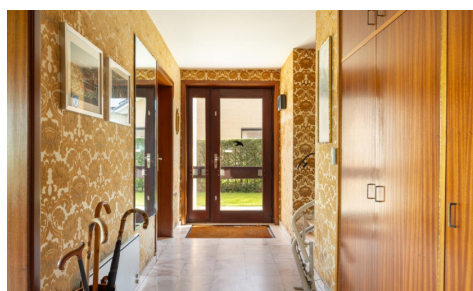


## TE KOOP - VILLA

Gaversesteenweg 208, 9820 Merelbeke

Op aanvraag

Ref. TK2607\_SDH



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

Grond opp.: 891m<sup>2</sup>  
Buurt: centraal

EPC: 469kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: elektrisch

# OMSCHRIJVING

-VERKOCHT- Compromis in opmaak.

Gelegen op een uiterst centrale locatie aan de Gaverstesteenweg in Merelbeke, biedt deze woning een unieke combinatie van bereikbaarheid, ruimte en een **uitzonderlijk uitzicht**. Dankzij de **vlotte verbinding** met belangrijke **invalswegen** geniet u hier van een praktische ligging, zonder in te boeten aan rust en natuur.

De absolute troef van deze eigendom is het **adembenemende, zuidgerichte vergezicht** over de **Scheldevallei**. Een **blijvend groen panorama** dat in elk seizoen weet te bekoren en zorgt voor een ongeëvenaarde woonbeleving.

Bij het betreden van de woning komt u in de inkomhal met gastentoilet. Van hieruit heeft u toegang tot de keuken en de lichtrijke leefruimte met open haard, waar **grote raampartijen** het **prachtige uitzicht** maximaal tot zijn recht laten komen. Aansluitend bevindt zich een praktische bureauruimte.

De woning beschikt bovendien over een **volledige ondergrondse kelder** met **staanhoogte**, die tal van mogelijkheden biedt: van mancave tot hobbyruimte of extra opslag.

Op de verdieping bevinden zich momenteel **drie slaapkamers** en een ruime badkamer uitgerust met douche, ligbad en sauna, een meerwaarde voor wie comfort en ontspanning weet te appreciëren.

**Extra uitbreiding** op verdiep is **mogelijk**, wat deze woning bijzonder interessant maakt voor wie op zoek is naar toekomstgericht potentieel.

Verder beschikt de woning over een **dubbele inpandige garage**, wat zorgt voor voldoende parkeergelegenheid en extra bergruimte.

*Hoewel er een renovatieverplichting van toepassing is, kan deze relatief eenvoudig aangepakt worden, bijvoorbeeld door het installeren van een lucht-lucht warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.*

Kortom, een woning met een **uitzonderlijke ligging**, een **fenomenaal uitzicht** en tal van mogelijkheden voor wie ruimte, licht en potentieel weet te waarderen.

## Interesse?

**Contacteer Stefanie D'hondt via 0474 09 01 10 of stefanie@valorvastgoed voor meer info of een vrijblijvende bezichtiging.**

---

## FINANCIIEEL

Prijs: Info op kantoor

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

## GEBOUW

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1973

Renovatiejaar: 1998

## LIGGING

Buurt: Centraal, Vrij zicht

School nabij: Ja

Winkels nabij: Ja

Openbaar vervoer nabij: 250m

Autosnelweg nabij: Ja

Sportcentrum nabij: Ja

## TERREIN

Staat: Goede staat  
Aantal verdiepingen: 1  
Type dak: Platdak  
Oriëntatie achtergevel: Zuidwesten  
Oriëntatie voorgevel: Noord

## COMFORT

Air conditioning: Nee

## ENERGIE

EPC score: 469  
EPC code: 0003844869  
EPC klasse: E  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform  
Type verwarming: Elektrisch  
Verwarming: Individueel

Grondoppervlakte: 891,00 m<sup>2</sup>  
Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd  
Badkamer type: Alle comfort  
Toiletten: 2  
Wasplaats: Ja  
Kelder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja  
Riolering: Ja  
Water: Ja

## STEDENBOUW

Bouwvergunning: Ja  
Bestemming: Woongebied  
Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd  
Voorkooprecht: Nee  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Renovatieverplichting: Ja  
Asbestinventarisatetest: Ja  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied  
G-score: A  
P-score:  D  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: B  
Kadaster nummer: 0190FP0000  
Servitude: Nee

## PARKING

Garage: Ja  
Parkings buiten: 2  
Parkings binnen: 2