

# *Infobrochure*



# Rondebosstraat 31

## 1700 DILBEEK

---

**PRIJS : 619.000 EURO**

---

Type onroerend goed:	Woning met aanbouw, garage en weiland
Watertoets:	Gebouwscore A & Perceelscore C & geen risicozone
Kadastraal inkomen:	€ 1584
Ruimtelijke ordening:	Agrarisch gebied (zonevreemd, bouwvolume mogelijk tot max. 1000m <sup>3</sup> ) – geen verkavelingsvergunning – geen voorkooprecht ruimtelijke ordening – geen maatregel tot herstellvordering – vergunning aanwezig
Watertoets (beide percelen):	Perceelscore A & Gebouwscore A & Geen risicozone
Bewoonbare oppervlakte:	282m <sup>2</sup> (incl. kelder en garages, incl. 1/2 zolder)
Perceeloppervlakte:	19a20ca (perceel woning) 19a20ca (perceel weide) 38a40ca (totaal van beide percelen)
Kadastraal gekend:	23016 sectie E perceel 0120/00G000 (perceel woning) 23016 sectie E perceel 0120/00F000 (perceel weide)
Kadastraal inkomen:	€ 1410 (perceel woning) € 10 (perceel weide)
Bouwjaar:	Woning in 1953 & aanbouw met garages gebouwd in 1982 met vergunning
Recente renovaties:	2022 nieuwe stookolieverwarmingsketel Viessmann 2018 Dakbedekking hoofdgebouw Automatische garagepoort
EPC:	EPC label E & 429 kWh/m <sup>2</sup> /jr. (renovatieplicht < 5 jaar : extra isolatie hellend dak, extra isolatie plat dak, eventueel spouwmuurisolatie)



## *Centrum Dilbeek! Prachtig gelegen woning & weide op 40are!*

*Zeer ruime en landelijke woning in een bijzondere buitenomgeving met weiland of grote tuin. De woning, met een slaapkamer en badkamer op het gelijkvloers, is zéér rustig gelegen in een doodlopende straat te midden van een prachtig wandelgebied omgeven door velden en bossen. Gelegen op wandelafstand van het centrum van Dilbeek, openbaar vervoer, winkels, het Roelandsveld en scholen. De woning geniet van uitzonderlijke uitzichten vanuit elke woonruimte en een weids verzicht vanuit de tuin. Er zijn ook twee garages en meerdere autostaanplaatsen. Het zonrijke terras en de mooi aangelegde tuin heeft geen inkijk van burens. Het is ook mogelijk om een extra perceel landbouw/bosgrond aan te kopen met oppervlakte van 20are, op enkele meters afstand in dezelfde straat. De woning is goed onderhouden maar te moderniseren/renoveren, de dakbedekking werd vernieuwd in 2018 en de verwarmingsketel werd vernieuwd in 2022. Woonuitbreiding van de woning is mogelijk tot max. 1000m<sup>3</sup> en een verbreding van de voorgevel kan met een extra 4m (en 15m glv diepte). Er zijn ook extra uitbreidingsmogelijkheden na samenvoeging van beide percelen mits akkoord van het kadaster. DRONEVIDEO, OMGEVINGSVIDEO & UITGEBREIDE INFOBROCHURE op WWW.UWVASTGOED.EU! Plannen en alle attesten beschikbaar mits mail naar dennis@uwvastgoed.eu Biedingen enkel via document van & na bezoek met makelaar. Alle info onder voorbehoud verkrijgen stedenbouwkundige vergunning.*

### **Indeling en bewoonbare oppervlaktes:**

Kelderverdieping :	Ruime en droge kelders 47m <sup>2</sup>
Gelijkvloerse verdieping :	Inkomhal 11m <sup>2</sup> met vestiaireplaats, een woonkamer 31m <sup>2</sup> met eetplaats, een keuken 17m <sup>2</sup> met extra eetplaats en wasplaats, een stookplaats en tussenhuis met toegang tot terras, een wc met handwas, een slaapkamer 15m <sup>2</sup> , een badkamer 12m <sup>2</sup> met ook douche, twee garages 23m <sup>2</sup> & 23m <sup>2</sup>
Eerste verdieping :	Nachthal, tweede slaapkamer 16m <sup>2</sup> , derde slaapkamer 15m <sup>2</sup> , badkamer 9m <sup>2</sup> (met plaats voor extra douche), bureau of dressing 4,5m <sup>2</sup>
Tweede verdieping :	Zolderruimte 27m <sup>2</sup> met vaste trap en inrichtbaar
Buitenomgeving :	Autostaanplaatsen, inrit, overdekt terras, aangelegde tuin, weide, serre, tuinberging

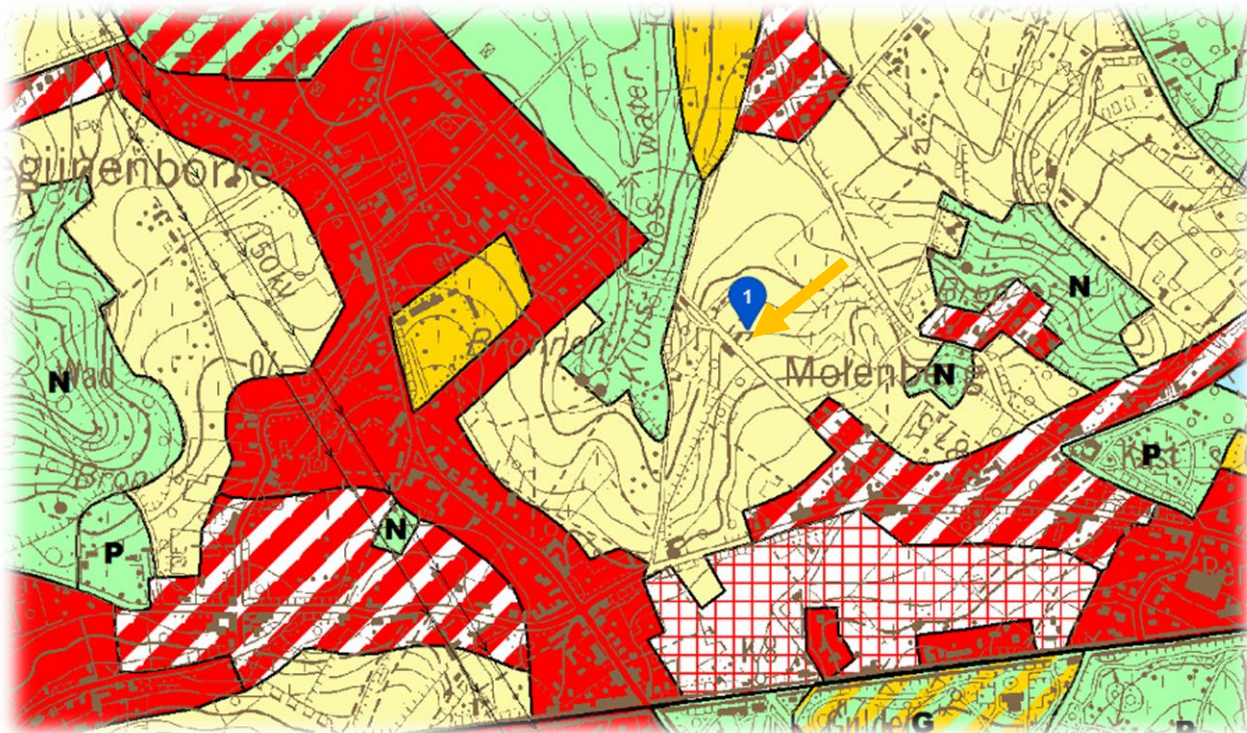
## Enkele kenmerken :

- ✓ Betonstructuur
- ✓ Open keuken mogelijk
- ✓ Hellend dak geïsoleerd met isolatie minerale wol (dikte onbekend)
- ✓ Dakbedekking hoofdgebouw met nieuwe dakpannen
- ✓ Dakbedekking plat dak aanbouw met bitumen en 50mm isolatieplaat
- ✓ Elektriciteit niet conform (offerte twv 5100 euro btw incl. beschikbaar)
- ✓ Gemetselde buitenmuren in rode baksteen
- ✓ Onderdak aanwezig met asbest (te verwijderen tegen 2040)
- ✓ Gevels niet geïsoleerd van het hoofdgebouw
- ✓ Spouwmuren aanwezig
- ✓ Gevels aanbouw wel geïsoleerd met 45mm isolatie minerale wol
- ✓ Dubbel glas in hard hout meranti
- ✓ Vliegenramen aanwezig
- ✓ Rolluiken in PVC aanwezig op het gelijkvloers (automatisch / manueel)
- ✓ Vloerafwerking woonkamer & eetkamer keramische tegels
- ✓ Centrale verwarming en warm water met condenserende stookolieketel Viessmann
- ✓ Verwarming op stookolie (mogelijks warmtepomp in de toekomst), geen gas in straat
- ✓ Open haard in de woonkamer mogelijk, schouw aanwezig
- ✓ Eén garagepoort automatisch en één manuele poort
- ✓ Zeer ruime kamers en zolder met vaste trap is inrichtbaar
- ✓ Slaapkamer en bad/douchekamer op het gelijkvloers & extra badkamer op de verdieping
- ✓ Kan dienen als kangoeroewoning
- ✓ Uitzonderlijke ligging
- ✓ Te moderniseren/reoveren maar in goede algemene staat en goed onderhouden
- ✓ Mogelijkheid voor weidedieren
- ✓ ...



# BESTEMMINGSPLAN en KADASTERPLAN

Gele zone : agrarisch gebied Groene zone : natuurgebied



## Kadasterplan





ENKELE FOTO'S

---

































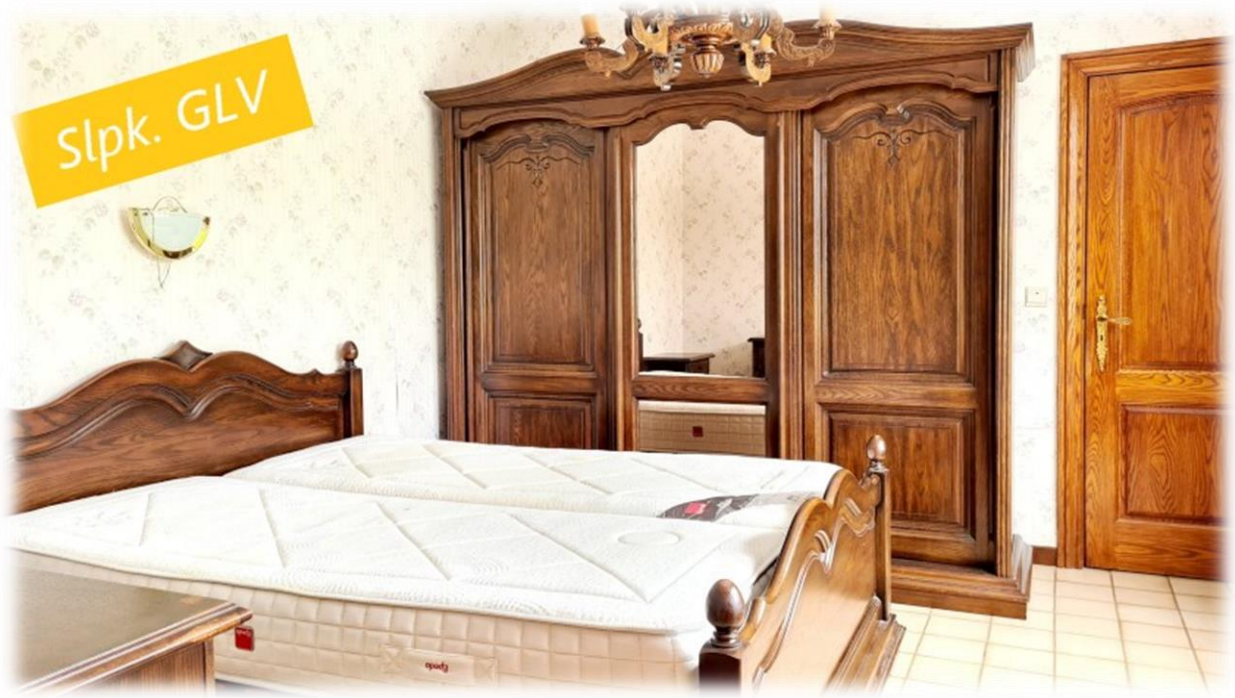












Slpk. GLV



Badkmr. GLV





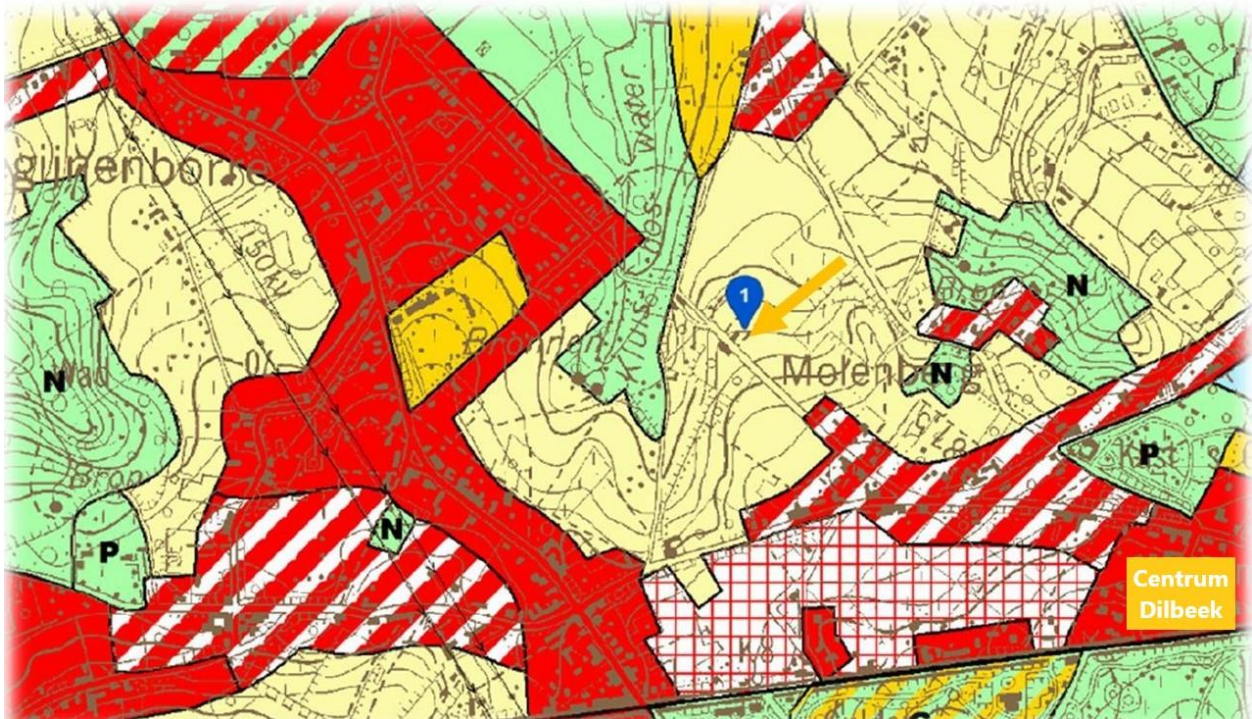








Gele zone : agrarisch gebied Groene zone : natuurgebied



 **UW VASTGOED**  
UW VERTROUWEN. ONS VERHAAL.

[www.uwvastgoed.eu](http://www.uwvastgoed.eu)

**2%**  
.42 incl. btw