



# VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

## TE KOOP

### Charles Moensstraat 36 te 1083 GANSHOREN



<b>TYPE</b>	: welgelegen rijwoning met koer
<b>BEBOUWING</b>	: gesloten bebouwing
<b>BOUWJAAR</b>	: ± 1933
<b>KADASTRALE GEGEVENS</b>	: 21008A0332/00W027 _ P0000
<b>KADASTRAAL INKOMEN</b>	: € 745
<b>ONROERENDE VOORHEFFING</b>	: €
<b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>	: ± 00 are 66 ca
<b>BREEDTE VAN HET PERCEEL</b>	: ± 5m
<b>DIEPTE VAN HET PERCEEL</b>	: ± 13
<b>VOORGEVELBREEDTE</b>	: ± 5m
<b>DIEPTE GEBOUW</b>	: ± 8m hoofdgebouw + aanbouw gelijkvloers
<b>BEBOUWDE OPPERVLAKTE</b>	: ± 49m <sup>2</sup> op het gelijkvloers (bruto)
<b>NUTTIGE OPPERVLAKTE</b>	: ± 96m <sup>2</sup> bruto (incl. kelder)
<b>BEWOONBARE OPPERVLAKTE</b>	: ± 89m <sup>2</sup> Bruto (excl. kelder)
<b>OPPERVLAKTE TERRAS</b>	: ± 15m <sup>2</sup>
<b>OPPERVLAKTE TUIN</b>	: geen tuin aanwezig
<b>AANTAL VERDIEPINGEN</b>	: kelder + gelijkvloers + verdieping (plat dak)
<b>ORIENTATIE ACHTERGEVEL</b>	: ideaal georiënteerd naar het zuidwesten

**Richtprijs: € 229.000**

## INDELING EN BESCHRIJVING:

### KELDER (± 7m²) :

- ☑ kelder (± 3.40 x 1.50 = 5m²) – betontegels – gemetste wanden – beton gewelf – tellers water en elektriciteit

### GELIJKVLOERS (± 49m²) :

- ☑ inkomhal – keramische vloertegels – houten trap en voordeur – spanplafonds met inbouwspots
- ☑ salon (± 3.75 x 3.10 = 12m²) – keramische vloertegels – radiator – spanplafond met inbouwspots
- ☑ eetkamer met open keuken (± 4.70 x 5.30 = 25m²) – keramische vloertegels – schouw in Rouge Belge
- ☑ open keuken – tegelvloer – plaats/aansluitingen wasmachine – spanplafond met inbouwspots  
→ keukenkasten met werkblad en inox gootsteen met spoelbak, gasvuur, dampkap, oven, koelkast met vriesvak
- ☑ terras (± 15m²) – betegeld – ommuurd – houten bergkast

### 1<sup>STE</sup> VERDIEPING (± 40m²) :

- ☑ overloop – via houten trap – lichtkoepel
- ☑ toilet met hang-wc – vernieuwd – op tussenverdiep – vloer- en wandbetegeling
- ☑ slaapkamer 1 (± 3.60 x 3.15 = 11m²) – plankenvloer – radiator – spanplafond met inbouwspots – toegang tot balkon
- ☑ slaapkamer 2 (± 3.60 x 3.60 = 13m²) – plankenvloer – radiator – spanplafond met inbouwspots
- ☑ badkamer (via slaapkamer 2) – tegelvloer – faïence op volle hoogte – spanplafond  
→ douche, wastafel in sanitair meubel met spiegelkast en kolomkast, sierradiator/handdoekdroger, boiler

### VERWARMING

- ✓ CV aardgas – condenserende wandketel Bulex – radiatoren met thermostaatkranen

### NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgas
- ✓ riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting

### ALGEMENE STAAT

- ✓ degelijke en solide woning met nodige comfort – interieurs nog op te frissen

### STAAT KEUKEN

- ✓ eenvoudige inrichting, te moderniseren

### STAAT BADKAMER

- ✓ modern ingerichte badkamer – in zeer nette staat

### BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ houten ramen met dubbele beglazing

### DAK

- ✓ plat dak – roofing

### EPB

- ✓ 272 kWh/(m².jr) - energielabel E - 54 kg CO<sub>2</sub>/(m².jr) (UC: 20250715-0000721831-01-2)

### BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBORG bij verkoop: 10% van de verkoopprijs
- ✓ ideaal als starterswoning voor jong gezin of alleenstaande

### BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

### LIGGING - SITUERING

- ✓ rustig en residentieel gelegen in omgeving Domein De Rivieren
- ✓ op wandelafstand van openbaar vervoer – station S.A. Berchem op 2,5 km

### STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: typische woongebieden
- ✓ stedenbouwkundige vergunning:
- ✓ verkavelingsvergunning:



**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**

Toegestreden 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.