

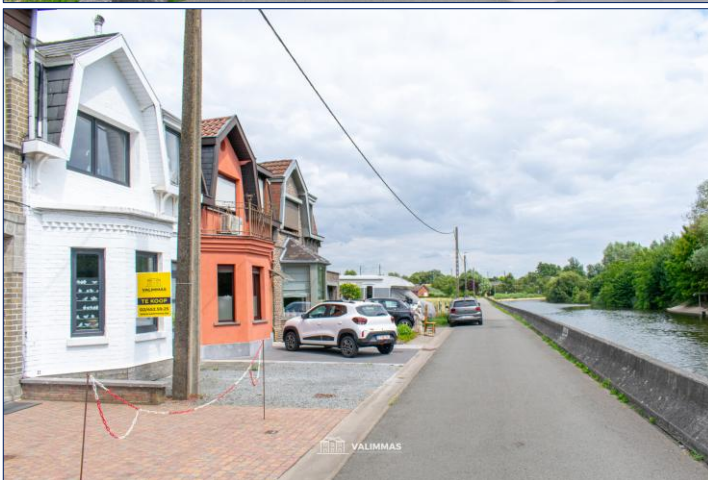


VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Coucklaan 31 te 1790 AFFLIGEM (Terafene)



TYPE	: rijwoning met tuin en zicht op de Dender
BEBOUWING	: gesloten bebouwing
BOUWJAAR	: ± 1925
KADASTRALE GEGEVENS	: 23085A0065/00M000 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 304
GEINDEXEERD K.I.	: € 682 (index 2025: 2,2446)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 215 (in 2025) incl. korting 25% bescheiden woning
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 02 are 30 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 5m
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 45m
VOORGEVELBREEDTE	: ± 5m
DIEPTE GEBOUW	: ± 8m + aanbouw gelijkvloers
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 75m ² op het gelijkvloers
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 150m ² (incl. kelder en zolder)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 115m ² (excl. kelder en zolder)
OPPERVLAKTE TERRAS	: ± 12m ²
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 150m ²
AANTAL VERDIEPINGEN	: kelder + gelijkvloers + verdieping + zolder
ORIENTATIE ACHTERGEVEL	: noord

Richtprijs : € 255.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER (± 15m²) :

- ☑ betonvloer – waterteller

GELIJKVLOERS (± 75m²) :

- ☑ inkomhal – keramische vloertegels – plafond planchetten – houten trap
- ☑ living (± 3.25 x 8.50 = 28m²) met erker – vinyl vloerbekleding (parketlook) – plafond planchetten
→ natuursteen schouw met mazoutkachel – glaspaneeldeur
- ☑ keuken – keramische vloertegels – plafond planchetten
→ geverfde keukenkasten, inox gootsteen, gasvuur (flessengas), dampkap
- ☑ badkamer – keramische vloertegels – wandtegels – plafond planchetten – elektrische verwarming
→ zitbad/douche met douchescherm, wastafel in sanitair meubel met spiegel, toilet
- ☑ wasplaats – tegelvloer – faience – aansluiting wasmachine – elektrische boiler – handpomp
- ☑ ommuurd terras met deur naar tuin: gazon – tuinpad in grind – omheining – tuinhuis
- ☑ voortuin: verhard met grind – plaats voor 1 (kleine) wagen

1^{STE} VERDIEPING (± 40m²) :

- ☑ overloop – houten lambrisering en planchetten – zolderluik
- ☑ slaapkamer 1 (± 3.20 x 3.85 = 12m²) – laminaat
- ☑ slaapkamer 2 (± 3.70 x 4.70 = 17m²) – laminaat

ZOLDERVERDIEPING (± 20m²) :

- ☑ via luik met schuiftrap – plankenvloer – isolatie

VERWARMING

- ✓ geen CV – mazoutkachel in living + 2 elektrische radiatoren – elektrische boiler 100l
- ✓ bovengrondse stookolietank ± 1.800l

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit (elektrische installatie conform AREI – blanco attest dd 15/01/2021)
- ✓ stadswater, aardgasleiding in de straat (cfr. fluviu.be)
- ✓ riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting

ALGEMENE STAAT

- ✓ eenvoudige, maar degelijke en gezellige rijwoning met het nodige basiscomfort
- ✓ nog verder te moderniseren op gebied van energieprestatie
- ✓ ideaal als starterswoning voor jong gezin of alleenstaande

STAAT KEUKEN

- ✓ eenvoudige inrichting, proper onderhouden

STAAT BADKAMER

- ✓ eenvoudige inrichting, basic comfort

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ PVC ramen, voorzien van dubbele HR-beglazing

DAK

- ✓ hoofdgebouw: geïsoleerd zadeldak met asbesthoudende leien – aanbouw: plat dak

EPC

- ✓ 547 kWh/m² - energielabel F (UC: 20230809-0002961496-RES-1) - renovatieplicht

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBorg bij verkoop: 10% van de verkoopprijs

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

LIGGING - SITUERING

- ✓ mooi en rustig gelegen langsheen het jaagpad aan de Dender
- ✓ op de grens Affligem en Denderleeuw, op 1 km van station Denderleeuw – Mobiscore 8/10
- ✓ makkelijke fietsverbinding naar Aalst, Erembodegem, Ninove en zelfs Geraardsbergen

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied
- ✓ Gewestelijk RUP: Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
- ✓ stedenbouwkundige vergunning: nihil
- ✓ Vlaamse wooncode: bijzonder gebied, voorkooprecht van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning: nihil
- ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- ✓ overstromingsrisico: P-score = D en G-score = D 
- ✓ risicozone overstromingen (vooral tuin achteraan)



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.