouwing in het charmante Aaigem precies wat je zoekt. Gelegen in een zeer landelijke omgeving met tal van wandelwegen, en toch met alle voorzieningen binnen handbereik.

**Indeling:** Bij het betreden van de woning tref je de inkomhal met trap. De lichtrijke leefruimte biedt een aangenaam eet- en zitgedeelte waar je in alle comfort kan ontspannen. Aansluitend vind je een afzonderlijke, zeer ruime keuken met gezellige ontbijtruimte.

Via de keuken bereik je de veranda, die toegang geeft tot een ruime berging/wasplaats en een apart toilet. Vanuit de veranda heb je ook directe toegang tot de garage met sectionale poort, de oprit met parkeermogelijkheid en de tuin met terras. Er is mogelijkheid om de tuin met buitenberging te betreden via de naastgelegen voetweg.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer uitgerust met douche in bad en lavabo.

Via een vaste trap bereik je de geïsoleerde zolder, die nog tal van mogelijkheden biedt en ingericht kan worden als twee extra kamers. Bovendien is er ruimte voorzien om een tweede badkamer met extra toilet te creëren.

## Extra troeven:

Open bebouwing

Zeer degelijke constructie

Rustige, landelijke ligging met veel wandelmogelijkheden

Op wandelafstand van school en bushalte

Slechts 5 minuten van station en winkels

Kelder aanwezig

Uitbreidingsmogelijkheden (zolder + extra badkamer en toilet)

Deze woning combineert ruimte, ligging en potentieel — ideaal voor gezinnen of wie rustig wil wonen met alle comfort binnen bereik.

Interesse voor een bezoek? Neem snel contact op met Kristien: 0475 496218

---

## Financieel

Prijs: Info op kantoor

Onder BTW stelsel: Nee

Kadastraal inkomen: € 461,00

Vrij beroep mogelijk: Nee

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 211,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1960

Renovatiejaar: 2009

Gevelbreedte: 7,00 m

Oriëntatie achtergevel: Noordoosten

Oriëntatie voorgevel: Zuidwesten

## Comfort

## Ligging

Buurt: Landelijk, nabij station

School nabij: 200m

Winkels nabij: 1.000m

Openbaar vervoer nabij: 100m

Autosnelweg nabij: 5.500m

Sportcentrum nabij: 4.500m

## Terrein

Grondoppervlakte: 308,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 11,00 m

Tuin: Ja (125,00 m<sup>2</sup>)

## Indeling

Woonkamer: 15,00 m<sup>2</sup>

Eetkamer: 17,00 m<sup>2</sup>

Gemeubeld: Nee  
Handicapvriendelijk: Nee  
Parlofoon: Ja  
Rolluiken: Ja

## Energie

EPC score: 378  
EPC code: 20260428-0003858049-RES-1  
EPC klasse: D  
Dubbele beglazing: Ja, thermische en akoestische onderbreking  
Ramen: Pvc  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Datum keuring: 30/04/2026  
Type verwarming: Gas cv  
Regenwaterput: Ja

Keuken: 16,00 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd  
Veranda: Ja  
Slaapkamer 1: 17,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 16,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 14,00 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche in bad  
Toiletten: 1  
Terras: 5,00 m<sup>2</sup>  
Wasplaats: Ja  
Kelder: Ja  
Zolder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja  
Kabeltelevisie: Ja  
Riolering: Ja  
Gas: 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  
Renovatieverplichting: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 30/04/2026  
Asbestinventarisatetest informatie: 3 materialen  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: A  
P-score: A  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: B  
Kadaster nummer: 202 P  
Servitude: Nee  
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

## Parking

Garage: 1  
Parkings buiten: 1  
Parkings binnen: 1

