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

Te koop - Huis

Op aanvraag

Stationsstraat 71, 9550 Herzele

Ref.









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: Info op kantoor
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
Station nabij: Ja
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
Kadaster sectie: B
Kadaster nummer: 818F
Servitude: Nee
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

Parking

Garage: 1
Parking wagens: 2