



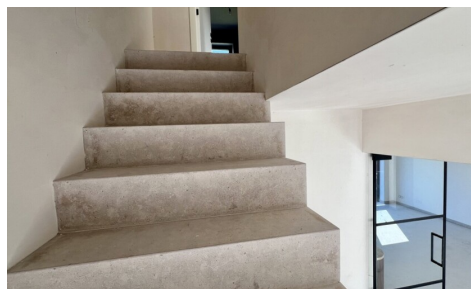
Opaaigem 76 , 9420 Erpe-Mere  
**Telefoonnummer:** 0475/49.62.18  
**E-mail:** info@aeygemsvastgoed.be

## Te koop - Huis

€ 435.000

Aaigemdorp 89, 9420 Erpe-Mere

Ref. 7289647



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

Bew. opp.: 165m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 142m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 20m<sup>2</sup>  
Buurt: woonkern

EPC: 46kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming:  
warmtepomp

## Omschrijving

Deze aangename, luxueus afgewerkte nieuwe BEN-woning is gelegen in het zo rustige en landelijke Aaigem, in het centrum van het beschermd dorpszicht, op wandelafstand van school, openbaar vervoer, en vooral op vlot bereikbare afstand van E40.

De woning heeft een inkom met toilet, berging/wasruimte en garage.

Dankzij de split level is de leefruimte op hoger niveau van de aantrekkelijke tuin en terras en is de garage onder de woning. Hierdoor is de rust en gezelligheid gegarandeerd op het leefniveau. Er is een lichtrijke zuid-gerichte zithoek met aansluitend een eetruimte met open keuken en ontbijthoek. Vanuit de keuken en leefruimte geniet je van het rustgevende groen met terras dank zij het grote schuifraam achteraan de woning. Via de trap kom je op de volgende verdieping met nachthal, 3 slaapkamers en badkamer met ligbad, inloopdouche en lavabo. In de slaapkamers is ruimte voor bureau.

In de woning is heel wat natuursteen verwerkt waardoor de afwerking van hoogstaand niveau is.

Aaigem is de perfecte locatie om te ontsnappen aan alle drukte en te genieten in de zonnige tuin, met daarnaast de zovele nabijgelegen wandelwegen in de velden en natuurgebied Den Dotter.

Een bezoek ter plaatse is mogelijk na afspraak met Kristien: 0475 496218

---

## Financieel

Prijs: € 435.000,00

Onder BTW stelsel: Ja

Beschikbaarheid: Bij oplevering

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 165,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 2

Bouwjaar: 2025

Oppervlakte hoofdgebouw: 55 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 6,91 m

Type dak: Noordboomdak

Oriëntatie voorgevel: West

## Comfort

Handicapvriendelijk: Nee

## Energie

EPC score: 46

EPC totaal score: 28 kWh/jaar

EPC code: Nieuw

EPC klasse: Nieuwbouw

Dubbele beglazing: Ja, thermische en akoestische onderbreking

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Warmtepomp

Regenwaterput: Ja

## Ligging

Buurt: Woonkern, rustig

School nabij: 100m

Winkels nabij: 1.000m

Openbaar vervoer nabij: 100m

Autosnelweg nabij: 5.000m

Strand nabij: Ja

## Terrein

Grondoppervlakte: 142,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 6,91 m

Tuin: Ja (67,00 m<sup>2</sup>)

Oriëntatie terras 1: Oost

## Indeling

Woonkamer: 17,40 m<sup>2</sup>

Eetkamer: 11,20 m<sup>2</sup>

Keuken: 11,10 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd

Slaapkamer 1: 14,50 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 10,90 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 7,70 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Douche en ligbad

Toiletten: 2

Terras: 20,30 m<sup>2</sup>

Wasplaats: Ja

Zolder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja

Kabeltelevisie: 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

## **Parking**

Garage: 1

Parkings binnen: 1