



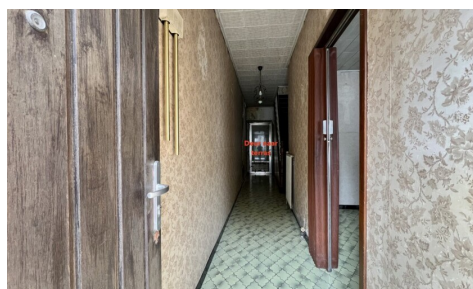
Opaaigem 76 , 9420 Erpe-Mere
Telefoonnummer: 0475/49.62.18
E-mail: info@aeygemsvastgoed.be

Te koop - Huis

Stationsstraat 71, 9550 Herzele

€ 230.000

Ref. 7731801



Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1
Garages: 1
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 205m²
Grond opp.: 991m²
Terras opp.: 36m²
Buurt: nabij station

EPC: 492kwh/m²/j
Type verwarming: gas cv

Omschrijving

In het hart van Herzele bevindt zich deze **ruime woning met veel potentieel**, ideaal gelegen op **wandelafstand van station, winkels, scholen en het centrum**.

De woning verwelkomt u via de inkomhal die toegang geeft tot een **ruime en lichtrijke leefruimte**, ingericht met zit- en eethoek. Aansluitend bevindt zich een **grote leefkeuken** met toegang tot het **terras/binnenkoer** en de badkamer, uitgerust met **ligbad, lavabo en toilet**.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich **drie volwaardige kamers**, waarvan één ruimte perfect kan ingericht worden als **extra badkamer, dressing of bureauruimte**.

Een extra troef is de mogelijkheid om via de nachthal een doorgang te creëren naar de ruimte **boven de garage**, waar eenvoudig **nog twee extra slaapkamers** kunnen gerealiseerd worden, met aangenaam zicht op de tuin.

Via een **vaste trap** bereikt u de **ruime zolderverdieping met voldoende stahoogte**, die tal van mogelijkheden biedt voor verdere inrichting volgens eigen wensen (extra kamers, hobbyruimte, bureau, stockage...).

Daarnaast beschikt de woning over een **grote garage met plaats voor twee wagens** en een praktische doorgang naar de **ruime achterliggende tuin**. Ook een **ruime kelder** zorgt voor extra bergruimte.

Troeven van deze woning

- ✓ Centrale ligging nabij station, winkels, scholen en centrum
- ✓ Ruime bewoonbare oppervlakte met uitbreidingsmogelijkheden
- ✓ Garage voor 2 wagens
- ✓ Grote tuin en terras/binnenkoer
- ✓ Kelder en zolder met veel opslag- of inrichtingsmogelijkheden
- ✓ Ideale woning voor renovatieliefhebbers of investeerders

Deze woning biedt een **uitstekende opportuniteit voor wie op zoek is naar ruimte, potentieel en een gunstige ligging**, en graag een woning renoveert en personaliseert naar eigen smaak.

Bij interesse contacteer Kristien voor een bezoek ter plaatse: 0475 496218

Financieel

Prijs: € 230.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 433,00

Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 205,00 m²

Aantal gevels: 2

Bouwjaar: 1930

Renovatiejaar: 1980

Gevelbreedte: 8,50 m

Oriëntatie achtergevel: Zuidwesten

Oriëntatie voorgevel: Noordoosten

Ligging

Buurt: Nabij station, woonkern

School nabij: 300m

Winkels nabij: 300m

Openbaar vervoer nabij: 100m

Autosnelweg nabij: 3.000m

Sportcentrum nabij: 500m

Terrein

Grondoppervlakte: 991,00 m²

Breedte aan straatkant: 8,50 m

Tuin: Ja (730,00 m²)

Oriëntatie terras 1: Zuidwesten

Comfort

Gemeubeld: Nee

Rolluiken: Ja

Energie

EPC score: 492

EPC code: 20260428-0003858221-RES-1

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja, thermische onderbreking

Ramen: Aluminium en hout

Elektriciteitskeuring: Nee

Type verwarming: Gas cv

Regenwaterput: Ja

Olietank: 4.000 L

Datum keuring olietankattest: 04/05/2026

Indeling

Woonkamer: 18,00 m²

Eetkamer: 16,00 m²

Keuken: 24,00 m²

Slaapkamer 1: 15,00 m²

Slaapkamer 2: 14,00 m²

Slaapkamer 3: 10,00 m²

Badkamer type: Ligbad

Toiletten: 1

Terras: 36,00 m²

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

Zolder: Ja

Technieken

Elektriciteit: 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

Asbestinventarisattest: Ja

Asbestinventarisattest opmaak datum:

30/04/2026

Asbestinventarisattest informatie: 7 materialen

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig
gebied

G-score: B

P-score: B

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: B

Kadaster nummer: 818F

Servitude: Nee

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:
Nee

Parking

Garage: 1

Parkings buiten: Nee

Parkings binnen: 2