



3



2



72 m<sup>2</sup>



150 m<sup>2</sup>

## UW CONTACTPERSOON



**STEFFI VANHECKE**

Dienst Verkoop

+32498505094

[steffi@vastgoeddevos.be](mailto:steffi@vastgoeddevos.be)

## OMSCHRIJVING

Residentieel gelegen woning op een uitstekende locatie in Gent.

Op wandel- en fietsafstand van het (historisch) stadscentrum, aan het AZ Sint-Lucas.

### Indeling

Via de inkomhal komen we tot de leefruimte waar we hartelijk ontvangen worden door de bewoners.

Deze staat in connectie met de keuken waar de lichtinval extra versterkt wordt door de infiltratie via de lichtkoepel.

De badkamer met compact meubel, toilet en douche evenals een koertje vervullen de gelijkvloerse verdieping.

Op de eerste verdieping vinden we twee slaapkamers terug waarvan één met apart toilet en douche-voorziening.

De tweede verdieping omvat een derde slaapkamer van maar liefst 24 m<sup>2</sup> die zich fijn onder het dak verschuilt.

De ruime overloop kan als dressing/bureauimte/bergruimte gebruikt worden.

Deze woning is gerenoveerd in 2019 waardoor het op heden aan heel wat **pluspunten** voldoet:

- De woning is asbestveilig
- De elektrische keuring is conform gekeurd met een geldigheid tot 2045
- Gunstige EPC-score 202 kWh/(m<sup>2</sup> jaar) - C-label
- Conformiteitsattest met een geldigheid tot 2030

Deze woning is dus uitermate geschikt zowel voor eigen bewoning als voor investering.

Wilt u deze eigendom en zijn troeven zelf ontdekken, neem dan zeker contact op voor het plannen van een bezoek ter plaatse.

**Interesse?** Contacteer Steffi telefonisch op 0498/50.50.94 of per mail [steffi@vastgoeddevos.be](mailto:steffi@vastgoeddevos.be).

## ALGEMENE GEGEVENS

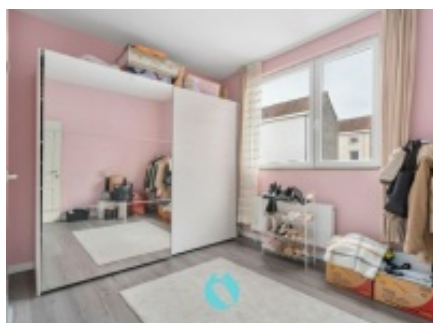
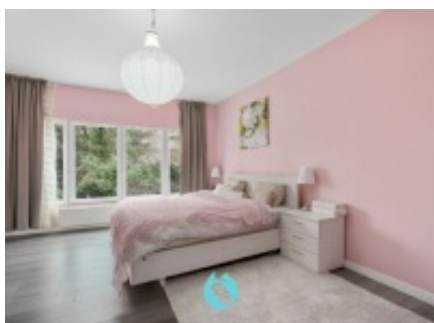
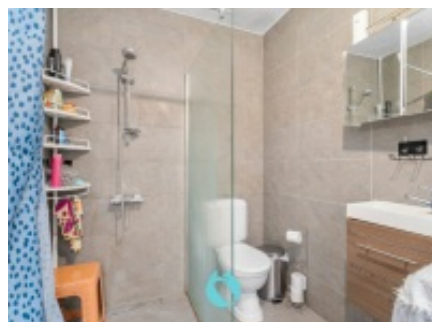
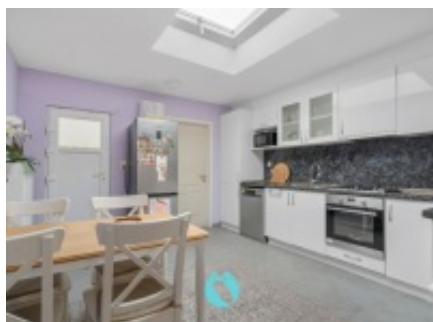
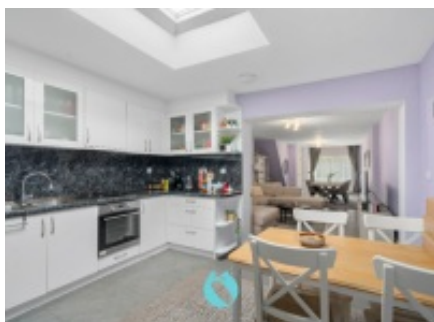
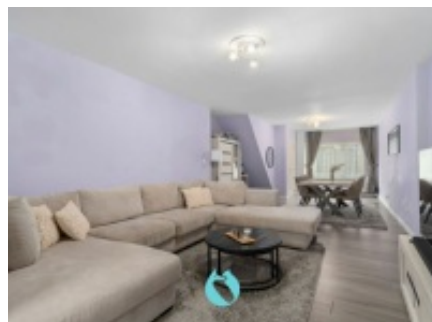
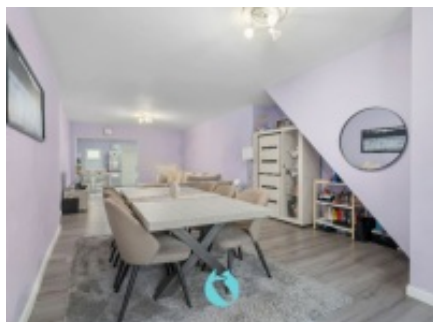
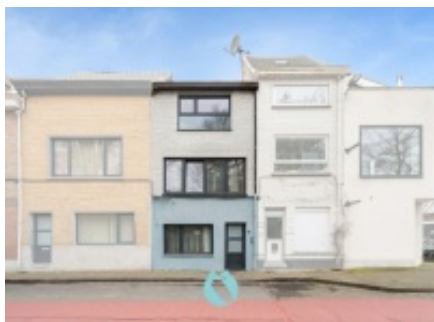
|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Referentie               | 3669665                       |
| Adres                    | Molenaarsstraat 97, 9000 Gent |
| Prijs                    | €425.000,-                    |
| Slaapkamers              | 3                             |
| Beschikbaar              | bij akte                      |
| Algemene staat           | goede staat                   |
| Totale oppervlakte grond | 72 m <sup>2</sup>             |
| Bewoonbare oppervlakte   | 150 m <sup>2</sup>            |

|                              |                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EPC referentie               | 20240313-0003150395-RES-1                                                                                        |
| EPC waarde                   | 202 (kWh/m <sup>2</sup> )                                                                                        |
| Keuringsattest elektriciteit | Ja                                                                                                               |
| Overstromingsgevoeligheid    |  Niet overstromingsgevoelig |
| G-score                      | C                                                                                                                |
| P-score                      | C                                                                                                                |
| Afgebakende zone             | Niet van toepassing                                                                                              |
| Voorkooprecht                | Nee                                                                                                              |
| Verkavelingsvergunning       | Nee                                                                                                              |
| Stedenbouwkundige bestemming | Woongebied met cult., historische en/of esthetische waarde                                                       |
| Bouwvergunning               | Ja                                                                                                               |
| Dagvaardingen                | Nee                                                                                                              |
| Rechterlijke uitspraken      | Nee                                                                                                              |

INDELING

| Ruimte     | Aantal | Verdieping | Opp.                | Commentaar |
|------------|--------|------------|---------------------|------------|
| Badkamer   | 1      | 0          | 4.29 m <sup>2</sup> | -          |
| Inkomhal   | 1      | 0          | -                   | -          |
| Keuken     | 1      | 0          | 13.7 m <sup>2</sup> | -          |
| Koer       | 1      | 0          | 3.96 m <sup>2</sup> | -          |
| Leefruimte | 1      | 0          | 37 m <sup>2</sup>   | -          |
| Badkamer   | 1      | 1          | -                   | -          |
| Slaapkamer | 1      | 1          | 19.1 m <sup>2</sup> | -          |
| Slaapkamer | 1      | 1          | 11.3 m <sup>2</sup> | -          |
| Slaapkamer | 1      | 2          | 24.4 m <sup>2</sup> | -          |

## FOTOGALERIJ



**Kantoor Evergem**

Dorpsplein 1

9940 Evergem

T: 09 258 13 13

[info@vastgoeddevos.be](mailto:info@vastgoeddevos.be)

BTW BE 0458.732.794 - RPR Gent:

191.720