

# *Infobrochure*

## *TE KOOP*



Brusselstraat 290  
1702 DILBEEK GROOT-BIJGAARDEN

---

PRIJS : 449.000 EURO

---

Watertoets:	G-score A & P-score A & geen risicozone
Kadaster:	23026 sectie C perceel 0273/00S000
Perceeloppervlakte:	3a45ca
Bewoonbare oppervlakte:	191m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1911
Recente renovaties:	Isolatie hellend dak, de condenserende gasketel, meerdere ALU ramen, tuinhuis met overdekt terras,...
Urbanisme:	Woongebieden – geen verkavelingsvergunning – geen voorkooprecht ruimtelijke ordening – geen maatregel tot herstellvordering – vergunning aanwezig
EPC:	Label D & 386kwh/m <sup>2</sup> /jaar (geen renovatieplicht)

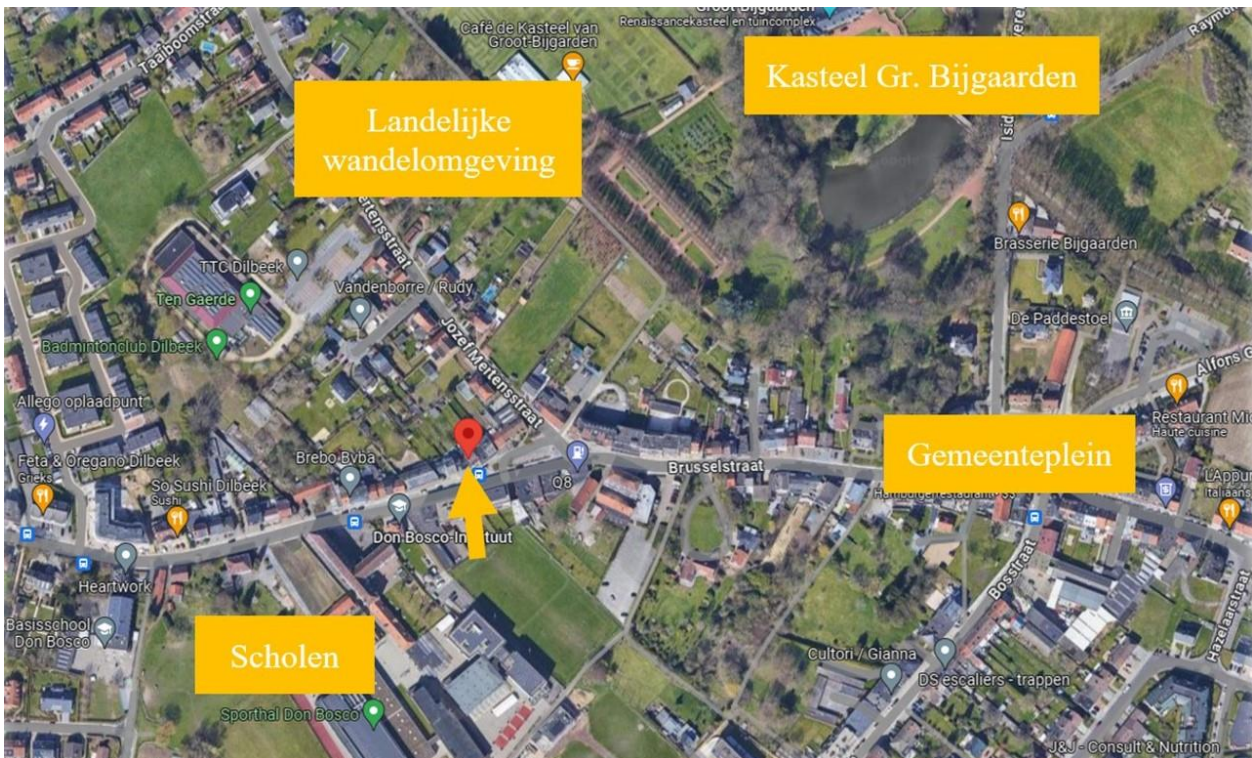


*Zeer ruime & karaktervolle woning met prachtige tuin!*

*Prachtige woning met 4 tot 5 slaapkamers en een woonkamer van 63m<sup>2</sup> met eetkamer en open keuken. De woning is gelegen in het centrum van Groot-Bijgaarden, vlakbij de bushaltes, winkels en scholen. Zeer goed onderhouden en instapklaar! De grote ramen in combinatie met de hoge plafonds zorgen voor veel licht en een aangenaam ruimtegevoel. Meest recente renovaties: gascondensatieketel Viessmann, PUR isolatie hellend dak, tuinhuis met overdekt terras, meerdere ramen in hoogrendementsglas ALU. Hoogkwalitatieve materialen zoals blauwe steen tegels, volle parket, keuken toestellen Siemens, etc. De EPC score is Label D, dus er is geen verplichting tot renovatie. Alle informatie is ook te vinden in de INFOBROCHURE op [WWW.UWVASTGOED.EU](http://WWW.UWVASTGOED.EU)! Biedingen enkel via document van de makelaar en na bezichtiging met de makelaar.*

## INDELING EN BEWOONBARE OPPERVLAKTES

Kelderverdieping:	Droge kelder 14m <sup>2</sup>
Gelijkvloers :	Inkomhal 10m <sup>2</sup> met vestiaireplaats, woonkamer 30m <sup>2</sup> , eetplaats 33m <sup>2</sup> met halfopen keuken en toegang tot tuin en terras, wc, berging en fietsenstalplaats 7m <sup>2</sup> met aparte toegang naar straat
Eerste tussenverdieping:	Douchekamer 7m <sup>2</sup>
Eerste verdieping:	Nachthal 9m <sup>2</sup> , dressing of bureau 6m <sup>2</sup> , twee ruime slaapkamers 16m <sup>2</sup> & 12m <sup>2</sup>
Tweede tussenverdieping:	Slaapkamer 9m <sup>2</sup> met mezzanine 3m <sup>2</sup>
Tweede verdieping:	Nachthal 3m <sup>2</sup> , slaapkamer 22m <sup>2</sup> , zolderkamer 13m <sup>2</sup> met stook- en wasplaats



ENKELE EIGEN

- ✓ Houten vloerstructuur
- ✓ Elektriciteit niet conform (offerte aanwezig twv 3300 € btw incl.)
- ✓ Zonnepanelen mogelijk (offerte te aanwezig twv 5950 btw incl.)
- ✓ Dubbel glas in PVC in de douchekamer
- ✓ Gelijkvloers achteraan dubbel glas HR+ in ALU
- ✓ Dubbel glas in houtschrijnwerkerij méranti
- ✓ Plafonds met mouluren
- ✓ Manuele rolluik in PVC op het gelijkvloers vooraan
- ✓ Centrale verwarming op gas Viessmann condensatieketel
- ✓ Gevels niet geïsoleerd (offerte met gevelafwerking ter beschikking twv 28.000 € btw incl.)
- ✓ Hellend dak geïsoleerd met PUR platen
- ✓ Authentieke vol houten binnendeuren met reliëf en glaswerk
- ✓ Inkomhal en keuken met tegels in blauwe steen
- ✓ Eetplaats met keramische tegels
- ✓ Woonkamer en op verdiepingen met originele vol houten vloerplanken
- ✓ Eén slaapkamer met wastafel
- ✓ Keuken met oven Siemens, keramisch kookvuur Siemens, dubbele wasbak in inox, meerdere kasten en lades, dampkap met buitenextractie, vaatwasmachine Siemens, werkblad in gelamineerd hout, keramische muurtegels rondom
- ✓ Douchekamer met douche, dubbele wastafel met meubel & muurspiegel, sierradiator/handdoekdroger, wc, boiler Bulex, mechanische verluchting, keramische tegelvloer
- ✓ Rookmelders aanwezig
- ✓ Groot terras met terrastegels
- ✓ Tuinhuis in hout met overdekt terras
- ✓ Aangelegde grastuin











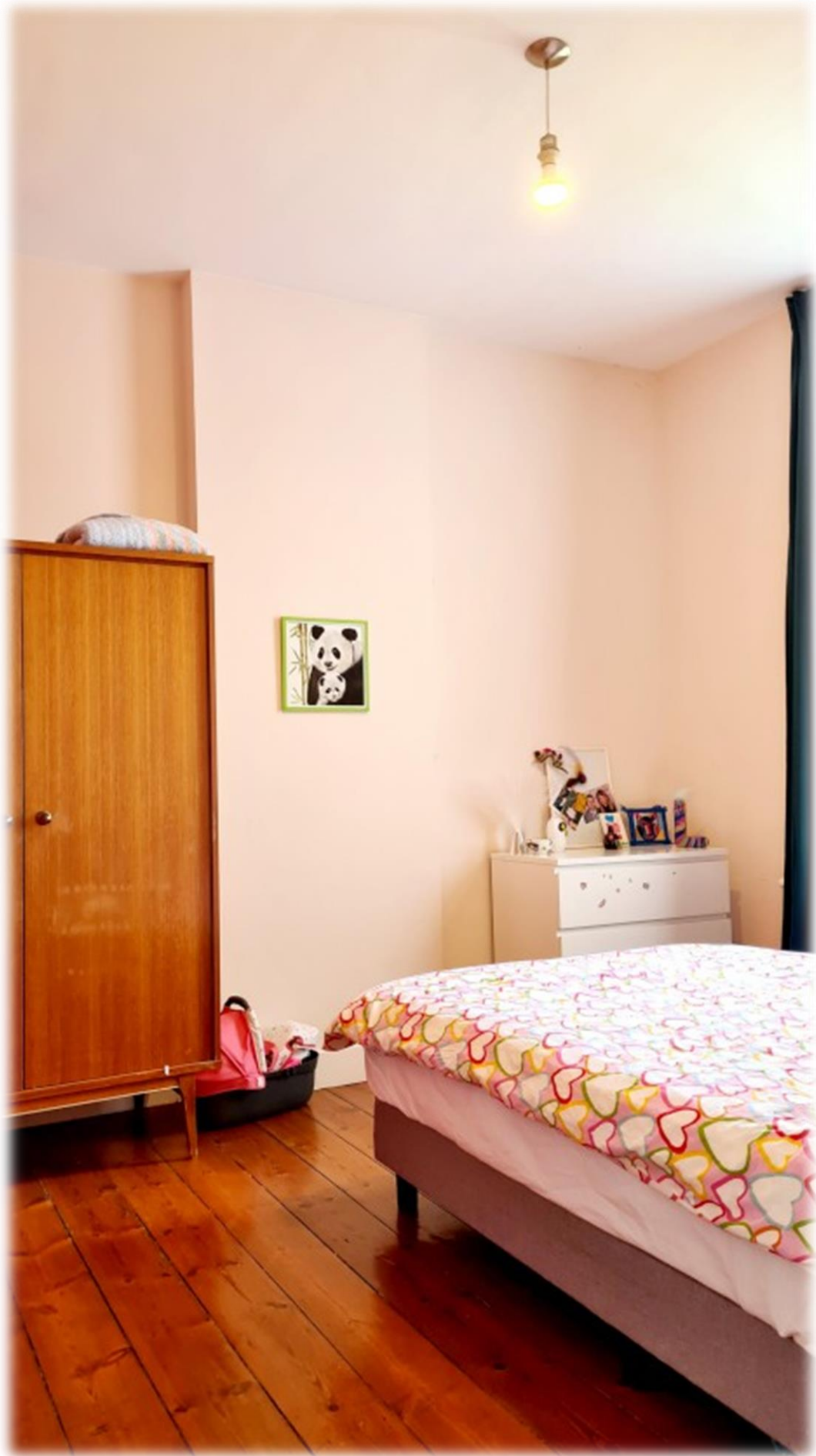


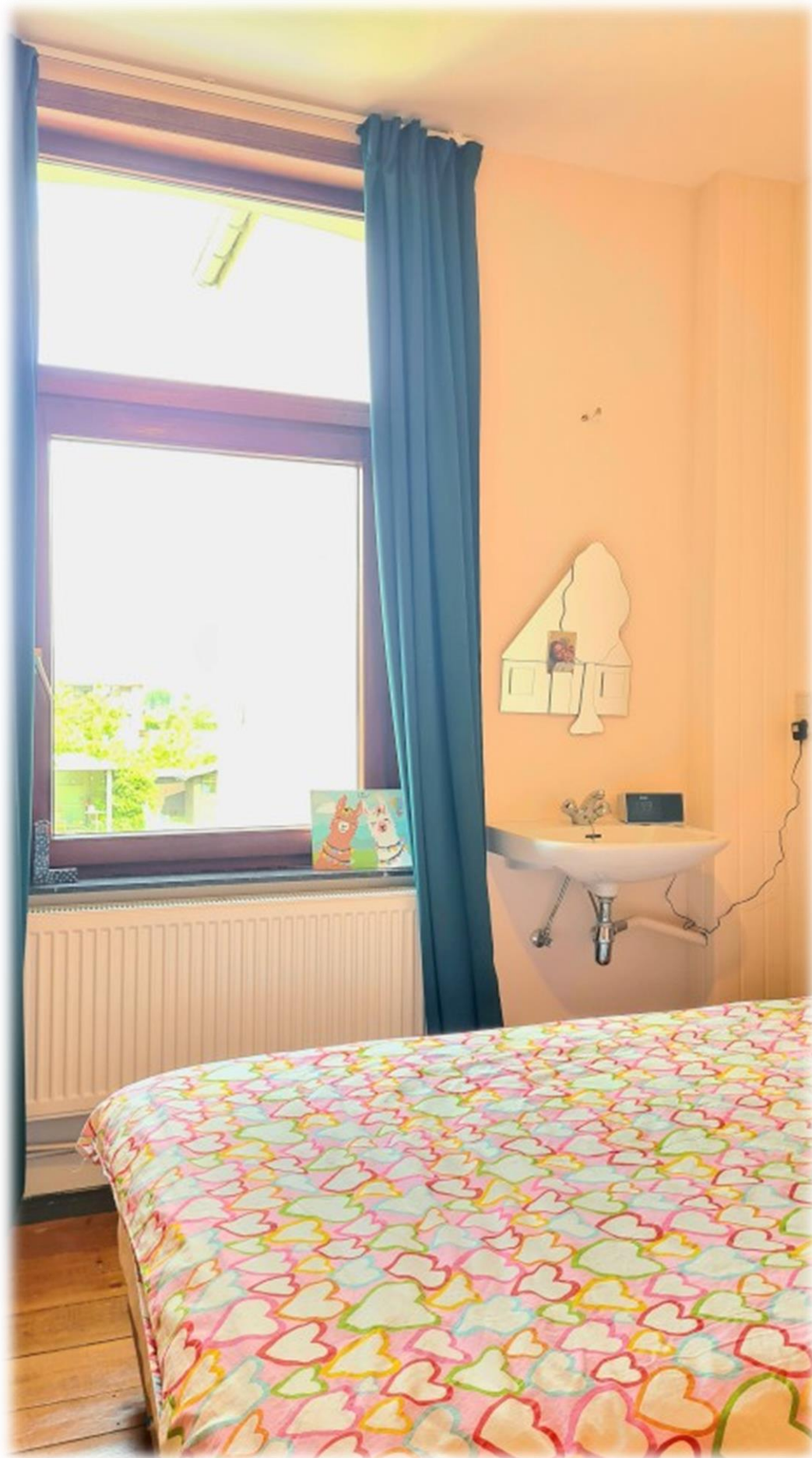


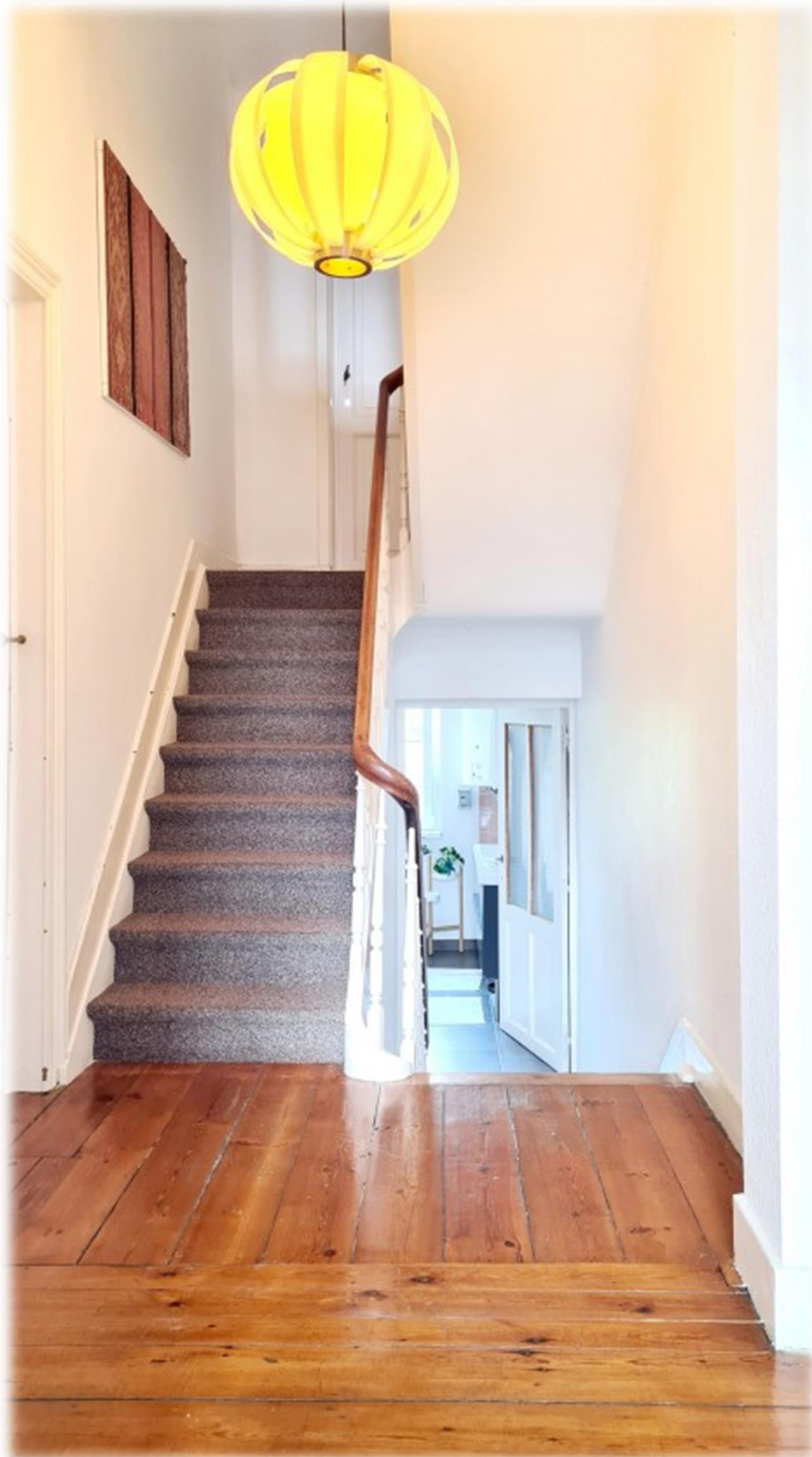




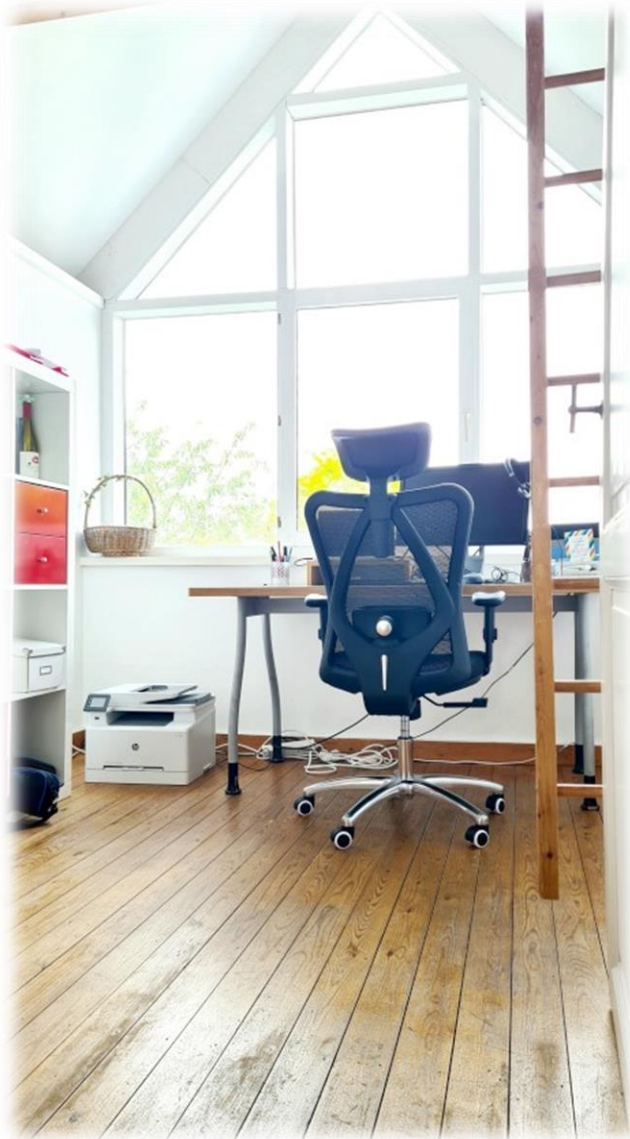






















 UW VASTGOED  
UW VERTROUWEN. ONS VERHAAL.  
[www.uwvastgoed.eu](http://www.uwvastgoed.eu)

 2%  
42 Ind. Dkk