



Affligemsestraat 443 , 1770 Liedekerke

**Telefoonnummer:** +32 053 41 09 27

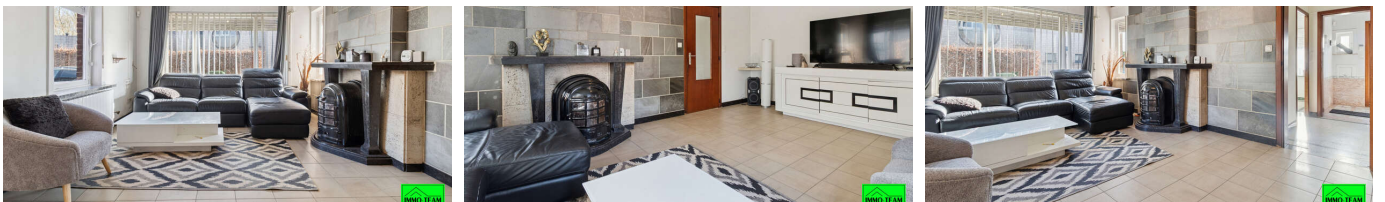
**E-mail:** info@immoteam.be

## TE KOOP - HUIS

Ijzerenwegstraat 11, 9470 Denderleeuw

**€ 349.000**

**Ref. 7341308**



Aantal slaapkamers: 4  
Aantal badkamers: 2  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 186m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 393m<sup>2</sup>

EPC: 642kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: elektrische  
accumulatoren

# OMSCHRIJVING

+++ Ijzerenwegstraat 11, 9473 Welle +++

Ruime 3-gevelwoning met veel potentieel, rustig gelegen in een doodlopende straat in een groene omgeving te Welle. Deze woning combineert rust, ruimte en een goede bereikbaarheid. Dankzij de gunstige ligging geniet u van een vlotte verbinding richting Aalst en Brussel, terwijl het **station zich in de nabije omgeving bevindt**. Met een **mobiscore van 8,0/10** woont u hier rustig en toch vlot bereikbaar.

Bij het betreden van de woning komt u in de inkomhal die toegang geeft tot de verschillende leefruimtes. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, die overgaat in de woonkamer en de keuken. Daarnaast beschikt de woning over een tweede, ruime leefruimte die reeds werd gerenoveerd en geniet van een aangenaam zicht op de tuin en veel lichtinval.

Op het gelijkvloers bevindt zich ook een slaapkamer of gastenkamer met aansluitende badkamer, **ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen**. Verder is er een praktische bergkelder.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers met een dressing of kinder-/bureauimte.

De zolder, bereikbaar via een **vaste trap**, werd ingericht als extra slaapkamer met **eigen badkamer (douche en toilet)**, ideaal als master bedroom.

**Elektriciteit conform. 14 zonnepanelen, thuisbatterij (5kWh) en warmtepomp aanwezig. (Installatie van 2025)**

**Info of bezoek: 0478/05 90 69 - info@immoteam.be**

---

## FINANCIËEL

Prijs: € 349.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 498,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 186,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 2  
Bouwjaar: 1956  
Staat: Goede staat  
Gevelbreedte: 5,20 m  
Type dak: Zadeldak  
Voorgevel: Baksteen

## ENERGIE

EPC score: 642 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 3815396-RES-1  
EPC klasse: F  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Type verwarming: Elektrische accumulatoren  
Zonnepanelen: Ja

## LIGGING

School nabij: Ja  
Winkels nabij: Ja  
Openbaar vervoer nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 393,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 9,60 m

## INDELING

Woonkamer: 23,50 m<sup>2</sup>  
Eetkamer: 13,20 m<sup>2</sup>  
Keuken: 8,60 m<sup>2</sup>  
Nachthal: 5,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 1: 13,20 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 45,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 14,30 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 4: 16,50 m<sup>2</sup>  
Badkamer oppervlakte: 6,60 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche in bad  
Douchekamer: 3,85 m<sup>2</sup>  
Toiletten: 3  
Kelder: Ja

## **TECHNIEKEN**

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

## **STEDENBOUW**

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Nee

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Ja

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee

G-score: B

P-score: B

Kadaster sectie: B

Kadaster nummer: 25/2T2

## **PARKING**

Parkings buiten: 4

Parkings binnen: Nee