

# OMSCHRIJVING

5 1 250 m² 150 m²

GERAARDSBERGEN - Authentieke burgerwoning met verrassend veel ruimte in hartje Geraardsbergen
Wonen in het centrum en toch genieten van de rust van een bijzonder aangename straat? Deze karaktervolle burgerwoning bevindt zich in de Nieuwstraat, een gezellige en zo goed als autoluwe straat in het hart van Geraardsbergen. Winkels, scholen en het stadscentrum liggen op wandelafstand en ook het station bevindt zich vlakbij. Een ideale ligging voor wie graag centraal woont, maar thuis vooral rust en gezelligheid zoekt.

Achter de authentieke gevel schuilt een verrassend ruime en lichtrijke woning waar karakter en hedendaags wooncomfort mooi samenkomen. Op het gelijkvloers bevindt zich vooraan de volledig uitgeruste kwaliteitskeuken, met veel natuurlijke lichtinval. Achteraan vormt de ruime woonkamer met eetplaats het gezellige hart van de woning, met een aangenaam contact naar de binnentuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee grote slaapkamers en een royale badkamer, uitgerust met ligbad, douche en een mooi badkamermeubel. De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers en een dressing. Helemaal bovenaan werd de zolderverdieping ingericht als hobbyruimte en muziekstudio met akoestische isolatie. Een inspirerende plek die bovendien toegang geeft tot een leuk dakterrasje.

Ook buiten is het aangenaam vertoeven in de gezellige stadstuin. De aanwezige bijgebouwen bieden bovendien nog heel wat mogelijkheden en kunnen naar eigen smaak worden ingevuld als atelier, hobbyruimte, berging, buitenkeuken of tuinlounge.
Ook technisch staat deze woning sterk: centrale verwarming op gas, een vernieuwd en geïsoleerd dak, dubbele beglazing, conforme elektriciteit en 12 zonnepanelen met certificaten. Met een EPC-score van 185 kWh/m²/jaar, label B, combineert deze authentieke woning haar charme met een mooie energieprestatie.

Kortom: Een warme en karaktervolle burgerwoning met bijzonder veel ruimte, sfeer en comfort, op een heerlijke plek midden in Geraardsbergen. Bel snel je afspraak op 053/60.65.60

De vermelde prijs is een richtprijs. Na ontvangst van de biedingen zal de verkoper beslissen of hij/zij de eigendom verkoopt aan het beste bod. De richtprijs is aldus niet bindend voor de verkoper. Voor meer info kunt u ons contacteren of het reglement raadplegen op onze website.

# DETAILS

## ALGEMENE INFO

| | |
|---|---|
| Referentie | 7867296 |
| Grondoppervlakte | 150 m² |
| Bewoonbare oppervlakte | 250 m² |
| Gevelbreedte | 8 m |
| Straatbreedte | 8 m |
| Slaapkamers | 5 |
| Badkamers | 1 |
| Tuin | Ja |
| Terras | Ja |
| Oppervlakte terras | 30.6 m² |
| Verwarming | gas cv |
| Verwarming (merk) | Vaillant |
| Dubbele beglazing | Ja |
| Schrijnwerk | pvc |
| Bouwjaar | 1875 |
| Renovatiejaar | 2023 |
| Kadaster sectie | B |
| Kadaster nummer | 41018B0507/00B000 |
| Beschikbaarheid | vanaf akte |
| EPC | 185 kW/m² |
| EPC code | 20260929-000396349-RES-3 |

## VLAAMSE CODEX R.O.

Stedenbouwkundige bestemming

woongebied met een cult., hist. en/of esthetische waarde

Stedenbouwkundige vergunning

Vergunning uitgereikt

Dagvaarding en herstelvordering

Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd

Voorkooprecht

Voorkooprecht niet van toepassing

Verkavelingsvergunning

Geen verkavelingsvergunning

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister

Nee

Erfgoed

Ja

G-score

C

P-score

C

# FOTOGALERIJ












