

# *Infobrochure*

## *TE KOOP*



# Pioenlaan 6

## 1702 DILBEEK GROOT-BIJGAARDEN

PRIJS : 489.000 EURO

|                         |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type vastgoed:          | Ééngezinswoning met garage, parkeerplaatsen & tuin                                                                                                                |
| Watertoets:             | G-score B & P-score B & geen risicozone                                                                                                                           |
| Kadastraal inkomen:     | € 1251                                                                                                                                                            |
| Perceeloppervlakte:     | 4a34ca                                                                                                                                                            |
| Bewoonbare oppervlakte: | 200m <sup>2</sup>                                                                                                                                                 |
| Bouwjaar:               | 1955                                                                                                                                                              |
| Renovatiejaar:          | Van 1996 tem 2026                                                                                                                                                 |
| Stedenbouw:             | Woongebieden – geen verkavelingsvergunning uitgereikt – geen<br>voorkooprecht ruimtelijke ordening – geen maatregel tot<br>herstelvordering – vergunning aanwezig |
| EPC:                    | Label D & 390 kwh/m <sup>2</sup> /jr. (geen renovatieplicht)                                                                                                      |



*Instapklare & zéér ruime woning in autoluwe straat! Tuin ZW!*

*Mooie ruime woning met veel lichtinval en een bewoonbare oppervlakte van 200m<sup>2</sup> met garage en 2 voorliggende autostaanplaatsen. Er zijn 4 ruime slaapkamers 37m<sup>2</sup> & 18m<sup>2</sup> & 17m<sup>2</sup> & 10m<sup>2</sup>. De woning is grotendeels gerenoveerd en zeer goed onderhouden sinds hun aankoop in 1996 tot op heden! Enkele uitgevoerde werken: gascondensatieketel dd. 2011, automatische rolluiken, voordeur & PVC-ramen dd. 2017 & 2024 met hoogrendementsglas, geïsoleerd dak in 2011, onderhoudswerken van het hoofddak in 2023, vernieuwing plat dak in 2023,... een uitgebreide lijst kan per mail verkregen worden. Reëel gasverbruik in het jaar 2024-2025: 99,46 €/maand. EPC label D dus geen renovatieplicht. Gelegen in een rustige autoluwe straat met een uitstekende bereikbaarheid! Vlakbij het shoppingcenter Dansaertpark, de tram- & bushalte MIVB & De Lijn, het treinstation van Dilbeek, dichtbij de op- en afritten R0 & invalswegen naar Brussel. De woonkamer 34m<sup>2</sup> met groot schuifraam geeft toegang tot het terras 20m<sup>2</sup> en de zonnrijke tuin 200m<sup>2</sup>, zuidwest georiënteerd. De keuken 13m<sup>2</sup> met ontbijtplaats is volledig ingericht en biedt zicht op de tuin. Er is ook een grote garage 24m<sup>2</sup> en meerdere kelders. Biedingen enkel via document van de makelaar. Alle informatie is ook te vinden in de INFOBROCHURE op [WWW.UWVASTGOED.EU](http://WWW.UWVASTGOED.EU) !*































