



Immo Rottiers

Mechelsestraat 107 2, 1840 Londerzeel

Telefoonnummer: 052/62.00.30

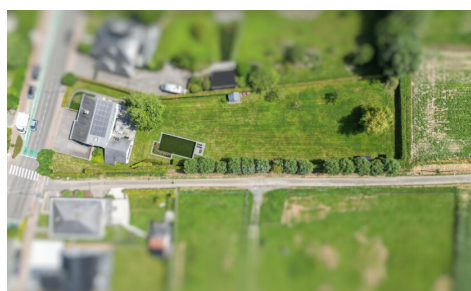
E-mail: tommy@immorottiers.be

TE KOOP - HUIS

Polderstraat 57, 1840 Londerzeel

€ 895.000

Ref. 7740189



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 338m²

Grond opp.: 3273m²

Buurt: centraal

EPC: 247kwh/m²/j

Type verwarming: stookolie
cv

OMSCHRIJVING

Deze stijlvolle villa onderging in 2008 een bijzonder grondige renovatie, waarbij gekozen werd voor hoogwaardige, duurzame en tijdloze materialen. Het resultaat is een instapklare woning die comfort, ruimte en een prachtige woonbeleving perfect combineert. De woning geniet van een uitzonderlijke ligging waar rust en bereikbaarheid hand in hand gaan. Via een wandelpad aan de overkant van de straat bereik je in slechts enkele ogenblikken het dorpscentrum. Achteraan de tuin heb je bovendien directe toegang tot het landelijke wandelpad 'Pluimennest', waar je heerlijk kunt wandelen tussen velden en weides of onderweg kunt stoppen voor een ambachtelijk ijsje. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde vloeien binnen- en buitenleven bovendien naadloos in elkaar over. Vanuit vrijwel elke ruimte geniet je van een rustgevend uitzicht op de prachtig aangelegde tuin, die elk seizoen een ander decor biedt. De zuidwestelijke oriëntatie zorgt bovendien voor een optimale zoninval, zodat je volop kunt genieten van lange zomeravonden, waarbij de stijlvolle zwembijver dan weer voor verkoeling kan zorgen. Ook binnen blinkt de woning uit in functionaliteit en ruimte. Ze beschikt over vier volwaardige slaapkamers (met eventueel mogelijkheid tot uitbreiding naar zes), een afzonderlijk bureau, twee badkamers, een praktische wasplaats en verschillende bergruimtes. Als extra troef is er een ruime polyvalente ruimte op het gelijkvloers met uitzicht op de tuin en de zwembijver. Tot slot scoort deze woning ook op vlak van energie zeer goed, dankzij de aanwezige zonnepanelen met groenestroomcertificaten, wat een interessante financiële meerwaarde betekent. Alle attesten en een videorondleiding zijn te bekijken op www.immorottiers.be. Bezoeken aan te vragen per email via info@immorottiers.be

FINANCIEEL

Prijs: € 895.000,00
Onder BTW stelsel: Nee
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Kadastraal inkomen: € 2.002,00

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 338,00 m²
Aantal gevels: 4
Bouwjaar: 1986
Renovatiejaar: 2008
Staat: Uitstekend
Aantal verdiepingen: 2
Gevelbreedte: 14,40 m
Oriëntatie achtergevel: Zuidwesten
Oriëntatie voorgevel: Noordoosten

COMFORT

Gemeubeld: Nee
Handicapvriendelijk: Nee
Lift: Nee
Air conditioning: Ja
Zwembad: Zwembijver

ENERGIE

EPC score: 247

LIGGING

Buurt: Centraal, landelijk
School nabij: 1.000m
Winkels nabij: 700m
Openbaar vervoer nabij: 400m
Autosnelweg nabij: 2.000m
Sportcentrum nabij: 900m

TERREIN

Grondoppervlakte: 3.273,00 m²
Breedte aan straatkant: 33,60 m
Tuin: Ja (3.000,00 m²)
Oriëntatie terras 1: Zuidwesten

INDELING

Woonkamer: 48,00 m²
Keuken: 19,00 m², volledig geïnstalleerd
Bureau: Ja
Slaapkamer 1: 28,00 m²
Slaapkamer 2: 16,00 m²
Slaapkamer 3: 28,00 m²
Slaapkamer 4: 19,00 m²
Badkamer type: Douche
Toiletten: 2
Wasplaats: Ja
Zolder: Ja

EPC code: 20240404-0003202295-RES-1

EPC klasse: C

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform

Datum keuring: 12/04/2024

Type verwarming: Stookolie cv

Verwarming: Individueel

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Water: Ja

STEDENBOUW

Bouwvergunning: Ja

Bestemming: Woongebied

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel
opgelegd

Voorkooprecht: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

Renovatieverplichting: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum:
12/04/2024

Asbestinventarisatetest informatie: Asbestveilig

G-score: C

P-score: C

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: E

Kadaster nummer: 425/00N P0000

Servitude: Nee

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:
Nee

PARKING

Parkings buiten: 5

Parkings binnen: Nee