



VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Muurveld 41 te 1730 ASSE Centrum



TYPE

BEBOUWING

BOUWJAAR

KADASTRALE GEGEVENS

KADASTRAAL INKOMEN

GEINDEXEERD K.I.

ONROERENDE VOORHEFFING

OPPERVLAKTE PERCEEL

BREEDTE VAN HET PERCEEL

DIEPTE VAN HET PERCEEL

VOORGEVELBREEDTE

DIEPTE GEBOUW

BEBOUWDE OPPERVLAKTE

NUTTIGE OPPERVLAKTE

BEWOONBARE OPPERVLAKTE

OPPERVLAKTE TERRAS

OPPERVLAKTE TUIN

AANTAL VERDIEPINGEN

ORIENTATIE ACHTERGEVEL

: riante en uniek gelegen doktersvilla met grote tuin (= incl. 2 bouwgronden OB !!)

: open bebouwing

: ± 1930 (villa) en 1966 (praktijk en garage)

: 23322L0327/00C002 _ P0000 en 23322L0327/00Y002 _ P0000

: € 2.374

: € 5.329 (index 2025: 2,2446)

: € 2.238 (in 2025)

: ± 27 are 73 ca

: ± 29m (gemeten ter hoogte van de bouwlijn)

: ± 100m gemiddeld

: ± 18.35 + garage 3.35m

: ± 10.00m hoofdgebouw + aanbouw

: ± 245m² op het gelijkvloers (bruto)

: ± 606m² (bruto, incl. praktijkruimte, garage, kelders en zolders)

: ± 394m² (bruto, incl. praktijkruimte, excl. kelders, zolders en garage)

: ± 140m²

: ± 2.528m² (incl. voortuin, oprit, terras,...)

: kelder + gelijkvloers + verdieping + zolder

: ideaal georiënteerd naar het zuid – zuidoosten

Richtprijs: € 1.299.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER (± 100m²) :

- ☑ traphal – wijnkelder (± 4.80 x 2.50) – proviandkelder (± 4.35 x 2.80) – stookplaats (± 4.40 x 4.15) – berging (± 5.00 x 4.15)
→ betonvloeren – beton welfsels – handpomp – keukenboiler – installatie CV en stookolietank – caveaux wijnkelder

GELIJKVLOERS (± 245m²) :

- ☑ ruime inkomhal – tegelvloer – radiator – dubbele glaspaneeldeuren naar salon en living
- ☑ berging (± 2.40 x 2.40 = 6m²) – tegelvloer
- ☑ toilet met handwasbakje en spiegel
- ☑ bureel (± 4.50 x 3.45 = 16m²) – tegelvloer – gietijzeren radiator – schouw – gootsteen/aansluiting wasmachine
- ☑ salon (± 4.60 x 4.30 = 20m²) – massief visgraatparket – schouw met handgemaakte houtkachel – aansluiting internet
- ☑ living (± 9.50 x 4.45 = 42m²) – massief visgraatparket – imposante schouw met open haard – gietijzeren radiatoren
- ☑ keuken (± 4.45 x 2.50 = 11m²) – tegelvloer – rustiek plafond
→ keukenkasten met werkblad en inox gootsteen met spoelbak – keukenboiler (in kelder)
→ inductiekookplaat, dampkap, oven, authentiek AGA-fornuis
- ☑ inkomhal praktijkgedeelte – ook bereikbaar vanuit de living – mozaïek tegelvloer
- ☑ wachtkamer of bureel (± 5.70 x 3.50 = 20m²) – mozaïek tegelvloer – radiator
- ☑ tussenruimte met toilet met handwastafel en spiegel – mozaïek tegelvloer – radiator
- ☑ praktijkruimte of bureel (± 7.10 x 3.85 = 27m²) – mozaïek tegelvloer – radiator en convector
→ inbouwkasten met werktafel – wastafel – 2 dakkoepelels – rolluik
- ☑ garage (± 9.00 x 3.00 = 27m²) – sectionaalpoort (BxH ± 2.45 x 2.00) + kantelpoort achteraan
- ☑ groot zonneterras (± 14.00 x 10.00 = 140m²) – betegeld + plantvakken – ideaal georiënteerd naar het zuiden
- ☑ tuin: grotendeels bebost = groene oase van rust
→ **achterste deel tuin paalt aan de Langevijver(straat) → reeds verkavelingsvergunning afgeleverd op 09/09/2024 voor twee villagronden open bebouwing (5 are 32 en 5 are 70, en elk circa 14,60m breed en gemiddeld 38m diep).**
→ **oppervlakte villa exclusief bouwgronden: ± 16 are 70 ca**

1^{STE} VERDIEPING (± 149m²) :

- ☑ centrale overloop nachthal – houten trap met voltapijt – tapijt op plankenvloer – bergkasten onder zoldertrap
- ☑ slaapkamer 1 (± 3.40 x 3.40 = 12m²) + dressing (± 3.00 x 2.30 = 7m²) – tapijt op plankenvloer – radiator
- ☑ slaapkamer 2 (± 4.50 x 2.90 = 13m²) – tapijt op plankenvloer – radiator
- ☑ slaapkamer 3 (± 4.45 x 2.80 = 12m²) – tapijt op plankenvloer – radiator
- ☑ slaapkamer 4 (± 3.25 x 3.15 = 10m²) – tapijt op plankenvloer – radiator
- ☑ slaapkamer 5 (± 4.45 x 3.20 = 14m²) – tapijt op plankenvloer – radiator
- ☑ slaapkamer 6 (± 4.50 x 4.35 = 20m²) – tapijt op plankenvloer – radiator
- ☑ badkamer (± 4.50 x 2.70 = 13m²) – vinyl vloerbekleding op plankenvloer – vochtprobleem schouw inmiddels opgelost
→ ligbad, twee wastafels met spiegel, toilet – radiator

ZOLDER (± 112m²) :

- ☑ zolder via vaste trap – plankenvloer
→ zolder links (± 6.00 x 4.50) + zolder centraal (± 4.50 x 10.00) + zolder rechts (± 6.00 x 4.50)

VERWARMING

- ✓ CV stookolie – ketel De Dietrich (± 2018) met boiler ± 170 l – radiatoren – kamerthermostaat
- ✓ bovengrondse stookolietank (kelder) ± 8.500 l

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgasleiding in de straat (cfr fluvius.be)
- ✓ riolering, kabel distributie, telefoonaansluiting, alarmsysteem

ALGEMENE STAAT

- ✓ degelijke en solide constructie, maar interieurs en comfortvoorzieningen te moderniseren

STAAT KEUKEN

- ✓ eenvoudig ingericht – te vernieuwen

STAAT BADKAMER

- ✓ eenvoudig ingericht – te vernieuwen

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ grotendeels metalen ramen met enkele beglazing – te vernieuwen

DAK

- ✓ hoofdgebouw: zadeldak met asbesthoudende leien – nog niet geïsoleerd – geen onderdak
- ✓ aanbouw: plat dak met roofing

EPC

- ✓ 664 kWh/m² - energielabel F (UC: 20250618-0003628390-RES-1) – renovatieplicht

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waarborg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ zeer ruime doktersvilla met apart toegankelijke praktijkruimte = ook ideaal voor vrij beroep
- ✓ de funderingen van de aanbouw zijn reeds voorzien om ook verdieping te dragen
- ✓ de tuin paalt achteraan aan de Langevijver = recente, hoogresidentiële, doodlopende straat
→ verkavelingsvergunning dd 9/9/2024 → 2 bouwgronden OB: LOT 1 = 532m² & LOT 2 = 570m²

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

LIGGING - SITUERING

- ✓ residentiële ligging in het centrum, in een recent heraangelegde éénrichtingsstraat

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied
- ✓ stedenbouwkundige vergunning:
- ✓ Vlaamse wooncode: bijzonder gebied, voorkooprecht van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning dd 09/09/2024
- ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- ✓ geen overstromingsrisico: P-score = B en G-score = A

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 in het 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.

