



# VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

## TE KOOP

### Bladerenkwartier 1 te 1730 ASSE



<b>TYPE</b>	: een ruime alleenstaande woning met atelier en grote tuin, ± 22 are
<b>BEBOUWING</b>	: open bebouwing
<b>BOUWJAAR</b>	: ± 1960
<b>KADASTRALE GEGEVENS</b>	: 23002A0035/00K003 + 23002A0035/00H003 + 23002A0035/00A003
<b>KADASTRAAL INKOMEN</b>	: € 1.863
<b>GEINDEXEERD K.I.</b>	: € 4.054 (index 2024: 2,1763)
<b>ONROERENDE VOORHEFFING</b>	: € 1.702 (in 2024)
<b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>	: ± 21 are 89 ca
<b>BREEDTE VAN HET PERCEEL</b>	: ± 46m
<b>DIEPTE VAN HET PERCEEL</b>	: ± 58m op de perceelsgrens links
<b>VOORGEVELBREEDTE</b>	: ± 25m
<b>DIEPTE GEBOUW</b>	: ± 8.30 / 9.75m (woning)
<b>BEBOUWDE OPPERVLAKTE</b>	: ± 273m <sup>2</sup> op het gelijkvloers
<b>NUTTIGE OPPERVLAKTE</b>	: ± 523m <sup>2</sup> (incl. kelders, zolders, garage en atelier)
<b>BEWOONBARE OPPERVLAKTE</b>	: ± 140m <sup>2</sup> (excl. kelders, zolders, garage en atelier)
<b>OPPERVLAKTE TERRAS</b>	: ± 40m <sup>2</sup>
<b>OPPERVLAKTE TUIN</b>	: ± 1.875m <sup>2</sup> (incl. voortuin, oprit, parking)
<b>AANTAL VERDIEPINGEN</b>	: kelder + gelijkvloers + zolder
<b>ORIENTATIE ACHTERGEVEL</b>	: noord-noordwest

**Richtprijs: € 499.000**

## INDELING EN BESCHRIJVING:

### KELDER (± 125m²) :

- ✓ garage (± 6.00 x 3.60 = 20m²) – betontegels – wastafel op voet – manuele metalen kantelpoort
- ✓ berging (± 2.90 x 1.75 = 5m²) – betontegels
- ✓ badkamer (± 2.90 x 1.75 = 5m²) – keramische vloertegels – faïence op volle hoogte – plafond PVC planchetten  
→ ligbad en wastafel op voet met spiegel – radiator
- ✓ toilet met handwasbakje – keramische vloertegels
- ✓ kelders onder hoofdgebouw – hoogte 1,85m – keramische vloertegels – installatie CV – dompelpomp

### GELIJKVLOERS (± 125m² + atelier 148m²) :

- ✓ inkomhal – keramische tegelvloer – radiator
- ✓ living (± 4.30 x 4.00 + erker = 20m²) keramische vloertegels – 3 radiatoren – gemetste schouw met inbouwhaard
- ✓ eetkamer (± 6.10 x 3.50 = 21m²) – keramische vloertegels – radiator – plafond planchetten – rolluiken
- ✓ keuken (± 3.50 x 2.50 = 9m²) – keramische vloertegels – rolluik  
→ keukenkasten met werkblad en inox gootsteen met spoelbak, elektrisch fornuis met oven, dampkap
- ✓ slaapkamer 1 (± 3.50 x 2.50 = 9m²) – keramische vloertegels – radiator – rolluik
- ✓ slaapkamer 2 (± 3.75 x 5.00/3.50 = 17m²) – laminaat – plafond planchetten – radiator – rolluik
- ✓ slaapkamer 3 (± 3.75 x 4.00 = 15m²) – laminaat – plafond planchetten – radiator – rolluik
- ✓ atelier (± 11.00 x 13.50 = 148m²) incl. bureel (± 5.50 x 4.10 = 22m²) – betonvloer – mazoutbrander  
→ voormalige garagewerkplaats – elektrische werkbrug (functioneert nog) – grote sectionaalpoort
- ✓ ruim terras (± 40m²) – keramische betegeling
- ✓ voortuin en tuin: gazon, sierheesters, hagen, plankieren in silextegels + deel weiland achteraan

### ZOLDER (± 125m²) :

- ✓ ruime zolder (± 85m²) via vaste trap – betonvloer + hout – dak geïsoleerd – desgewenst nog verder in te richten

### VERWARMING

- ✓ CV stookolie – ketel ACV (2002) met boiler 120l en vernieuwde brander – radiatoren
- ✓ bovengrondse (tuin) stookolietank ± 1.200l voor garage
- ✓ ondergrondse (terras) stookolietank ± 5.000l voor garage

### NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgasleiding aan overzijde straat (cfr fluxius.be)
- ✓ riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting, alarmsysteem

### ALGEMENE STAAT

- ✓ ruime, degelijke en zeer verzorgde woning met het nodige comfort
- ✓ interieurs en technische installaties te moderniseren

### STAAT KEUKEN

- ✓ gedateerde inrichting, te vernieuwen – wel in propere staat

### STAAT BADKAMER

- ✓ gedateerde inrichting, te vernieuwen – wel in propere staat

### BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ deels PVC, hout en aluminium met grotendeels enkele en deels dubbele beglazing

### DAK

- ✓ hoofdgebouw: zadeldak met pannen – atelier: zadeldak met asbesthoudende golfplaten

### EPC

- ✓ 586 kWh/m² - energielabel F (UC: 20250429-0003588803-RES-2) – renovatieplicht

### BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBorg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ gelet op het grote volume biedt deze woning legio mogelijkheden
- ✓ gelet op het atelier en de weide ook zeer geschikt voor zelfstandige of dierenliefhebber
- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

### BESCHIKBAAR VANAF

### LIGGING - SITUERING

- ✓ gelegen langsheen het Bladerenkwartier, op de hoek met de Dendermondsesteenweg
- ✓ commerciële ligging met uitstekende zichtbaarheid

### STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: agrarisch gebied
- ✓ stedenbouwkundige vergunning dd 13/9/60 (woning) + 6/4/67 (garage) + 9/7/80 (uitbreiding)
- ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, voorkeurecht niet van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning: nihil
- ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- ✓ overstromingsrisico (kleine kans): P-score = C en G-score = C (slechts miniem deel voortuin)



**VALIMMAS | 02/452.59.25**

**Kattestraat 4, 1730 ASSE | info@valimmas.be | www.valimmas.be**

**BIV: 504.549 – 510.031 – 203.623 | KBO 0683.763.490**

Toegetreten tot verzekering Collectieve Polis CIB Bovenbouw, dekkende de wettelijke verplichte waarborgen via Maatschappij AXA Belgium, makelaar Concordia, Luik Aansprakelijkheid 730390161003- Klantnr 016805.  
Deze informatie is vrijblijvend, zonder enige contractuele verbintenis vanwege eigenaar of makelaar en wordt enkel ten informatieve titel overgemaakt. De makelaar of verkoper zijn niet verantwoordelijk voor al dan niet zichtbare gebreken v/h goed. De kandidaten worden uitgenodigd het goed grondig te inspecteren tijdens het plaatsbezoek en zich eventueel te laten bijstaan door een expert. Een verkoop komt slechts tot stand na ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst en betaling van een voorschot. Deze beschrijving werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er toch nog fouten of vergissingen in voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over dit goed. \*\*\*\*\* Les renseignements sont communiqués à titre informatif, sans aucun engagement contractuel de la part du propriétaire ou de l'agence. L'agence ou les vendeurs ne sont pas responsables pour les vices apparents ou occultes du bien. Nous prions les candidats à inspecter le bien profondément et le cas échéant à se faire assister par un expert. La vente ne se réalise qu'après signature d'un compromis de vente et paiement d'un acompte. Cette description a été réalisée avec le plus grand soin. Des fautes éventuelles n'engageront jamais la responsabilité de notre agence. Nous vous recommandons à nous contacter personnellement pour de plus ample information sur ce bien.